Fagerborggata 54A

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 196 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

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

Skoler

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

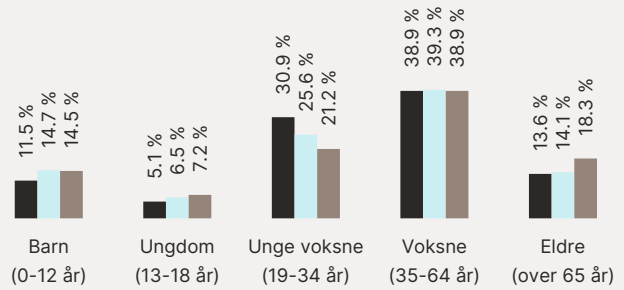
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Joker Fagerborg Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Bunnpris Adamstuen Søndagsåpent	3 min 0.2 km

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 2025

Primære transportmidler

1. Gående
2. Buss
3. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

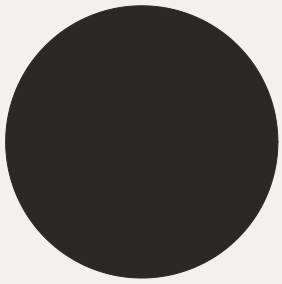
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Sophus Bugges plass Ballspill	1 min 0.1 km
Fagerborg videregående Ballspill	3 min 0.2 km
Fresh Fitness Ullevål	4 min
EVO Adamstuen	7 min

Boligmasse



100% blokk

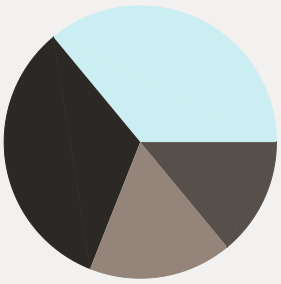
«Kjempekoselig på Fagerborg.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Valkyrien	13 min
Ullevål Sykehusapotek	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
36% 6-12 år
17% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

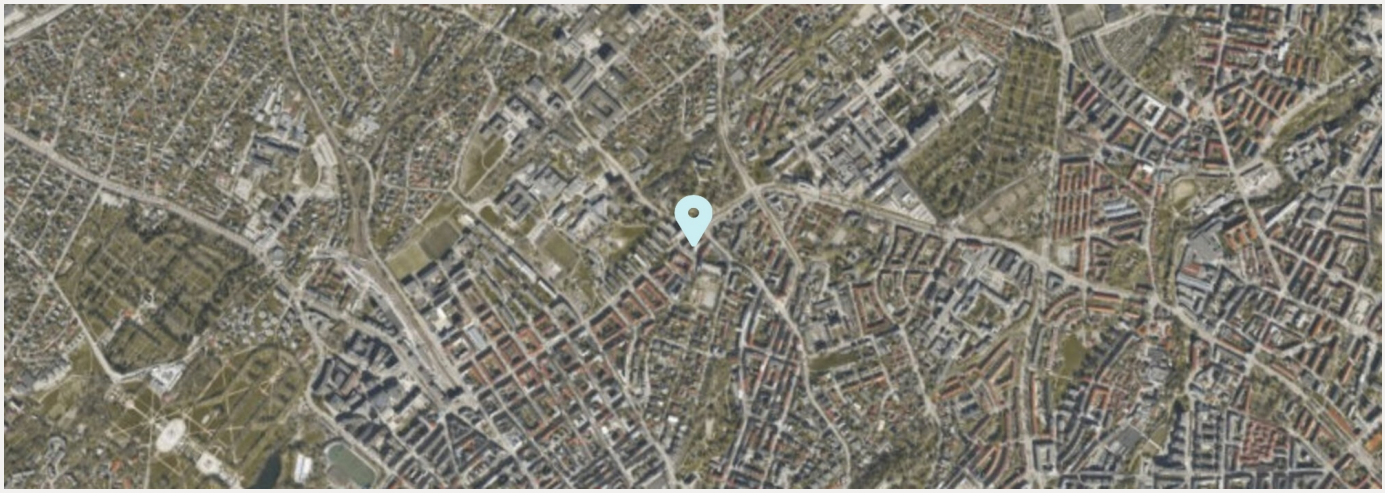


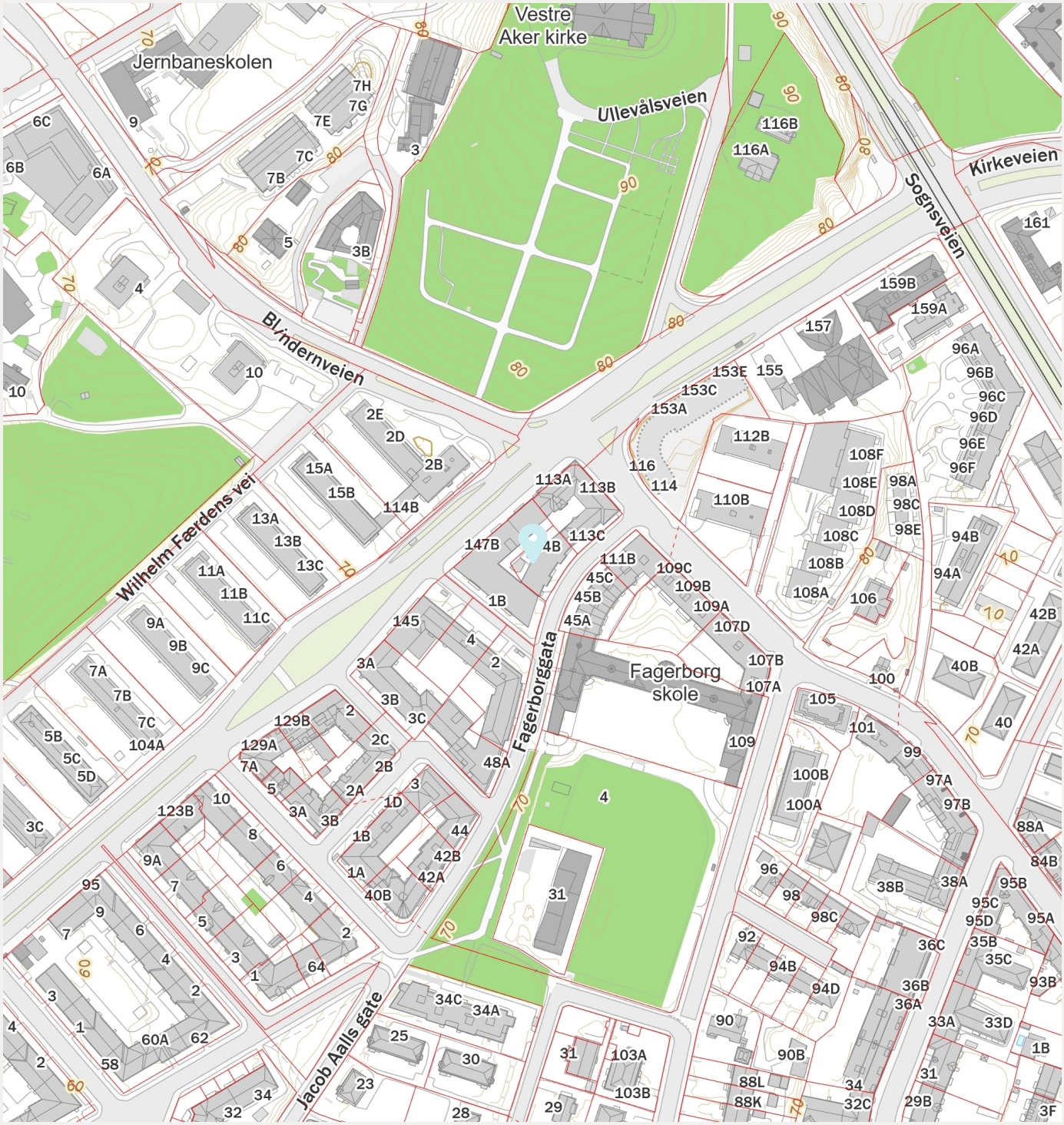
Fagerborg/Jessenløkken
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 2025



Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Fagerborggata 54A
0360 OSLO
Gnr./Bnr.: 216/34
Oslo kommune

Rapportdato: 13.08.2026
Befaringsdato: 06.08.2026
Referansenummer: 15084672

Areal

Aksjeleilighet
Bruksareal: 75 m² (BRA-i: 69 m²)

Totalt bruksareal: 75 m² (BRA-i: 69 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Tom Ivar Stensen
95368338

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	06.08.2026
Referansenummer	15084672
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0009
Hjemmelshaver/selger	Andreas Jarlvang Dysthe/Anna Martine Jarlvang Dysthe
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Andreas Jarlvang Dysthe.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	19 °C.
Rapportdato	13.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Fagerborggata 54A
Postnummer/sted	0360 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	216/34
Aksjenr.	162
Tomt	Eiet tomt: 624 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Aksjeleilighet	1934		

Tomtebeskrivelse
Aksjeleilighet beliggende i bydel St.Hanshaugen, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, belegningsstein, terrasse på terreng, og sittegrupper. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Bolig oppført i 1934. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss og teglstein. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med sikkerhetslås, dørkikkert og elektrisk kodelås. Vinduer med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av vannbåren varme til radiatorer og vedfyring. Åpen peis i stue. Elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder
2. etasje: Entré, bad, to soverom og stue/peisstue/kjøkken.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2.Etasje	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Aksjeleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.Etasje	69			69	
	Entré, bad, to soverom og stue/peisstue/kjøkken.				
Kjeller		6		6	
		Bod.			
SUM	69	6		75	
	Total bruksareal: 75 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,62 meter i stue/kjøkken og 2,30 meter på baderom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 m2 (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 06.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Innhentet plantegning fra saksinnsyn fra byggeår, datert 09.11.1933.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ekspedisjonsdokument fra byggeår.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i baderom de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2026. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra omkring år 2000, verifisert via datostempling i hjelpesluk. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate. Vegghengt servantinnredning med slette fronter. heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil og belysning over servant. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet håndusj. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning	
TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
TG 2	Overflater vegger	Det er registrert bom (hulrom med påfølgende riss/sprekker i flisfuger) i enkelte veggfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Det registreres motfall på deler av gulvet. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det er usikkert om rørgjennomføringene i våtsonen er tilstrekkelig tettet mot vann og vanndamp. Konsekvens er at forholdet kan medføre lekkasjer og skader i konstruksjon dersom overgangen ikke er tilstrekkelig tett. Forholdet kan ikke kartlegges fullt ut ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge utførelsen, og om utbedringer er nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.
	Avløp (inkl. sluk)	Avløpsrør av støpejern har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er delvis skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hovedsluk



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hjelpesluk

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning fra omkring 2006, verifisert via datostempling på avløpsrør. Innredningen har slette fronter og benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap og stekeovn. Innebygd oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator med kullfilter over platetopp. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende avtrekk på kjøkken. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av typen rør-i-rør og kobberrør. Vanninntaksrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Leiligheten stoppekran er plassert på bad på fordelerstamme bak toalett. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, vannbåren varme til radiatorer og vedfyring. Elektrisk gulvvarme på bad.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran

TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Det observeres korrosjon på rør-i-rør systemets fordelerstammer. Konsekvens er at korrosjon kan svekke materialet, over tid. Eksakt årsak er ikke kjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom 1. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Innerdører	Dørbladet til innerdør mot stue fra entré er demontert. Ifølge selgers opplysning er dørbladet plassert i bod. Dørbladets tilstand er ukjent. Reetablering av dørblad kan vurderes.
	Ventilasjon	Det er etablert kun én tilluftsventil i vindu i stue/kjøkken, samt kun tilluft via spalte i vindu på soverom 1. Konsekvens er vurdert å kunne medføre begrenset luftutskifting og det er ukjent om tilluftsventilenes kapasitet med tanke på lufttilførsel tilfredsstiller dagens krav til rom for varig opphold i stue/kjøkken og soverom 1. Foreslått tiltak er videre overvåking og forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer ved behov.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Åpen peis i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 2	2.Etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. I soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm. Eksakt årsak er ikke kjent. Det ble på befaringsdagen ikke registrert knirk, men konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. Tg 2 gjelder soverom 2. Øvrige rom er vurdert å være tilfredsstillende.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35, sikkerhetslås, elektrisk kodelås og kikkehull. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 1993).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på baderom, kjøkken og i sikringsskap. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

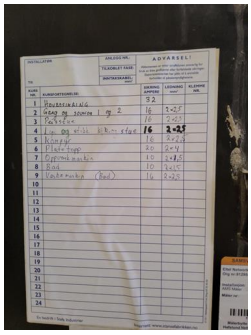
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er innhentet byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er i utgangspunktet registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

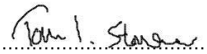
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95368338

Egenerklæring

Fagerborggata 54A, 0360 OSLO

14 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fagerborggata 54A	Fagerborggata 54A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen fast siden overtakelsen 5. juni 2019.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 76463597

Informasjon om selger

Selger

Dysthe, Andreas Jarlvang

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært enkelte mindre lekkasjer i sameiet som etter det vi kjenner til er utbedret fortløpende.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet stikkontakt til stekeovn fra enkel til dobbel stikkontakt.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skogheim El. Installasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etablering av koblingsboks og utskifting av kort ledningsstrekning.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Elektriske AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er opplyst om at noen har observert rotte i bakgården. Sameiet har avtale med Anticimex som følger opp forholdet med forebyggende tiltak.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 84807734

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Andreas Jarlvang Dysthe	**2026-08-14**

Identification

Andreas Jarlvang Dysthe

Signicat

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

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: (19260009) . Vår ref.: 7195-1-05 Dato: 05.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Fagerborggaten 54
Organisasjonsnr:	931081292
Aksjonær:	Dysthe, Andreas Jarlvang
Medaksjonær:	Dysthe, Anna Martine Jarlvang
Leilighetsnummer:	05
Aksjeboenhetsnumer:	00005
Adresse:	Fagerborggata 54 A, 0360 OSLO
Aksjenummer:	162
Gnr.	216
Bnr.	34

Opplysninger om boligselskapet:

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

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207966738
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo:	884 644,00
Innfrielsesdato:	30.08.2035
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 216,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån fasadeoppussing	416,00	
Trappevask	130,00	
Lån vedlikehold	230,00	
Felleskostnader	3 565,00	
Oppvarming	1 543,00	
Kabel-tv	332,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 787,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	53 598,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207966738
Restsaldo:	51 211,69
Kapitalkostnader:	630,07
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 51 211,69,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon: 22 86 82 06.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7195
AS FAGERBORGGATEN 54

Velkommen til årsmøte i AS FAGERBORGGATEN 54

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. juni kl. 09:00 og lukker 11. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7195

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag om barnevognskasser i bakgården

Med vennlig hilsen,
Styret i AS FAGERBORGGATEN 54

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller Asgeir Tannum som møteleder.

