

# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Fagerborggata 11 A  
0360 OSLO  
Gnr./Bnr.: 216/6  
Oslo kommune

Rapportdato: 13.05.2026  
Befaringsdato: 06.05.2026  
Referansenummer: 15081122

## Areal

Selveierleilighet  
Bruksareal: 177 m<sup>2</sup> (BRA-i: 176 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 177 m<sup>2</sup> (BRA-i: 176 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:



Tom Ivar Stensen



95368338

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges 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 (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 bygningsssakkyndiges 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 befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige 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                   | 06.05.2026                        |
| Referansenummer                 | 15081122                          |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 199-26-0028                       |
| Hjemmelshaver/selger            | Mats Tristan Tjemsland/Maria Nymo |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Tom Ivar Stensen                  |
| Tilstede på befaringen          | Mats Tristan Tjemsland            |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                               |
| Utetemperatur                   | 6 °C                              |
| Rapportdato                     | 13.05.2026                        |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| Type objekt      | Selveierleilighet             |
| Gate/vei adresse | Fagerborggata 11 A            |
| Postnummer/sted  | 0360 OSLO                     |
| Kommune          | 0301 - Oslo                   |
| Gnr./Bnr.:       | 216/6                         |
| Seksjonsnr.      | 3                             |
| Tomt             | Eiet tomt: 601 m <sup>2</sup> |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype      | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|-------------------|--------|---------|-----------|
| Selveierleilighet | 1896   |         |           |

### Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel St.Hanshaugen, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet gruslagte internveier, støpt terrasse på terreng og diverse beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

### Byggemåte

Boligbygg oppført i 1896. Grunnmur av naturstein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Valmtak i trekonstruksjoner tekket med takplater av metall. Entrédør med glassfelter. Vinduer og verandadør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisk gulvvarme og vedfyring. Elektrisk gulvvarme i alle rom med unntak av soverom 3. Kakkellovn i spisestue, åpen peis i stue, samt peisovn på bad.

### Boligen inneholder

2. etasje: Entré/hall, omklingsrom, walk-in-closet, tre soverom, bad, badstue, vaskerom, toalettrom, spisestue, stue og kjøkken. Utgang fra kjøkken til veranda.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element                                 | Status  | Kontrollpunkt  | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|--|------|---------------------------|
| Våtrom - Baderom                        |    | Overflater gulv                                      | 9    |                           |
|   |    | Lekkasjesikkerhet                                    | 9    |                           |
|   |    | Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger            | 9    |                           |
|   |    | Tettesjiktets tilslutning til sluk                   | 9    |                           |
|   |    | Slukets tilkomstmulighet for rengjøring              | 9    |                           |
| Våtrom - Vaskerom                       |    | Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger            | 10   |                           |
|   |    | Tettesjiktets tilslutning til sluk                   | 10   |                           |
|   |    | Sanitærutstyr og innredning                          | 10   |                           |
| Kjøkken                                 |    | Ventilasjon  | 10   |                           |
| Toalettrom                              |    | Vannrør  | 11   |                           |
|   |    | Avløpsrør  | 11   |                           |
|   |    | Sanitærutstyr og innredning                          | 11   |                           |
| Andre rom                               |    | Innerdører   | 12   |                           |
|   |    | Ventilasjon  | 12   |                           |
| Spesialrom - Badstue på bad.            |    | Konstruksjonsoppbygging                              | 12   |                           |
|   |   | Tekniske anlegg (kjøleaggregat, badstueovn med mer)  | 12   |                           |
| Ildsteder og skorsteiner inne i boligen |  | Skorsteiner inne i boligen                           | 13   |                           |
|   |  | Ildsteder  | 13   | Kr 0 - 10 000             |
| Yttervegger inkl. fasader               |  | Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende | 13   |                           |
| Balkonger                               |  | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer          | 14   |                           |

# 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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige 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, sove, 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)                           |   |                               |                              |            |                                 |
|--|---|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Selveierleilighet                          | Internt bruksareal (BRA - i)  | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Mellometasje                               |   | 1                             |                              | 1          |                                 |
|  |   | Bod.                          |                              |            |                                 |
| 2. etasje                                  | 176   |                               |                              | 176        | 6                               |
|  | Entré/hall, omklingsrom, walk-in-closet, tre soverom, bad, badstue, vaskerom, toalettrom, spisestue, stue og kjøkken. |                               |                              |            | Veranda.                        |
| SUM  | 176   | 1                             |                              | 177        | 6                               |
| <b>Total bruksareal: 177 m<sup>2</sup></b> |   |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Utearealer.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. I stue, spisestue og kjøkken er takhøyden målt til 3,17 meter og på bad er takhøyden målt til 3,17 meter.

Veranda i 2. etasje oppmålt til 6 m<sup>2</sup> (TBA).

Leiligheten disponerer en bod i mellometasje på 1 m<sup>2</sup> (BRA-e)

Kjellerbod har et totalt gulvareal (GUA) på 40 m<sup>2</sup>, men grunnet lav takhøyde er ikke arealet måleverdig som bruksareal.

# 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. 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  |
|---|--|
| Egenerklærings skjema   | Fremlagt egenerklærings skjema signert og datert 04.05.2026.   |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)  | Fremlagt plantegning vurdert å være fra byggeår. Fremlagt snitt- og fasadetegninger, datert 06.03.2023.<br>De fremlagte tegningene inneholder ikke tydelige kjennetegn som bekrefter formell godkjenning fra bygningsmyndighetene, som for eksempel tydelig stempel eller lignende. Basert på tegningenes innhold og utforming, samt opplysninger gitt av eier, vurderes det som sannsynlig at dette er de byggemeldte og godkjente tegningene som gjelder for boligen. Vurderingen er gjort på grunnlag av faglig skjønn og innebærer en viss usikkerhet. Det understrekes at den bygningssakkyndige ikke har ansvar for å kontrollere om innholdet i den fremlagte dokumentasjonen er korrekt. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse  | Ikke fremlagt på befaringsdagen.   |
| Situasjonsplan  | Ikke fremlagt på befaringsdagen.   |
| Energiattest  | Fremlagt energiattest datert 24.04.2026.   |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter   | Fremlagt EI-tilsynsrapport, datert 15.09.2021.<br>Fremlagt rapport etter utført tilsyn fra Brann- og redningsetaten, datert 18.03.2026.  |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere  | Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Fremlagt el-kontroll, datert 21.09.2021.  |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)   | Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på badetrom de siste fem år.  |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)   | Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende brannalarm-system.   |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | 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.<br><br>Det er fremlagt dokumentasjon på el-kontroll fra 2021.   |

# Rapport

## Våtrom - Baderom

Baderom fra 2009. Flislagt gulv i to nivåer. Varme i nederste nivå. Veggflater med malte flater og mosaikkfliser. Himling av malt flate. Gulvstående servantinnredning med slette skuffefronter. Heldekkende servant med to stykk ett-greps armaturer. Speil over servant med overlys. Stikkontakt over servant. Dusjsone separert med glassfelt. To stykk dusjarmaturer tilkoblet regndusj og hånddusj. Boblebad med separat dusjarmatur, montert på gulv. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksvifte på yttervegg.





|  |  |
|--|--|
|  TG 1   | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning  |
|  TG 1   | Overflater vegger<br><br>Det er registrert hullyd i enkelte veggfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.   |
|  TG 2   | Overflater gulv<br><br>Det er registrert riss/sprekker i fliser ved dør til walk-in-closet. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.<br><br>Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. |
|  | Lekkasjesikkerhet<br><br>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. 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<br><br>Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.  |
|  | Tettesjiktets tilslutning til sluk<br><br>Grunnet plassering av servantinnredning er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.  |
|  | Slukets tilkomstmulighet for rengjøring<br><br>Sluk under servantinnredning er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.  |
|  TGIU | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført<br><br>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 - Sluk

## Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra 2009. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegg- og himlingsflater med malte flater. Vegghengt utslagsvask. Vegghengt baderomsskap/garderobeskap. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksvifte på yttervegg. Opplegg for vaskemaskin.




|   |      |  |
|---|------|--|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon  |
|  | TG 1 | Fallforhold rundt sluk<br><br>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 | Vannrett sjikt / membran i gulv og vegger<br><br>Vannrett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.   |
|   |      | Tettesjiktets tilslutning til sluk<br><br>Skruer i klemringen er ikke tilstrekkelig strammet. Konsekvens er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge tilstanden i skjulte deler av konstruksjonen, og om lokale utbedringer som etterstramming er tilstrekkelig, eller om det bør gjøres andre tiltak.  |
|   |      | Sanitærutstyr og innredning<br><br>Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.   |
|  | TGIU | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført<br><br>På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var nødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. |



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



## Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot spisestue. Innredning fra 2009 med slette fronter og skyvedører. Benkeplate av laminat og kompositt. Underlimt oppvaskkum med ett-greps armatur tilknyttet Quooker. Integriert kjøleskap, stekeovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator med kullfilter over platetopp. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper ved Quooker.

|   |      |   |
|---|------|---|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning   |
|  | TG 1 | Ventilator<br><br>Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.  |
|  | TG 2 | Ventilasjon<br><br>Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig da kjøkkenet ikke har tilluftsventil. 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. |

## Toalettrom

Gulvflate belagt med fliser. Veggflater med malte flater og mosaikkfliser. Himlingsflater av malt flate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil over servant, innfelt i fliser. Stikkontakt ved speil. Lampe over speil. Vegghengt toalett. Vannrør av forkrommet kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avløp av støpejern i inspeksjonsluke. Avtrekksventil i himling.

|  |   |  |
|--|---|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon |  |
|  TG 2 | Vannrør   | Vannrørene i inspeksjonsluke er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.  |
|  | Avløpsrør   | Avløpsrør av støpejern i inspeksjonsluke (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
|  | Sanitærutstyr og innredning   | Det er ikke registrert dreneringspalte eller lignende åpninger fra den innebygde toalettsisternen. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er at det gjøres lokal utbedring og kartlegging av utførelsen.   |

## Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap for rør-i-rør på vaskerom. Stakeluke er ikke lokalisert og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereeder på 300 liter (fra 2009 plassert i felles rom i kjeller. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.




|  |   |   |
|--|---|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereeder |   |
|  TGIU | Innvendig stakeluke   | Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakelukepunkter 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. |



Fordelerskap og fordelerstammer  
- Fordelerskap



## Andre rom

Gulvflater belagt med heltre gulv og fliser. Gulvvarme i samtlige rom med unntak av soverom 3 (basert på opplysninger fra huseier). Veggflater med stedvis brystning og malte flater. Himlingsflater av malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via vinduer/ventiler.

|  |   |   |
|--|---|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv |   |
|  TG 1 | Overflate gulv  | Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med stedvise riper og merker. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.   |
|  TG 2 | Innerdører  | Dørbladet mellom soverom 2 og soverom 3 kommer i kontakt med gulv slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.                    |
|  | Ventilasjon   | Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig med stedvis manglende tilluftsventiler. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. |

## Spesialrom - Badstue på bad.

Badstue fra 2009. Flislagt gulv. Vegger- og himlingsflate av trepanel. Avtrekksventil i himling. Elektrisk badstueovn.



|   |  |  |
|---|--|--|
|  TG 1  | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør (inkludert sluk) - Ventilasjon |  |
|  TG 2 | Konstruksjonsoppbygging  | Rommets vegger er i praksis en lukket konstruksjon, men det er gjort observasjoner av deler av konstruksjonsoppbyggingen fra avtrekksventil. Disse observasjonene tyder på feil ved oppbyggingen basert på manglende dampsperre og feil utførelse med tetting rundt lufterør til ventil. Vurderingen baseres på de delene av konstruksjonen som lot seg visuelt kontrollere. Konsekvens av feil konstruksjonsoppbygging er risiko for skjulte fuktskader grunnet kondens, og lignende forhold. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avdekke hvilke tiltak som er nødvendige for å sikre at konstruksjonen fungerer som tiltenkt og at det ikke foreligger skader som følge av forholdet.<br><br>Til informasjon: Ifølge selgers opplysning er forholdet utbedret av fagkyndige uten at forholdet er videre fysisk undersøkt av bygningssakkyndige. |
|   | Tekniske anlegg (kjøleaggregat, badstueovn med mer)  | På bakgrunn av alderen til det tekniske utstyret som tilhører rommet vurderes det 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 av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.<br>Det er ukjent når rommets tekniske utstyr sist fikk service. Konsekvens er at regelmessig service anbefales for å opprettholde ytelse og levetid. Foreslått tiltak er at det gjennomføres service for å sikre videre funksjon og avklare dagens tilstand.   |



Avløpsrør (inkludert sluk) - Sluk



## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein av teglstein fra byggeår. Peisovn med glassdør på bad, kakkelovn i spisestue og åpen peis i stue.

|  |                            |  |
|--|----------------------------|--|
|  TG 2 | Skorsteiner inne i boligen | <p>Til informasjon er vurderingen av pipen begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).</p> <p>Viser til fremlagt tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten der det påpekes avvik på skorstein med uttetheter mellom stålrør og teglsteinskorstein. Konsekvens/tiltak er at avvik må utbedres før bruk av ildsted.</p>  |
|  TG 3 | Ildsteder                  | <p>Det foreligger fyringsforbud i ildsted i stue. Konsekvens er at dette innebærer at ildstedet ikke kan benyttes før nødvendige undersøkelser og utbedringer er gjennomført, og ildstedet er dokumentert som trygt å bruke. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for tilsyn av fyringssted.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000</p> |



## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

|  |  |   |
|--|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>2.etasje |   |
|  TG 1 | 2.etasje   | <p>Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.</p> <p>I entré/hall er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm.</p> <p>I spisestue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm.</p> |


## 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:<br>Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner |   |
|  TG 2 | Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende  | <p>Avskalling av maling/murpuss, samt stedvis riss/sprekker observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er blant annet at forholdet kan medføre økt fuktbelastning i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.</p> |

## Vinduer og ytterdører




Boligen har to-fløyet entrédør med glassfelter. Boligen har rømningsdør med brannklasse B30 på soverom 2 ut til felles trappegang. To-fløyet verandadør med karm/ramme av tre (fra 2005). Vinduer med karm/ramme av tre fra varierende årstall (20005 og 2009).

|  |  |  |
|--|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming |  |
|--|--|--|

# Balkonger

---

Utgang fra kjøkken til veranda på 6 m<sup>2</sup>. Veranda i murkonstruksjoner med rekkverk av murverk. Rekkverkshøyde er målt til 0,75 meter. Gulvflate er belagt med fliser. Verandaen har utvendig stikkontakt og utebelysning.

|  |   |
|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Konstruksjon og fundamenter   |
|  TG 2 | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer<br>Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje med stedvise maligsavskallinger. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.   |
|  HMS  | Rekkverkshøyde og lysåpninger<br>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br><br>Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.<br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

# 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-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført en utvidet el-kontroll, og rapporten viser til avvik. Rapporten er datert 13.09.2021, har referansenummer 2109, og viser til følgende tre avvik:  
-Kabler og ledninger er ikke korrekt installert.  
-Jordkontinuiteten i beskyttelsesleder fra utstyret og tilfordelingen er mangelfull.  
-Det er utført isolasjonsmålinger som ikke tilfredsstillers krav kurs 3 merket oppvaskmaskin.

Det er fremlagt dokumentasjon på at avvikene er utbedret. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten og fremlagt dokumentasjon på at avvikene er rettet. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige.

## 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:

Det er gjort utskiftning av det elektriske anlegget i 2009.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branttilløp 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 at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

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

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

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

Sikringsskap plassert i entré/hall. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

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 bygningsakkyndiges 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:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



# 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 bygningsfaglige 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 og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som tydelig viser boligens komplette romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) 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?

På bakgrunn av at fremlagte byggetegninger har stedvis utydelig rombenevnelse, har samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke i sin helhet. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske 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 branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med branntekniske. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske 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 monteringspunktet til relevante el-installasjoner.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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 branntekniske 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:

Ja, eier opplyser at radonmåling er utført og legger frem en rapport (datert 31.01.2020). Måleresultatet er under 100 Bq/m<sup>3</sup>, noe som ligger innenfor anbefalte verdier og under tiltaksgrensen i Strålevernforskriften.

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 gass tetthet 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?

Nei. Radonundersøkelse er utført i boligen, og det er ikke påvist verdier over anbefalt tiltaksgrense.

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med 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:

Nei.

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

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 ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

# 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 bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

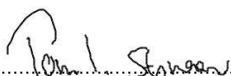
- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne 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 bygnings sakkyndig:

Mobil: 95368338

# Egenerklæring

Fagerborggata 11 A, 0360 OSLO

04 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Fagerborggata 11 A

**Postadresse**

Fagerborggata 11 A

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?** Ja  Nei**Når kjøpte du boligen?**

2020

**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.

Bodd i boligen fra 30.09.2020.

Boligen har vært utleid Nov.25-Apr.26.

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, 80122742

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Tjemsland, Mats Tristan

**Selger**

Nymo, Maria Sergeevna Zaitsev

## Forbehold

---

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



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

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2009

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Hele leiligheten ble renoveret/oppusset i perioden 2009. Våtrom lagt etter Byggebransjens Våtromsnorm (Euro-Service v/Adam Augustyniak) og all sanitær og VVS-arbeide har vært med Flexiservice v/ Tommy Dootson.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Euro-Service, Flexiservice

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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

**Beskriv feilen og omfanget**

Det kan forekomme kondens/dugg på innsiden av vinduer i kalde perioder i soverom som vender mot nord.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2009

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært



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

Halvparten av vinduene ble skiftet i 2005, og de resterende vinduene ble skiftet i 2009. Det ble ikke søkt om godkjenning fra byantikvaren. Vinduene som ble skiftet i 2009 ble bestilt på mål for å tilpasses de gamle.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

n/a

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Forlengelse av kurs for montering av Quooker på kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

HJ Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**



Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2009

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Hele leiligheten ble renover/oppusset i perioden 2009/2010. Det elektriske anlegget ble oppgradert med skjult anlegg, ledninger ble trukket om og lysanlegget ble trådløst. Varmetepper i alle tregulv, varmekabler i alle flislagte gulv inkl. balkong.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sterk Elektro 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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort



Badet har mosaikkfliser, og det er observert at enkelte fliser tidvis kan løsne. Dette gjelder mindre områder, og flisene er blitt limt på igjen ved behov. Det har også vært noe sprekkdannelse i fuger, og fugene ble derfor fornyet i 2026 som et vedlikeholds- og kosmetisk tiltak. Forholdet vurderes som overflatemessig.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Kakkelovn i spisestue og peisinnatts på bad ble montert av kvalifiserte håndverkere i 2009. Ildsted i TV-stue er ikke godkjent og har ikke vært i bruk.

## 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

**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

**Beskriv omfanget**

Det ble avdekket hussopp i bjelkelag i kjeller (vaskerom) i 2009 (inaktiv eldre skade). Sameiet utbedret dette i 2021 via faglærte (Snekkerkompaniet AS og Rådgivende Ingeniør Breistein AS) og det ble gjort forebyggende soppbehandling av Rentox AS.

## 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

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

Utført radonmåling i 2020, med målt verdi ca. 51 Bq/m<sup>3</sup>.

Målingen ble utført av Eurofins Radonlab AS. Målingen i leiligheten ble funnet å ligge godt under grensenivåene.



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Løftet er tinglyst på seksjon 4, og seksjonen har fått rammetillatelse fra PBE til utbygging av loftet (gyldig til oktober 2027). Det er opplyst fra seksjonseier at de regner med å søke på nytt for å opprettholde rammetillatelsen, og at det per i dag ikke finnes en tidslinje for arbeidene.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**

Det ble utarbeidet tilstandsrapport for bygården i 2024, som danner grunnlag for fremtidig vedlikehold. Takstmann gjennomgikk rapporten med styret og ga presiseringer knyttet til anbefalte tiltak og prioriteringer.

For tak og vinduer ble det opplyst at mindre utbedringer kan gjennomføres, og at full renovering ikke er et umiddelbart behov, selv om dette også er kostnadsestimert i rapporten. Mindre utbedringer på tak er budsjettet for i 2026 og planlegges finansiert ved ekstra innskudd fra sameierne.

Fasade er omtalt i rapporten med anbefalt utbedring innen 2-5 år. Styret er enige om at fasaden bør utbedres innenfor denne tidsrammen, men det er foreløpig ikke tatt noen konkret beslutning eller satt noen tidsplan.

For støttemur mot fortau er det i etterkant innhentet en faglig vurdering fra rådgivende ingeniør Frode Soløy AS, som konkluderer med at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men at situasjonen bør følges opp systematisk over tid ved målinger.

Det foreligger per i dag ikke vedtatt vedlikeholdsplan for bygården, men styret planlegger å utarbeide dette.

**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 36220497**

# Egenerklærings skjema

Name  
**Mats Tristan Tjemsland**

Date  
**2026-05-04**

Name  
**Maria S Zaitsev Nymo**

Date  
**2026-05-04**

Identification  
 Mats Tristan Tjemsland

Identification  
 Maria S Zaitsev Nymo



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Mats Tristan Tjemsland  
Maria S Zaitsev Nymo

04/05-2026  
21:01:06  
04/05-2026  
21:03:29

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High



Adresse

**Fagerborggata 11A, 0360 OSLO**

Dato for energimerking

**24.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-286660**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**80525230**

Gårdsnummer

**216**

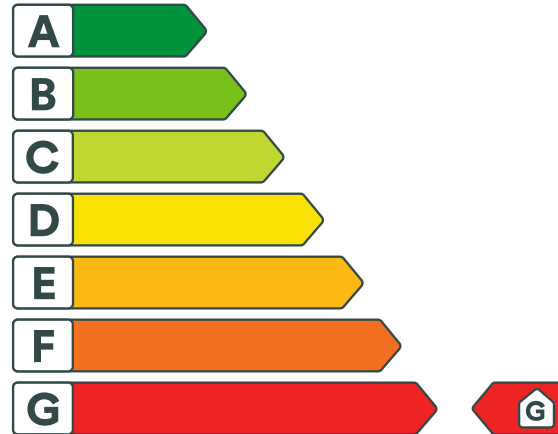
Bruksnummer

**6**

Seksjonsnummer

**3**

Bruksenhetsnummer

**H0201**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1896**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**173,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**173,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**346,68 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**346,68 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**63 865 kWh**