Forslag til vedtak

Asgeir Tannum er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Eva Cathrine Thesen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg
1. 7195 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Carsten Isachsen Werner ble valgt som styreleder for en periode på 2 år ved ordinær generalforsamling i 2025. Werner har i etterkant solgt sin leilighet i A/S Fagerborggaten 54 og har meddelt styret at han ønsker å tre ut av vervet som styreleder.

Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm har meldt seg villig til å overta rollen som styreleder.

Følgende verv er på valg ved årets generalforsamling:

- Styreleder
- Styremedlem
- Varamedlem

Følgende kandidater har meldt seg:

- Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm – styreleder
- Ingrid Brøndbo – styremedlem
- Filip Fjeld Andersen – varamedlem

Det presiseres samtidig at Eva C. Thesen ble valgt som styremedlem for en periode på 2 år ved forrige generalforsamling og derfor ikke er på valg i år. Hun fortsetter dermed som styremedlem i inneværende periode.

Innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen velger:

- Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm som styreleder
- Ingrid Brøndbo som styremedlem
- Filip Fjeld Andersen som styremedlem

Roller og kandidater

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

- Filip Fjeld Andersen

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Brøndbo

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Samlet styrehonorar foreslås fastsatt til NOK 50 000 per år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000 kr

Sak 7

Innkommet forslag om barnevognskasser i bakgården

Forslag fremmet av:
Anders Høimyr Johanne Waaler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt forslag fra eiere i Fagerborggata 54 A om etablering av låsbare barnevognskasser i bakgården. Forslaget gjelder anskaffelse av én eller flere låsbare barnevognskasser eller annen tilrettelagt løsning for oppbevaring av barnevogner i bakgården.

Forslaget ble mottatt etter ordinær frist for innsendelse av saker til generalforsamlingen. Styret har likevel valgt å orientere generalforsamlingen om henvendelsen.

Styret gjør oppmerksom på at bakgården ikke disponeres av selskapet alene, men inngår i et felles gårdsareal sammen med Fagerbo. Eventuelle permanente installasjoner eller endringer i disponering av arealet vil derfor kreve nærmere avklaringer med øvrige eiere og berørte parter.

Styret vurderer samtidig at tiltaket må utredes nærmere før det eventuelt kan behandles som ordinær vedtakssak. Dette gjelder blant annet:

- aktuelle plasseringer,
- brann- og rømningshensyn,
- praktiske og estetiske forhold,
- kostnader og finansiering,
- samt nødvendige avklaringer med Fagerbo og øvrige berørte parter.

Styret vil ta med seg innspillet videre og vurdere om saken skal utredes nærmere og eventuelt fremmes som ordinær sak for senere generalforsamling.

Forslagstilleres opprinnelige forslag følger som vedlegg til innkallingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at generalforsamlingen fatter vedtak om anskaffelse på nåværende tidspunkt.

Styret anbefaler at saken tas til orientering, og at styret gis anledning til å vurdere og eventuelt utrede tiltaket nærmere, herunder nødvendige avklaringer knyttet til disponering av bakgårdsarealet, brann- og rømningshensyn, praktiske løsninger, kostnader og dialog med øvrige berørte parter.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar saken til orientering. Styret gis anledning til å vurdere og eventuelt utrede tiltaket nærmere, herunder plassering, brann- og rømningshensyn, praktiske løsninger, kostnader og nødvendige avklaringer med øvrige berørte parter.

Vedlegg

2. Forslag_barnevognskasser_Fagerborggata54_generalforsamling_2026.pdf (2).pdf

Styrets årsrapport

I forbindelse med budsjettbehandlingen for 2026 har styret, sammen med forretningsfører fra OBOS, gjennomgått sameiets økonomiske situasjon og kostnadsutvikling. Det er særlig lagt vekt på utviklingen i kommunale avgifter, energikostnader, forsikring og øvrige driftskostnader.

Styret behandlet årsregnskap og budsjett i styremøte våren 2026, herunder behovet for justering av felleskostnadene for å sikre forsvarlig drift og tilstrekkelig økonomisk handlingsrom fremover. Styret vil fortsatt følge kostnadsutvikling og likviditet tett gjennom året.

Sameiets økonomi vurderes samtidig som forsvarlig, med moderat gjeldsgrad og tilfredsstillende likviditet. Styret legger vekt på å opprettholde en stabil og forutsigbar økonomisk drift, samtidig som nødvendige kostnadsøkninger håndteres på en ansvarlig måte.

Det er per i dag ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i kommende periode. Styret vil fortsatt prioritere løpende vedlikehold, oppfølging av byggets tekniske tilstand og nødvendig vedlikehold av fellesarealer og tekniske installasjoner.

Styret registrerer samtidig at kostnadsnivået for drift, håndverkertjenester, forsikring, energi og offentlige avgifter fortsatt er høyere enn tidligere år. For eldre bygårder må det også påregnes løpende vedlikeholdsbehov og enkelte uforutsette tiltak over tid.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til årsregnskapet

Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Driftskostnadene er i henhold til budsjett. Det er brukt noe mer til drift og vedlikehold, og noe mindre til energi/fyring, enn hva som ble budsjettert.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 122 192.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.
Felleskostnadene ble regulert mars 2025, som medfører noe høyere inntekt i 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i A/S Fagerborggaten 54

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for A/S Fagerborggaten 54 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 30. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
Statsautorisert revisor

A/S FAGERBORGGATEN 54
ORG.NR. 931081292, KLIENTNR. 7195

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 237 436	1 016 182	1 235 000	1 276 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 237 436**	**1 016 182**	**1 235 000**	**1 276 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	12	-1 077	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 000	-7 250	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-76 305	-73 370	-77 000	-80 000
Konsulenthonorar		-8 303	-1 455	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-94 307	-35 048	-57 000	-57 000
Forsikringer		-118 557	-101 805	-113 000	-133 000
Kommunale avgifter	7	-292 500	-271 335	-304 500	-305 500
Energi/fyring	8	-287 904	-319 123	-322 000	-289 000
TV-anlegg/bredbånd		-63 501	-59 733	-62 000	-65 000
Andre driftskostnader	9	-73 908	-68 608	-84 000	-83 320
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 081 411**	**-994 776**	**-1 087 500**	**-1 081 060**
DRIFTSRESULTAT		**156 025**	**21 406**	**147 500**	**194 940**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 050	12 342	7 000	7 000
Finanskostnader	11	-67 903	-71 770	-67 000	-57 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-54 853**	**-59 428**	**-60 000**	**-50 000**
ÅRSRESULTAT		**101 172**	**-38 022**	**87 500**	**144 940**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-38 022		
Reduksjon udekket tap:		101 172	0		