## Fagerborggata 11A, 0360 OSLO



### Detaljer

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



## Fagerborggata 11A, 0360 OSLO



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

##### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

##### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak utendørs

## Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Fagerborggata 11A - Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 196 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Marienlyst<br>Linje FB1, 20, 25, 28                | 6 min  | 0.5 km |
| Bogstadveien<br>Linje 11, 19                       | 6 min  | 0.5 km |
| Majorstuen<br>T-bane, buss, trikk                  | 11 min | 0.9 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5                  | 12 min | 1 km   |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 22 min | 1.9 km |

## Skoler

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser                | 8 min  | 0.6 km |
| Marienlyst skole (1-10 kl.)<br>971 elever, 65 klasser               | 11 min | 0.9 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser               | 13 min | 1.1 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser                | 8 min  | 0.7 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.)<br>408 elever, 30 klasser | 8 min  | 0.7 km |
| Heltberg Bislett  | 8 min  |        |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser                       | 8 min  | 0.7 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

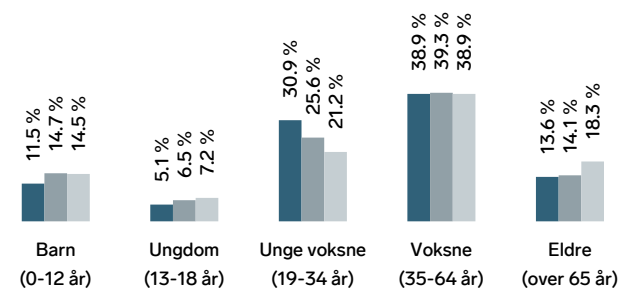
Veldig bra 89/100



## 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

|  |       |        |
|--|-------|--------|
| Fagerborggaten barnehage (0-5 år)<br>72 barn     | 1 min | 0.1 km |
| Rosenborg barnehage (2-6 år)<br>25 barn          | 5 min | 0.5 km |
| Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år)<br>69 barn | 6 min | 0.5 km |


## Dagligvare


|                                  |       |        |
|----------------------------------|-------|--------|
| Rema 1000 Industrigata           | 5 min |        |
| Joker Kirkeveien<br>Søndagsåpent | 6 min | 0.5 km |

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 91/100

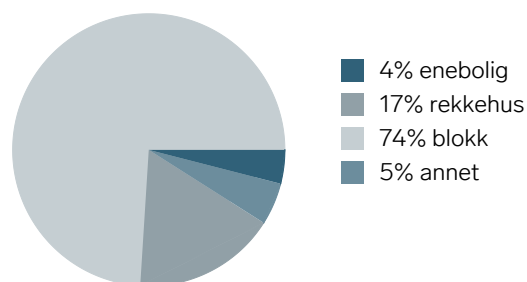
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 88/100

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

## Sport

- |   |   |
|---|---|
|  Stensparken - balløkke               | 5 min   |
| Ballspill   | 0.4 km  |
|  Dronning Astrids plass streetbasket | 6 min  |
| Ballspill   | 0.5 km  |
|  SATS Fagerborg                      | 4 min  |
|  The Work Out                        | 6 min  |

## Boligmasse



«Kjempekoselig på Fagerborg.»

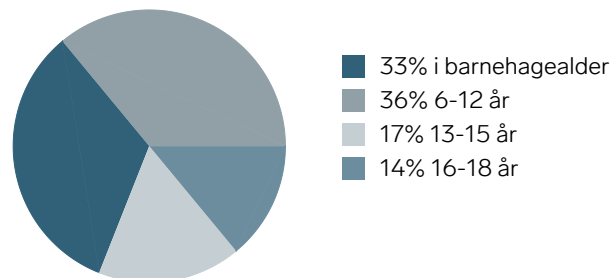
Sitat fra en lokalkjent



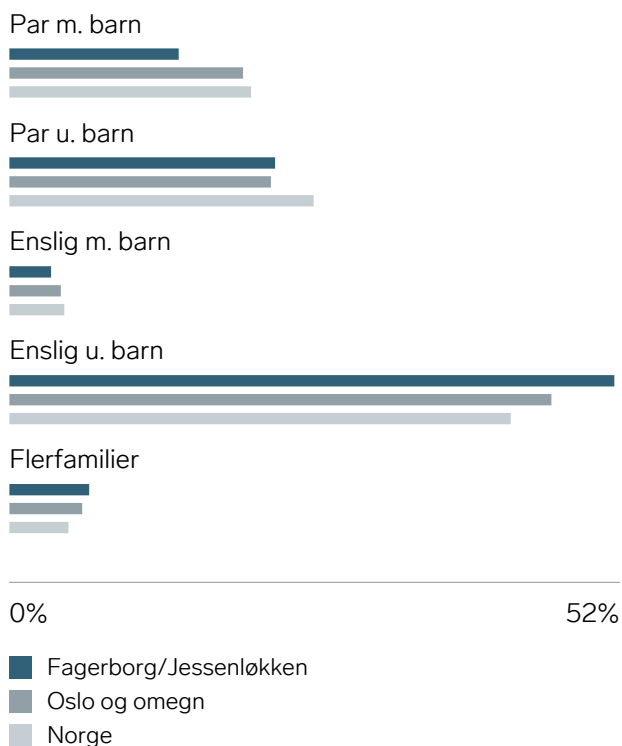
## Varer/Tjenester

- |  |   |
|--|---|
|  Valkyrien            | 8 min  |
|  Boots apotek Bislett | 6 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

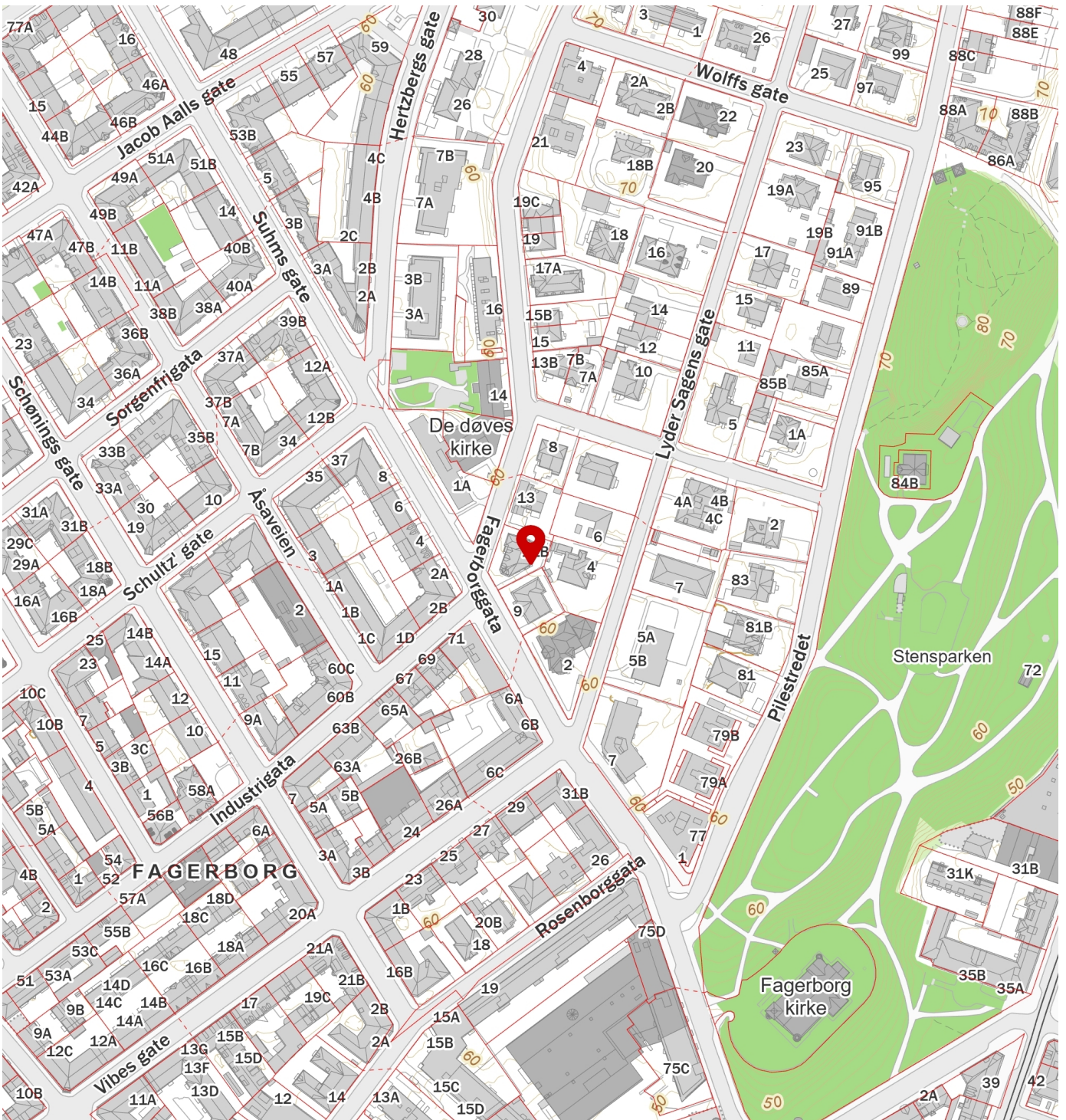
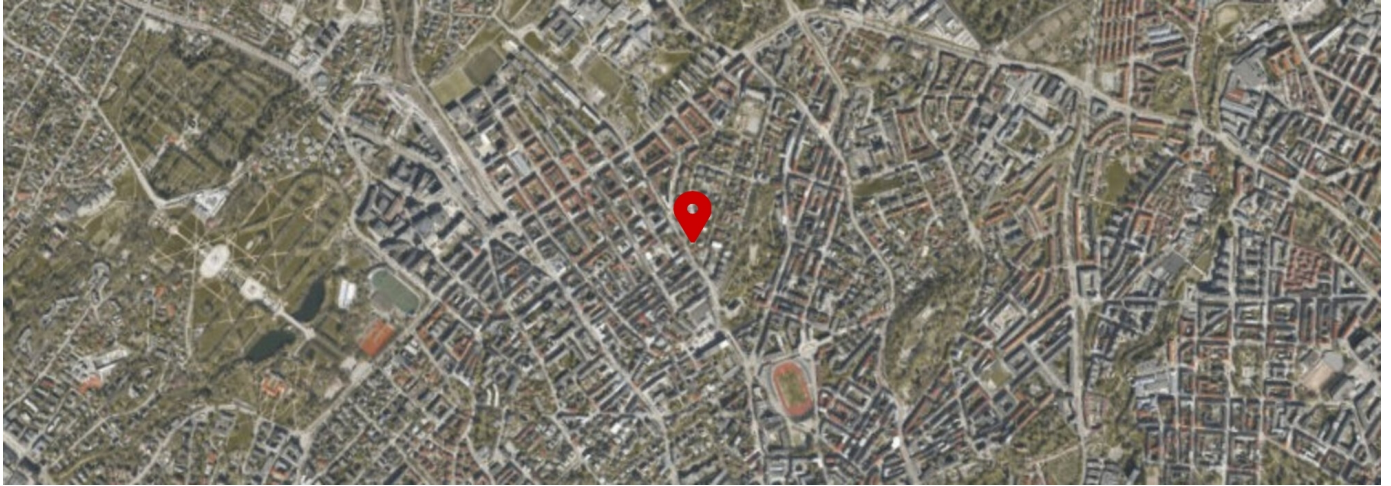


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





# 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, skadeinsekter, 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 fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, 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 forbindelse 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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

## Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |   |             |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).

# VEDTEKTER FOR SAMEIET Fagerborggata 11

Vedtatt i årsmøte  
den 31. mai 2018  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

*Sameiets navn er Fagerborggata 11, og har gårdsnummer 216 og bruksnummer 6 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet etter en avtale fra 30. august 1980.*

*Sameiet består i dag av 4 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 02.02.2001 og 10.03.2004.*

*Vedtektene er i hovedsak basert på forslag til vedtekter i sameier fra Huseiernes Landsforbund (som igjen er basert på ny lov om eierseksjoner av 16. juni 2017). Tillegg og endringer for vårt sameie er uthevet med skrå skrift.*

## 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Gjeldende brøk er som følger:

*Seksjon 1 = 3/15*

*Seksjon 2 = 2/15*

*Seksjon 3 = 5/15*

*Seksjon 4 = 5/15*

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som

eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

### **2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

### **2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om

kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

*Seksjon 1 og 3 har enerett til å bruke bakgården som parkeringsplass for en personbil per seksjon.*

#### **2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

#### **2.6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

*Før anskaffelse av husdyr skal styret informeres.*

### **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

*Utgifter til fellesavtaler for Internett, telefon og TV fordeles likt per seksjon uavhengig av seksjonsbrøk.*

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

*Innbetaling av månedlige felleskostnader skal gjennomføres i tidsrommet mellom den 1. og den 5. dagen for den måneden beløpet skal dekke.*

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

#### **4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

#### **5. VEDLIKEHOLD**

##### **5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### **5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

**5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

**5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansvar etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er

erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

#### **5.7. Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

### **6. MISLIGHOLD**

#### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

#### **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

### 7.2. Ordinært årsmøte

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

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

### 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

**7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet.

*Etter at møtet er gjennomført skal protokollen sendes elektronisk til alle seksjoner med frist for kommentarer. Deretter skrives protokollen ut på papir og skal undertegnes av sameierne som deltok på møtet. Protokollen godkjennes dersom minst  $\frac{2}{3}$  av de fremmøtte signerer.*

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## **8. STYRET**

### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

*Sameiets styre består til enhver tid av én representant fra hver seksjon.*

*Om en enhet er eiet av flere personer skal det velges en representant til styret av eierne av seksjonen. Andre sameiere i slike seksjoner er automatisk varamedlem for sin seksjonsrepresentant i styret.*

### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

*Sameiets styreleder velges på årsmøte med vanlig flertall.*

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte

stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.13, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

#### **8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

#### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

*Styrets leder kan forplikte sameiet basert på de vedtak som besluttes av styret og/eller sameiemøtet. Alternativt kan det ved simpelt flertall i styret vedtas at andre styremedlemmer får fullmakt til å forplikte sameiet i enkeltsaker innenfor gitte økonomiske rammer.*

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## **9. FORRETNINGSFØRER**

### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### **9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

### **9.3. Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

### 10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.


Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

 Tjenestegjør  
Marius Gulhaugen (LK)