A/S FAGERBORGGATEN 54
ORG.NR. 931081292, KLIENTNR. 7195

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	106 570	107 647
SUM ANLEGGSMIDLER		**106 570**	**107 647**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		41 082	140
Forskuddsbetalte kostnader		69 139	61 286
Driftskonto OBOS-banken		99 868	46 250
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 250	22 800
Sparekonto OBOS-banken		43 749	42 275
SUM OMLØPSMIDLER		**272 088**	**172 752**
SUM EIENDELER		**378 658**	**280 399**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	100 000	100 000
Udekket tap	14	-797 101	-898 273
SUM EGENKAPITAL		**-697 101**	**-798 273**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	925 864	991 502
SUM LANGSIKTIG GJELD		**925 864**	**991 502**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 286	3 539
Leverandørgjeld		117 985	53 406
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	25 300	29 850
Påløpte renter		325	375
SUM KORTSIKTIG GJELD		**149 896**	**87 170**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**378 658**	**280 399**
Pantstillelse	17	1 205 000	1 205 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2026
Styret i A/s Fagerborggaten 54

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	2 760
Oppvarming	308 256
Felleskostnader	28 634
Felleskostnader	675 128
Kabel-tv	63 744
Lån vedlikehold	47 676
Lån fasadeoppussing	86 280
Trappevask	24 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 237 436**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-50 000
SUM STYREHONORAR	**-50 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-81 979
Drift/vedlikehold VVS	-4 570
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 759
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-94 307**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 758
Vann- og avløpsgebyr	-138 210
Feie- og tilsynsgebyr	-3 888
Renovasjonsgebyr	-147 644
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-292 500**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-16 613
Fjernvarme	-271 292
SUM ENERGI / FYRING	**-287 904**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-43 944
Renhold ved firmaer	-25 148
Andre driftskostnader	-450
Kontingenter	-1 700
Gave, ikke fradragsberettiget	-400
Bank- og kortgebyr	-2 276
Øreavrunding	10
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-73 908**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	11 105
Renter av driftskonto i OBOS-banken	330
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 474
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	141
SUM FINANSINNTEKTER	**13 050**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-65 426
Renter og provisjon kassekreditt	-2 477
SUM FINANSKOSTNADER	**-67 903**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	107 647	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-1 077	
		106 570
SUM BYGNINGER		**106 570**

NOTE 13
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	100 000
SUM AKSJEKAPITAL	**100 000**

Fordelt på 1000 aksjer x 100.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,40 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2021	-1 205 000	
Nedbetalt tidligere	213 498	
Nedbetalt i år	65 638	
		-925 864
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-925 864**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-18 250
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-25 300**

NOTE 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	925 864
TOTALT	**925 864**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	106 570
TOTALT	**106 570**

Forslag til generalforsamlingen i Fagerborggata 54

Anskaffelse av låsbare barnevognskasser i bakgården

Eiere av aksjeleilighet Fagerborggata 54 A (2. etasje), søker om at borettslaget anskaffer og plasserer én eller flere låsbare barnevognskasser i bakgården, fortrinnsvis bak skuret ved søppelkassene eller annet egnet sted.

Kontakt: +47 954 63 645, andershoimyr@gmail.com.

Kort beskrivelse av forslag

- Forslag: Anskaffelse av én låsbare barnevognskass/garasje eller en dedikert plass under tak for plassering av barnevogn i bakgården.
- Eksempel på produkt: «**Barnevognгarasje**» fra Norsk Forankring AS. Prisen står oppført som fra kr 13.250,- eks mva. per stykk.
- Eier og finansiering: Vi foreslår at borettslaget eier kassen; innkjøp kan dekkes av lån/avdrag som vedtas av generalforsamlingen.
- Bruk og ansvar: Beboere som disponerer plass i barnevognskassene, betaler en enkel leie som bidrar til å dekke kostnadene/renter på lån. Den enkelte bruker har ansvar for ordinært vedlikehold og forsvarlig bruk av egen plass.
- Vi foreslår i første omgang anskaffelse av én barnevognskasse, men ber generalforsamlingen vurdere om dere er flere som har behov, og at det derfor bør gås til innkjøp av flere.

Behandling på generalforsamlingen
Vi ber om at saken behandles på generalforsamlingen 27 mai.

Forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente pristilbud og anskaffe av låsbare barnevognskasser for plassering i bakgården, eksempelvis bak skuret ved søppelkassene eller annet egnet sted.

Borettslaget skal eie kassene. Styret bes utarbeide forslag til leievilkår, bruksregler og ansvarsfordeling, som gjøres tilgjengelig for beboerne innen tre uker etter anskaffelse.»

Med vennlig hilsen

Anders Høimyr
Johanne Waaler
Fagerborggata 54 A, 2. etasje
Tlf: +47 954 63 645
E-post: andershoimyr@gmail.com

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 8.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.26
Selskapsnummer: 7195 **Selskapsnavn:** AS FAGERBORGGATEN 54

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Asgeir Tannum er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Eva Cathrine Thesen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Filip Fjeld Andersen

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ingrid Brøndbo

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Innkommet forslag om barnevognskasser i bakgården

Generalforsamlingen tar saken til orientering. Styret gis anledning til å vurdere og eventuelt utrede tiltaket nærmere, herunder plassering, brann- og rømningshensyn, praktiske løsninger, kostnader og nødvendige avklaringer med øvrige berørte parter.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS FAGERBORGGATEN 54

Organisasjonsnummer: 931081292
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. juni kl. 09:00 til 11. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller Asgeir Tannum som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Asgeir Tannum er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Eva Cathrine Thesen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Carsten Isachsen Werner ble valgt som styreleder for en periode på 2 år ved ordinær generalforsamling i 2025. Werner har i etterkant solgt sin leilighet i A/S Fagerborggaten 54 og har meddelt styret at han ønsker å tre ut av vervet som styreleder.

Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm har meldt seg villig til å overta rollen som styreleder.

Følgende verv er på valg ved årets generalforsamling:

- Styreleder
- Styremedlem
- Varamedlem

Følgende kandidater har meldt seg:

- Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm – styreleder
- Ingrid Brøndbo – styremedlem
- Filip Fjeld Andersen – varamedlem

Det presiseres samtidig at Eva C. Thesen ble valgt som styremedlem for en periode på 2 år ved forrige generalforsamling og derfor ikke er på valg i år. Hun fortsetter dermed som styremedlem i inneværende periode.

Innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen velger:

- Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm som styreleder
- Ingrid Brøndbo som styremedlem
- Filip Fjeld Andersen som styremedlem

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Filip Fjeld Andersen (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Filip Fjeld Andersen

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hawkar Hama-Qhader Bergstrøm

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Brøndbo (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingrid Brøndbo

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Samlet styrehonorar foreslås fastsatt til NOK 50 000 per år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 50 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Innkommet forslag om barnevognskasser i bakgården

Fremmet av: Anders Høimyr Johanne Waaler

Styret har mottatt forslag fra eiere i Fagerborggata 54 A om etablering av låsbare barnevognskasser i bakgården. Forslaget gjelder anskaffelse av én eller flere låsbare barnevognskasser eller annen tilrettelagt løsning for oppbevaring av barnevogner i bakgården.

Forslaget ble mottatt etter ordinær frist for innsendelse av saker til generalforsamlingen. Styret har likevel valgt å orientere generalforsamlingen om henvendelsen.

Styret gjør oppmerksom på at bakgården ikke disponeres av selskapet alene, men inngår i et felles gårdsareal sammen med Fagerbo. Eventuelle permanente installasjoner eller endringer i disponering av arealet vil derfor kreve nærmere avklaringer med øvrige eiere og berørte parter.

Styret vurderer samtidig at tiltaket må utredes nærmere før det eventuelt kan behandles som ordinær vedtakssak. Dette gjelder blant annet:

- aktuelle plasseringer,

- brann- og rømningshensyn,
- praktiske og estetiske forhold,
- kostnader og finansiering,
- samt nødvendige avklaringer med Fagerbo og øvrige berørte parter.

Styret vil ta med seg innspillet videre og vurdere om saken skal utredes nærmere og eventuelt fremmes som ordinær sak for senere generalforsamling.

Forslagstilleres opprinnelige forslag følger som vedlegg til innkallingen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke at generalforsamlingen fatter vedtak om anskaffelse på nåværende tidspunkt.

Styret anbefaler at saken tas til orientering, og at styret gis anledning til å vurdere og eventuelt utrede tiltaket nærmere, herunder nødvendige avklaringer knyttet til disponering av bakgårdsarealet, brann- og rømningshensyn, praktiske løsninger, kostnader og dialog med øvrige berørte parter.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen tar saken til orientering. Styret gis anledning til å vurdere og eventuelt utrede tiltaket nærmere, herunder plassering, brann- og rømningshensyn, praktiske løsninger, kostnader og nødvendige avklaringer med øvrige berørte parter.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER FOR A/S FAGERBORGGATEN 54

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

BAKGÅRD

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

FELLESOMRÅDER

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

VASKEROM, OG TØRKEROM

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

KJELLERNE.

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

TRAPPENE.

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

SØPPEL.

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

gårdsplassen eller på utsiden av søppelcontainer. Uvedkommende ting skal kastes/bortkjøres på egen kostnad.

BAD, WC OG SENTRALOPPVARMINGEN.

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

MUSIKK OG STØY

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

FREMLEIE AV LEILIGHET

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

ALMINNELIGE BESTEMMELSER.

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

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

18 April 2018, Styret.

VEDTEKTER FOR A/S FAGERBORGGATEN 54.

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

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

2. FORRETNINGSKONTOR
Selskapet forretningskontor er i Oslo.

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

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

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

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

Selskapet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

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

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

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

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

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

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

I OPPGANG A:

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

I OPPGANG B:

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

Næringslokale:

Aksjonær som har 40 aksjer:	Næringslokale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. UTBYTTE.
Selskapet utbetaler ikke utbytte.

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

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

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

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

Anmeldelse
5 Fagerborgveien

Nr 8 1009 1933

1

V

Expeditions-Dokument

angaaende Fagerborgveien

paa Matr.-No. 54 Fagerborggaten

Indlevert 14 juni 1933 Attestert Duplikat sendt Brandtaksten

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

Kristiania den 14. juni 1933

V. A. Kielland

Opmaalingschefens Jr. nr. 625
Mottat 16 JUNI 1933

Reg. mottat 16 JUNI 1933

Fagerborgv. 54

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

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

2

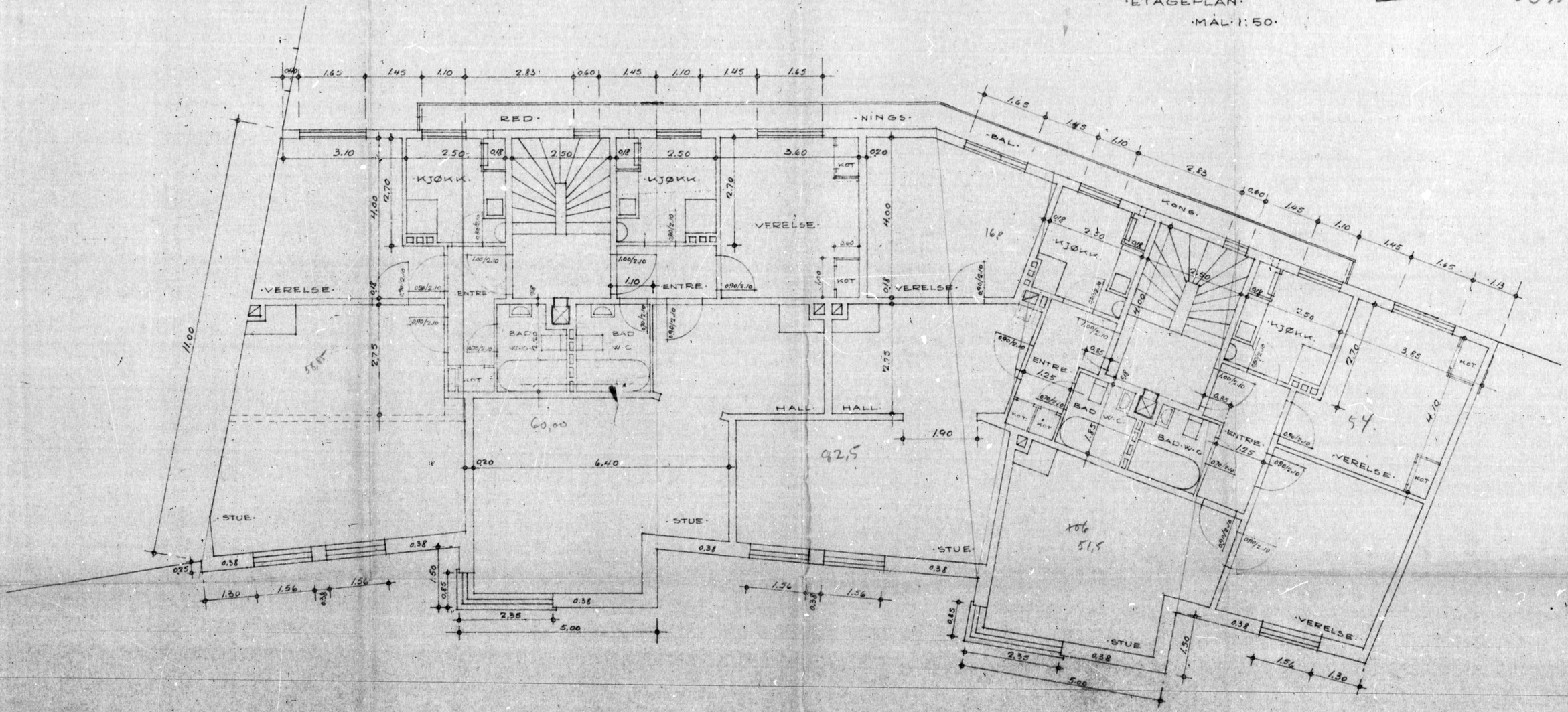
FAGERBORGGATEN. NO. 54.