# REGNSKAP 2025

Sameiet Fagerborggata 11

Org nr: 915 234 151

|                                  | Jan           | Feb           | Mar           | Apr           | Mai           | Jun           | Jul           | Aug           | Sep           | Okt           | Nov           | Des            | Total<br>2025  |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Inntekter</b>                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                |                |
| Seksjon 1 (Vilde & Henrik)       | 3 666         | 3 666         | 3 666         | 3 757         | 3 757         | 3 757         | 3 757         | 3 757         | 3 757         | 3 757         | 3 757         | 3 757          | 44 811         |
| Seksjon 2 (Amalie & Thor Andre)  | 2 540         | 2 540         | 2 540         | 2 633         | 2 633         | 2 633         | 2 633         | 2 633         | 2 633         | 2 633         | 2 633         | 2 633          | 31 317         |
| Seksjon 3 (Maria & Mats)         | 5 917         | 5 917         | 11 924        | 6 007         | 6 007         | 0             | 6 007         | 6 007         | 6 007         | 6 007         | 6 007         | 6 007          | 71 814         |
| Seksjon 4 (Birgitte & Fredrik)   | 5 917         | 5 917         | 5 917         | 6 007         | 6 007         | 6 007         | 6 007         | 6 007         | 6 007         | 6 007         | 6 007         | 6 007          | 71 814         |
| Renteinntekter                   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                | 0              |
| Ekstra innbetaling fra seksjoner |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 28 000        | 97 000         | 125 000        |
| <b>Sum inntekter</b>             | <b>18 040</b> | <b>18 040</b> | <b>24 047</b> | <b>18 404</b> | <b>18 404</b> | <b>12 397</b> | <b>18 404</b> | <b>18 404</b> | <b>18 404</b> | <b>18 404</b> | <b>46 404</b> | <b>115 404</b> | <b>344 756</b> |

|                                  |                |              |               |               |               |              |              |               |               |               |              |                |                |
|----------------------------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------|----------------|
| <b>Kostnader</b>                 |                |              |               |               |               |              |              |               |               |               |              |                |                |
| Oslo Kommunale avgifter          |                |              | 13 131        |               | 13 195        |              |              | 12 692        |               | 12 449        |              | 43 009         | 94 476         |
| Gjensidige Forsikring            | 3 928          | 3 928        | 4 317         | 4 306         | 4 306         | 4 306        | 4 306        | 4 306         | 4 306         | 4 306         | 4 306        | 4 306          | 50 927         |
| Kundeutbytte Gjensidige<br>TELIA |                |              | 3 558         |               |               | -5 448       |              |               |               |               |              | 4 164          | -5 448         |
| Norsk Hussoppforsikring          |                |              |               | 9 892         |               |              |              |               |               |               |              |                | 17 498         |
| Hafslund Strøm                   | 486            | 988          | 796           | 685           | 407           | 414          | 476          | 519           | 520           | 585           | 553          | 881            | 9 892          |
| HJ Elektro AS                    |                |              |               |               |               |              |              |               |               |               |              |                | 7 310          |
| Huseiernes Landsforbund          |                | 2 200        |               |               |               |              |              |               |               |               |              |                | 0              |
| Diverse utlegg                   | 378            |              |               | 110           |               | 1 550        |              |               |               |               | 3 500        | 1 990          | 2 200          |
| Brannvern                        | 104 026        |              |               |               |               |              |              |               |               |               |              | 178 850        | 7 528          |
| Bankomkostninger                 | 54             | 54           | 46            | 48            | 51            | 46           | 56           | 43            | 46            | 48            | 46           | 46             | 282 876        |
| <b>Sum kostnader</b>             | <b>108 872</b> | <b>7 170</b> | <b>21 848</b> | <b>15 041</b> | <b>17 959</b> | <b>4 435</b> | <b>4 838</b> | <b>17 560</b> | <b>11 081</b> | <b>17 388</b> | <b>8 405</b> | <b>233 246</b> | <b>467 843</b> |

|                 |                |               |              |              |            |              |               |            |              |              |               |                 |                 |
|-----------------|----------------|---------------|--------------|--------------|------------|--------------|---------------|------------|--------------|--------------|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Resultat</b> | <b>-90 832</b> | <b>10 870</b> | <b>2 199</b> | <b>3 363</b> | <b>445</b> | <b>7 962</b> | <b>13 566</b> | <b>844</b> | <b>7 323</b> | <b>1 016</b> | <b>37 999</b> | <b>-117 842</b> | <b>-123 087</b> |
|-----------------|----------------|---------------|--------------|--------------|------------|--------------|---------------|------------|--------------|--------------|---------------|-----------------|-----------------|

|                                   |         |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |
|-----------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Bankkonto start av periode</b> | 166 934 | 76 102 | 86 972 | 89 171 | 92 534 | 92 979  | 100 941 | 114 507 | 115 351 | 122 674 | 123 690 | 161 689 | 166 934 |
| <b>Bankkonto slutt av periode</b> | 76 102  | 86 972 | 89 171 | 92 534 | 92 979 | 100 941 | 114 507 | 115 351 | 122 674 | 123 690 | 161 689 | 43 847  | 43 847  |

# BUDSJETT 2026

Sameiet Fagerborggata 11

Org nr: 915 234 151

|                                  | Jan           | Feb           | Mar           | Apr           | Mai           | Jun           | Jul           | Aug           | Sep           | Okt            | Nov           | Des           | <b>Budsjett<br/>2026</b> |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|--------------------------|
| <b>Inntekter</b>                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                |               |               |                          |
| Seksjon 1 (Vilde & Henrik)       | 3 757         | 3 862         | 3 862         | 3 862         | 3 862         | 3 862         | 3 862         | 3 862         | 3 862         | 3 862          | 3 862         | 3 862         | 46 241                   |
| Seksjon 2 (Amalie & Thor Andre)  | 2 633         | 2 696         | 2 696         | 2 696         | 2 696         | 2 696         | 2 696         | 2 696         | 2 696         | 2 696          | 2 696         | 2 696         | 32 292                   |
| Seksjon 3 (Maria & Mats)         | 6 007         | 6 194         | 6 194         | 6 194         | 6 194         | 6 194         | 6 194         | 6 194         | 6 194         | 6 194          | 6 194         | 6 194         | 74 140                   |
| Seksjon 4 (Birgitte & Fredrik)   | 6 007         | 6 194         | 6 194         | 6 194         | 6 194         | 6 194         | 6 194         | 6 194         | 6 194         | 6 194          | 6 194         | 6 194         | 74 140                   |
| Renteinntekter                   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                |               |               | 0                        |
| Ekstra innbetaling fra seksjoner | 10 000        |               |               |               |               |               |               |               |               | 210 000        |               |               | 220 000                  |
| <b>Sum inntekter</b>             | <b>28 404</b> | <b>18 946</b> | <b>18 946</b> | <b>18 946</b> | <b>18 946</b> | <b>18 946</b> | <b>18 946</b> | <b>18 946</b> | <b>18 946</b> | <b>228 946</b> | <b>18 946</b> | <b>18 946</b> | <b>446 813</b>           |