ETAGEPLAN.

MÅL 1:50.

Mott.: 19 OKT. 1936 1009 33

St. 76



OSLO NOVBR. 1933.
G.T. SCHULTZ, ARK.

NEDFOTOGRAFERT 19 X

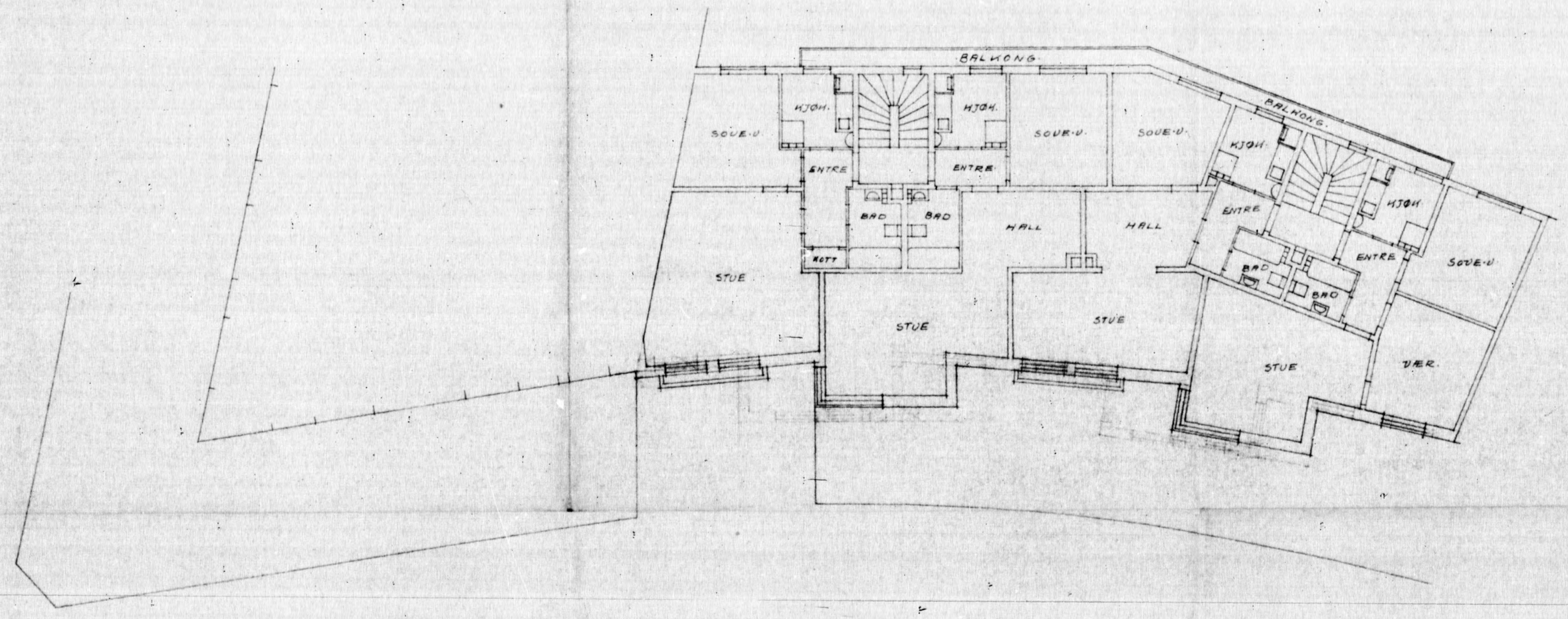
FAGERBORGGATEN. Nº 54.

PLAN AV 1STE. II. III. IV. OG. I TE. ETG.

MÅL 1:100.

Bl. 29.

Bygn. chefens j.nr.: 1008/33
Mottatt: 15 NOV. 1933



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling Indre by

Harry Martinsen AS
Hammerstadsgate 5
0363 OSLO

Dato: 09 MAI 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200001448-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Narve Lerstad | Arkivkode:

Byggeplass:	FAGERBORGGATA 54	Eiendom:	216/34/0/0
Tiltakshaver:	AS Fagerborggata 54	Adresse:	Fagerborggata 54 B v/ C. Farstad, 0360 OSLO
Søker:	Harry Martinsen AS	Adresse:	Hammerstadsgate 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

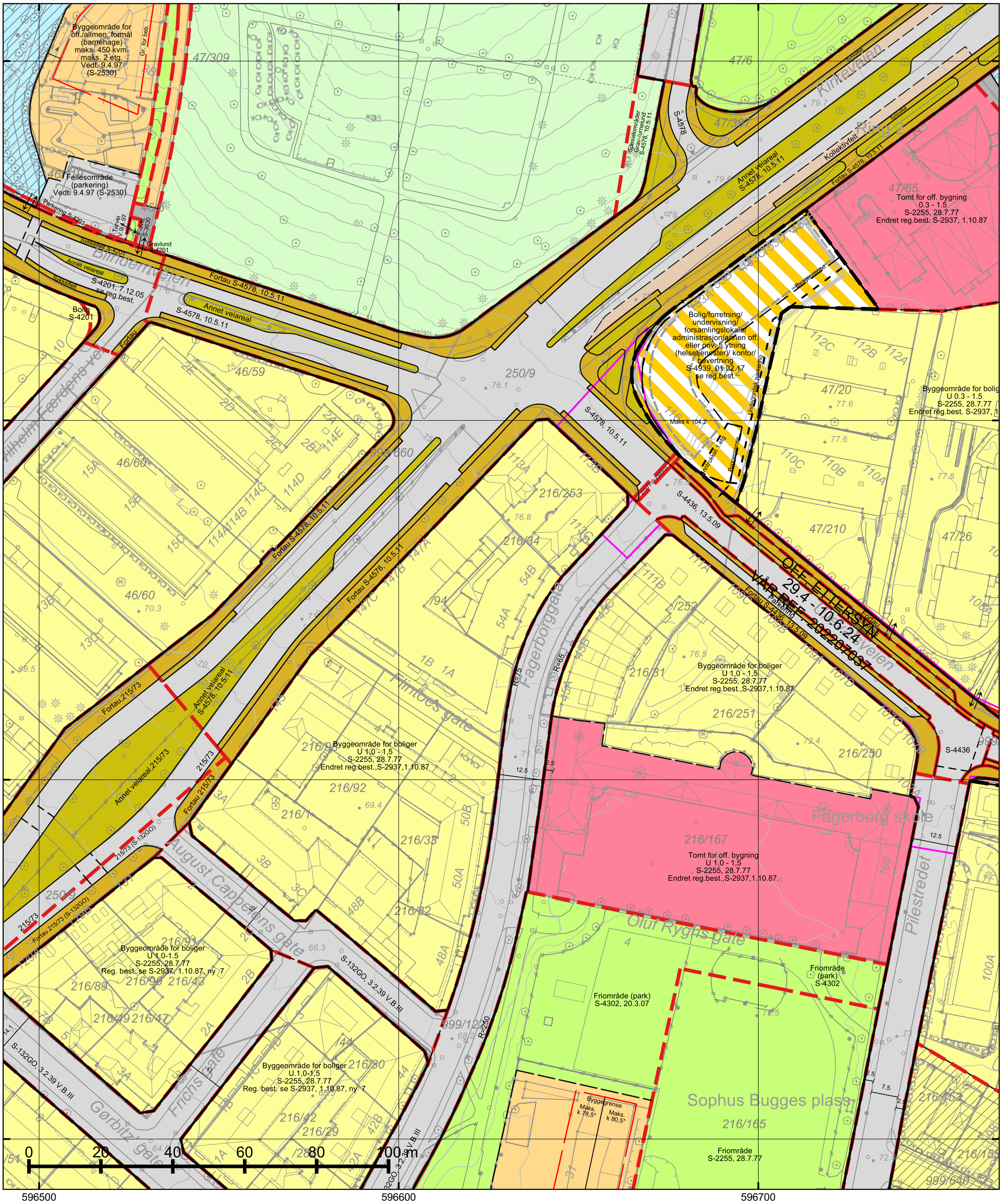
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen (ett-trinns søknadsbehandling) med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Tilsynsseksjonen

Tor Helge Eikeland
seksjonsleder

Narve Lerstad
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161109/ 86537322

Adresse: Fagerborggata 54

Gnr/Bnr: 216/34

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

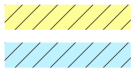
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
41 - Turvei/skiløype
70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
110 - Bolig m.tilh. anlegg
149 - Offentlig/allmennyttig
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering
614 - Grav- og urnelund
936 - Regulert fotgjengerovergang



1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2012 - Fortau



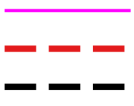
660 - Spesialområde bevaring bolig
662 - Spesialområde bevaring kontor

RbBevaringGrense

RpBestemmelseGrense



70 - Felles avkjørsel
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt - kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering - utfartsparkering
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
936 - Regulert fotgjengerovergang
Formålgrense



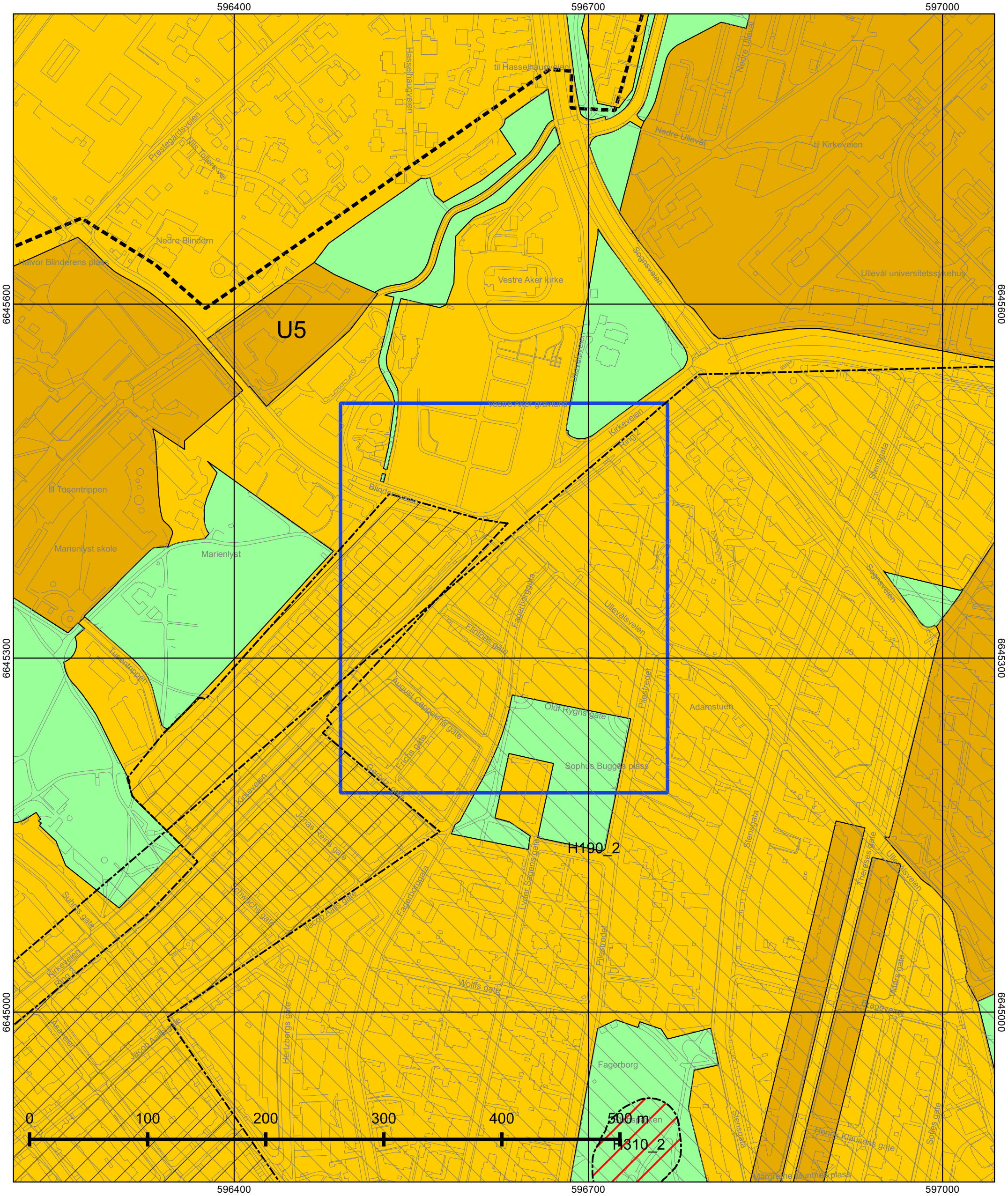
Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)



Grense for bebyggelse
Byggegrense
Bygningens avgrensing i beb. plan
Byggegrense
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring

Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161109/86537322
Deres ref.:

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Dato: 05.08.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537322
Deres ref: 9380954

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 216, BNR. 34.

Vi viser til bestilling av 05.08.2026 for eiendom gnr. 216, bnr. 34.

GNR. 216 BNR. 34

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.10.1885.