|                         |              |               |               |               |               |              |              |               |               |                |              |               |                |
|-------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|
| <b>Kostnader</b>        |              |               |               |               |               |              |              |               |               |                |              |               |                |
| Oslo Kommunale avgifter |              |               | 20 000        |               | 20 000        |              |              | 20 000        |               | 20 000         |              |               | 80 000         |
| Gjensidige Forsikring   | 4 306        | 4 306         | 4 306         | 4 500         | 4 500         | 4 500        | 4 500        | 4 500         | 4 500         | 4 500          | 4 500        | 4 500         | 53 418         |
| Kundeutbytte Gjensidige |              |               |               |               |               | -5 500       |              |               |               |                |              |               | -5 500         |
| TELIA                   |              |               | 4 200         |               |               | 4 600        |              |               | 4 600         |                |              | 4 600         | 18 000         |
| Norsk Hussoppforsikring |              |               |               | 10 500        |               |              |              |               |               |                |              |               | 10 500         |
| Hafslund Strøm          | 500          | 1 000         | 800           | 700           | 400           | 400          | 500          | 500           | 500           | 600            | 600          | 900           | 7 400          |
| HJ Elektro AS           |              |               |               |               |               |              |              |               | 15 000        |                |              |               | 15 000         |
| Huseiernes Landsforbund |              | 2 300         |               |               |               |              |              |               |               |                |              |               | 2 300          |
| Diverse utlegg          | 979          |               | 1 000         |               |               | 2 000        |              |               | 2 000         |                |              |               | 5 979          |
| Brannvern               |              | 25 000        |               |               |               |              |              |               | 5 000         |                |              |               | 30 000         |
| Annet vedlikehold       |              |               |               |               |               |              |              |               |               | 200 000        |              |               | 200 000        |
| Bankomkostninger        | 50           | 50            | 50            | 50            | 50            | 50           | 50           | 50            | 50            | 50             | 50           | 50            | 600            |
| <b>Sum kostnader</b>    | <b>5 835</b> | <b>32 656</b> | <b>30 356</b> | <b>15 750</b> | <b>24 950</b> | <b>6 050</b> | <b>5 050</b> | <b>25 050</b> | <b>31 650</b> | <b>225 150</b> | <b>5 150</b> | <b>10 050</b> | <b>417 697</b> |

|                 |               |                |                |              |               |               |               |               |                |              |               |              |               |
|-----------------|---------------|----------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>Resultat</b> | <b>22 569</b> | <b>-13 710</b> | <b>-11 410</b> | <b>3 196</b> | <b>-6 004</b> | <b>12 896</b> | <b>13 896</b> | <b>-6 104</b> | <b>-12 704</b> | <b>3 796</b> | <b>13 796</b> | <b>8 896</b> | <b>29 116</b> |
|-----------------|---------------|----------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------|---------------|--------------|---------------|

|                                   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Bankkonto start av periode</b> | 43 847 | 66 416 | 52 706 | 41 296 | 44 493 | 38 489 | 51 385 | 65 281 | 59 178 | 46 474 | 50 270 | 64 067 | 43 847 |
| <b>Bankkonto slutt av periode</b> | 66 416 | 52 706 | 41 296 | 44 493 | 38 489 | 51 385 | 65 281 | 59 178 | 46 474 | 50 270 | 64 067 | 72 963 | 72 963 |



Bentsebrugata 13F  
Postboks 4373 Nydalen  
0402 Oslo  
Telefon: 23 39 19 00  
Faks: 22 22 50 77  
post@boliginstituttet.no  
www. boliginstituttet.no

Org. nr. 953 077 655

# TILSTANDSRAPPORT

Av fellesarealene i

## Sameie Fagerborggata 11, Oslo



Prosjekt nr.: 24071



**BOLIGINSTITUTTET AS – taksmenn i kontorfellesskap**

Lån- og verditaksring, skjønn- og skadetaksring, bollligsalgsrapport, byggeledelse, kontrollbefaring, arv, skifte, reklamasjonsrapporter. Godkjent firma for SØK, PRO/KPR og KUT

## INNHOLDSLISTE

| Pkt. | Tekst/beskrivelse                          | Side    |
|------|--|---------|
| 1.   | Generelle opplysninger                     | 3       |
| 2.   | Oppdrag/mandat                             | 3       |
| 3.   | Rapportens struktur og oppbygging          | 4       |
| 4.   | Sammendrag / beskrivelse av bygget         | 5       |
| 5.   | Konklusjonen tilstand                      | 6       |
| 6.   | Tilstandsanalyse fellesarealer, fasader mm | 7 – 13  |
| 7.   | Kostnadsoverslag                           | 14 - 15 |
| 8.   | Billedokumentasjon                         | 16 - 26 |

## 1. GENERELLE OPPLYSNINGER/ENGASJERTE RÅDGIVERE

| Kunde                | Navn/eier:   |
|----------------------|--|
| Kunde/oppdragsgiver: | Sameiet Fagerborggata 11   |
| Adresse:             | Fagerborggata 11   |
| Postnr/sted:         | 0360 Oslo  |
| Kontaktperson:       | Styreleder Fredrik Clemm von Hohenberg                                   |
| E-post:              | <a href="mailto:fagerborggata11@gmail.com">fagerborggata11@gmail.com</a> |
| Mobil:               | 980 92 064   |

| Rådgivere/firma  | Firmaopplysninger, adresse, kontaktpersoner  |
|------------------|--|
| Bygg:            | Boliginstituttet AS  |
| Adresse:         | Ole Deviks vei 16  |
| Postnr/sted:     | 0666 Oslo  |
| Kontaktpersoner: | Narve Helle  |
| E-post:          | <a href="mailto:narve.helle@boliginstituttet.no">narve.helle@boliginstituttet.no</a> |
| Mobil:           | 900 48030  |

## 2. OPPDRAG/MANDAT

### Orientering/innledning

Boliginstituttet AS (BO) ble engasjert av oppdragsgiver (SM) om å foreta en fullstendig tilstandsanalyse/kontroll av fellesarealene som kjeller, fasader, vinduer, tak, piper og utvendig støttemur mot fortau.

### Befaring og registrering:

Fasader og tak ble besiktiget fra lift mot gate, mot bakgård er fasadene befart fra bakkenivå. Befaring ble foretatt 12.03.2024.

### 3. RAPPORTENS STRUKTUR OG OPPBYGGING

Rapportens struktur, metodikk og termologi er så langt det er naturlig utført i henhold til NS 3424 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelse og beskrivelse av symptomer er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandsvekkelser angis i tråd med NS 3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgraden angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

#### Undersøkelsesnivå/

#### Analysenivå (NS 3424) Beskrivelse/definisjoner

|                      |   |
|----------------------|---|
| Analysenivå 1 (AN 1) | Tilstandsanalysen av generell art er basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon er tilpasset oppgaven.   |
| Analysenivå 2 (AN 2) | Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer dyptgående og detaljert enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbyggingen og tilstanden skal gjennomføres når symptomene eller formål tilsier det.             |
| Analysenivå 3 (AN 3) | Tilstandsanalyse av spesiell art som normalt bare omfatter utvalgte byggverk, deler av byggverk eller spesielle problemstillinger. Slik tilstandsregistrering innebærer særlig nøyaktige måle- eller prøvingsmetoder og også eventuelle laboratorieprøvinger. Inkluderer nødvendige fysiske inngrep, beregninger, verifikasjon osv. |
| Andre forkortelser   | Risikoklasse – RK (se def. NS 3424)   |

#### 4. SAMMENDRAG / BESKRIVELSE AV BYGGET

Boligblokk i murte konstruksjoner med puss og ornamentikk på fasadene, som ligger sentralt på Frogner. Bygningen er oppført i 4 etasjer. Boder i kjelleretasjen. Kaldtloft med lagerrom. Sameiet inneholder 4 seksjoner. Området er et meget attraktivt boligområde med mangfoldig uteliv, parker og nært til offentlig kommunikasjon.

Asfalterte oppkjøring med atkomst til bygget via felles portrom fra gaten.