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

619 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

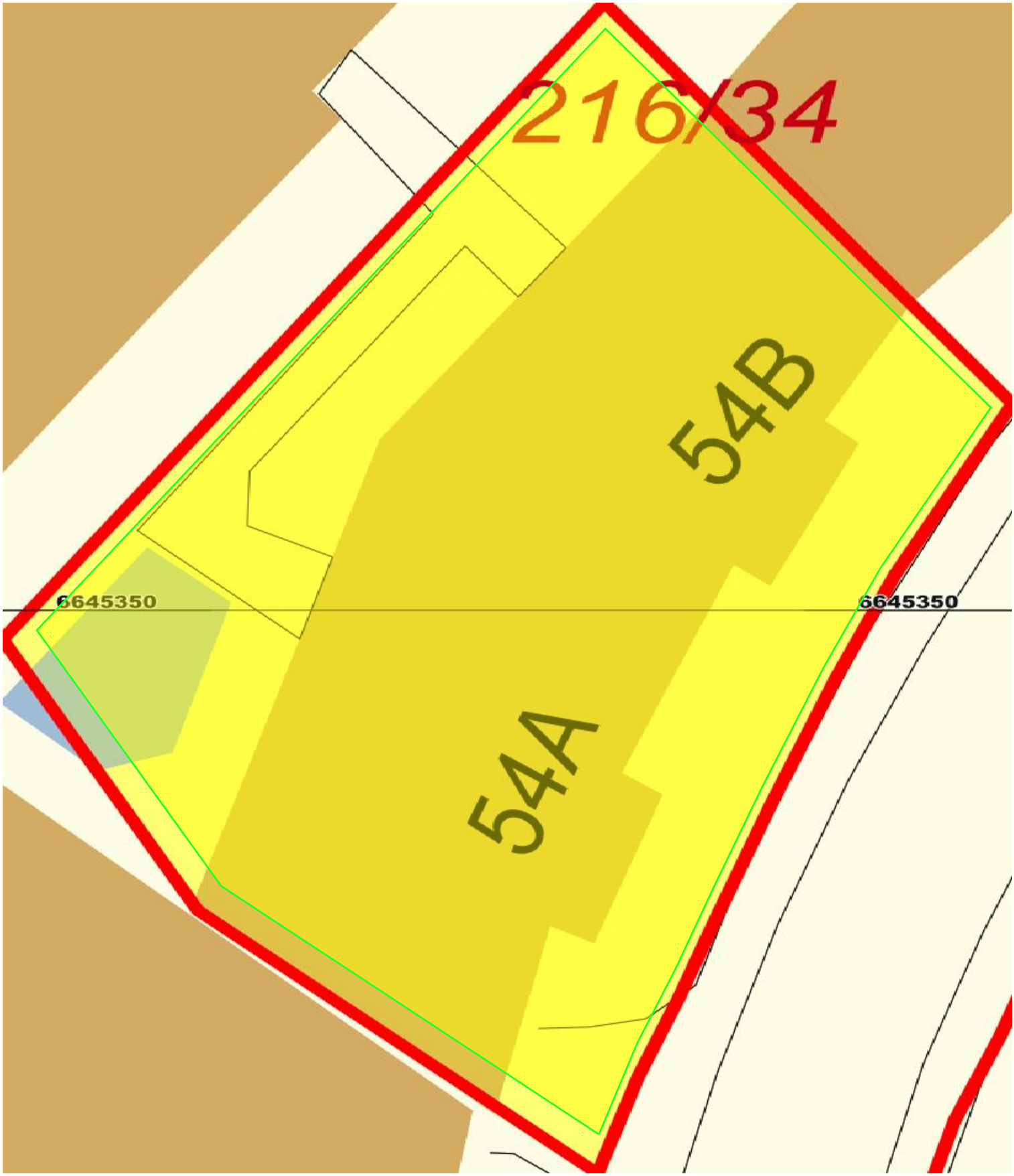
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

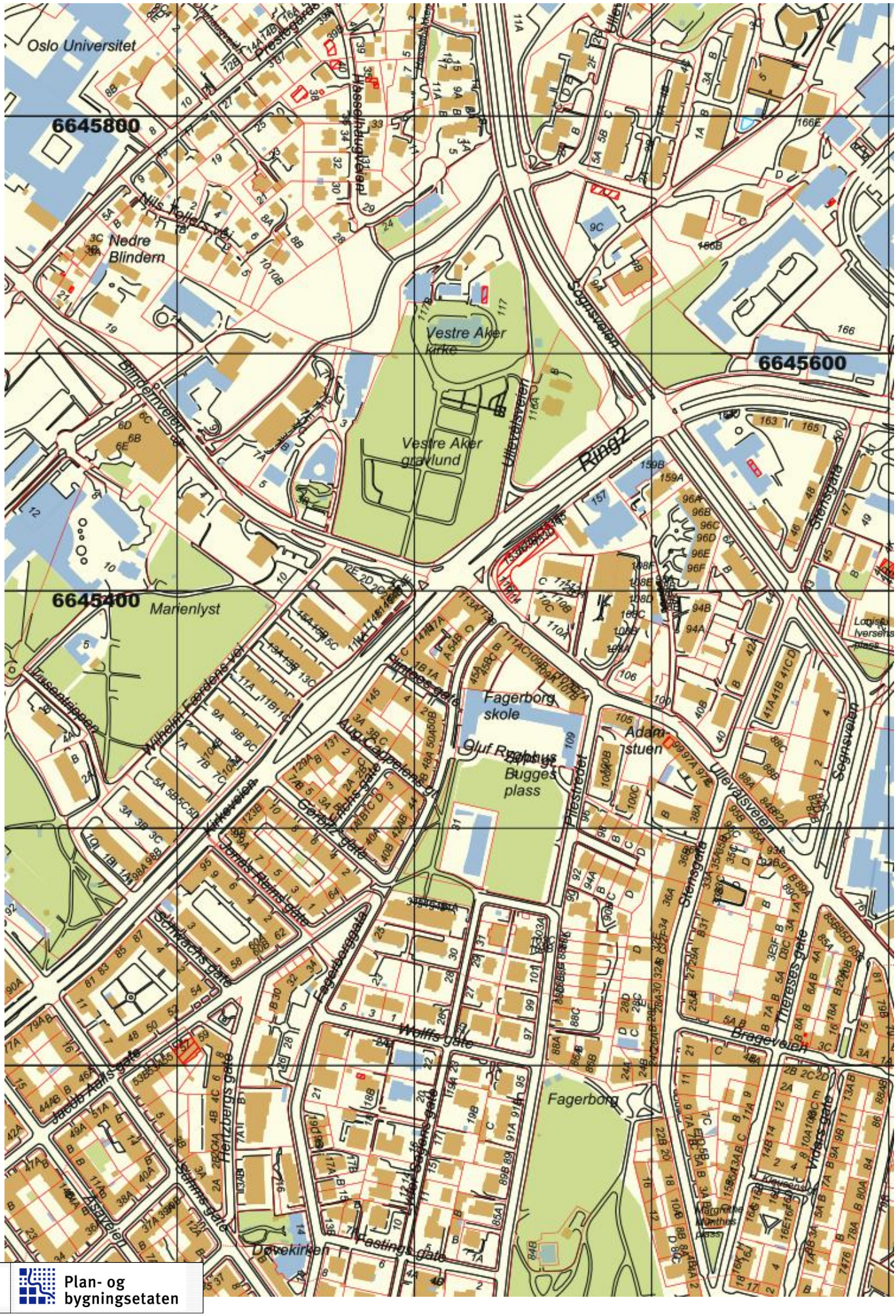
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.