#### Opplysninger om eiendommen

|                |                  |                |                    |
|----------------|------------------|----------------|--------------------|
| Gnr / Bnr      | <b>216/6</b>     | Tomteareal:    | 601 m <sup>2</sup> |
| Adresse:       | Fagerborggata 11 | Befaringsdato: | 12.03.2024         |
| Post nr./sted: | 0360 Oslo        | Rapportdato:   | <b>02.04. 2024</b> |

#### Enkel beskrivelse av bygningen

|            |                       |          |                      |
|------------|-----------------------|----------|----------------------|
| Type bygg: | <b>Boligbygg</b>      | Byggeår: | <b>1896</b>          |
| Etasjer    | <b>1. – 4. etasje</b> | BRA      | 780,0 m <sup>2</sup> |

#### Enkel beskrivelse av bygningen:

|  |   |
|--|---|
| Fundamenter og grunnmur:                 | Fundament av sparesteinsmur og grunnmuren over av betong/granittblokker i kombinasjon med teglstein som er slemmet og malt innvendig. Det foreligger ingen opplysninger om drenering og fuktsikring rundt grunnmuren.   |
| Dekker / gulv:                           | Gulv i kjeller/1. etg av betong overflate. Etasjeskillere av trebjelkelag som høyst sannsynlig er fylt med leire/sagflis.   |
| Yttervegger, dører, vindu:               | Yttervegger over grunnmuren av teglstein som er pusset og malt. Gesimser og ornamentikk utvendig med vindusomramminger, vannbrett og fasadegesimser mellom etasjene.<br><br>Vinduene er hovedsakelig av 2 lag isoler glass i boligdelen med tillegg av noen eldre koblede vinduer. Enkle vinduer i kjeller. |
| Yttertak, taktekke, beslag og takrenner: | Trekonstruksjoner med undertak papp, som er tekket med stålplater. Takrenner og beslag av behandlet stål.   |
| Kjeller:                                 | Felles kjeller som benyttes som felles lagerplass med vaskerom og boder.  |

## 5. KONKLUSJONS TILSTAND

### REFERANSENIVÅ – SVIKT (BYGGEFEIL)

Bygningen er oppført i 1896 og er derfor oppført etter svært «gamle» forskrifter, standarder og krav, men er opprustet og renoveret i de siste 30 – 40 årene. Referansenivået for bygget er fra byggeåret med datidens fagmessige utførelse og byggeskikk. Det er ikke generelt vurdert svikt (byggefeil) i hht NS3424.

### EGENSKAPER

#### **Generelt**

*En rekke egenskaper som for eksempel varmeisolering, lufttetthet, ventilasjon, nyttelast (snølast) mm er dårligere for bygninger som er oppført etter eldre byggeforskrifter, enn bygg som oppføres etter dagens forskrifter, normer og krav.*

### GENERELL TILSTAND

Bygningen, alderen tatt i betraktning er i god tilstand, selv om det er en del utbedringer og tiltak som anbefales satt i gang. Kjeller har mindre problemer med fuktighet fra grunnen/yttervegger. Dette er et kjent problem og utbedring er omfattende og blir sjelden utført. Skadene som kommer som følge av dette innvendig må betraktes som jevnlig vedlikeholdsarbeider, antatt hvert 5 år.

Men på et tidspunkt vil det bli nødvendig med utbedring og fuktsikring av ytterveggene samt drenering.

Alle fasadematerialer gjennomgår en nedbrytnings og aldriingsprosess. Puss og annen overflatebehandling fungerer som et offerskikt som man må fornye og vedlikeholde med jevne mellomrom. Fungerer ikke offerskiktet, oppstår det lett dyptgripende og omfattende skader i underkonstruksjonene.

#### Oppussing / Renoveringsbehov:

Fasader har etter vår vurdering behov for utbedring i løpet av nær fremtid, 2 – 5 år.

Det er allerede tendenser til pusskader som i løpet av kort tid vil utvikle seg til større skader. Videre behandlingen med glassfiberstri på deler av veggene er en uheldig løsning.

Vinduer bør vurderes ved neste store fasaderenovering, og avhengig av krav fra EU og den Norske Regjering. I denne omgang anbefales kun maling når fasader utbedres..

Taket er i bra stand med mindre utbedringer av beslag, takvinduer og piper. Dette vil være naturlig i forbindelse med fasadearbeider.

Her anbefales det årlige kontroller av piper, beslag, takvinduer, takrenner og nedløp.

Støttemuren mot fortau er den delen som etter min vurdering er det mest kritiske, og da spesielt gatesteinen som betongmuren er forblendet med.

Dette er den delen av samtlige tiltak som er kritisk i forhold til eventuelle skader på 3. person.

Samtidig er det et ansvar som hviler på styret.

En rådgivende ingeniør anbefales å vurdere tilstand til betong og de sprekker vi har observert.

## 6. TILSTANDSANALYSE - FELLESAREALER

### Grunn- og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

#### Grunn- og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Såler/fundamenter av sparestein og grunnmur av betong på antatt faste masser.

Vurdering/  
Tilstand: Eldre grunnmur høyst sannsynlig uten drenering. Innvendig i kjeller virker det tørt og fint med mindre utslag av fukt mot bakgården. Dette er ikke uvanlig i denne type gårder, da det er manglende utvendig fuktsikring samt at det ikke er fuktsikring i grunnen (gulvet). Det at det ikke er fuktsikring, kan medføre over tid at det trekker fuktighet opp fra grunnen. Men på grunn av at bygget ligger på en høyde er sannsynligheten liten for vannoppsug fra grunn. Dog kan det over tid bli vanninnsig fra ytterveggene, dels som følge av de ekstreme nedbørsmengdene som vi opplever for tiden.

Tilstandsgrad er vurdert pga alder og settes til: **TG:2**

Tiltak/utbedring: Denne type konstruksjonstype har lang levetid, og det er vanskelig å gjøre så mye med fukten som kommer opp fra grunnen, og som er årsak til de problemer vi ofte ser med pusskader på veggene i gårder.

På et tidspunkt kan det bli behov for utbedring av drenering og fuktsikring av yttervegger. Men ikke på nåværende tidspunkt. Antatt tidspunkt om 10 – 20 år.

Ved utbedring og tiltak for å fjerne problemene med fukt, må det utføres utvendig drenering, puss og isolering av yttervegger, på innvendig side kan det legges kappilærsperre i bunnen av teglsteinsveggene for å hindre vann oppsug fra grunnen. Men dette er en dyr og komplisert tiltak og blir ofte ikke utført.

I tillegg anbefales det å hugge opp gulvet og støpe på nytt med fuktsikring (plast)

Yttervegger pusses, isoleres på påmonteres platon grunnmursplast. Tilbakefylling utføres med drenerende masser.

## Veggkonstruksjoner og utvendig fasader.

Undersøkelse omfatter visuelle observasjoner som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres det visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Fasadene er vurdert fra lift.

### **Yttervegger**

#### Beskrivelse:

Bygget er satt opp med kompakte teglsteinmurer som er pusset utvendig og på innsiden pusset med enkel slemming. Ornamenter og trekninger er utført med utmurte teglstein som er pusset med byggetidens pusskvalitet. I senere tid, antatt på 80 tallet er det på deler av fasadene påført overflatene glassfiberduk som er malt med organisk maling. Dette var ikke uvanlig på den tiden og ble påført for å skjule feil og mangler ved den eksisterende pusse. Dette er en uheldig løsning for bygget og gjør at veggen ikke puster slik den skal. Dvs at den stopper den normale fuktvandringen som er i veggen. Gesimser og trekninger er utført med puss. Enkelte elementer på fasadene er av gips.

#### Vurdering/ Tilstand:

Tilstanden på store deler av de plane flatene er bra, men det er registrert bompuss på flere områder mot nabo. I tillegg det en del riss og sprekker i pussoverflate. Sokkeletasje med kvaderpuss er i bra stand og trengs kun mindre utbedringer.

Gesimser og ornamenter samt omramminger rundt vinduer er bra, med enkelte partier med bompuss og skader. Dette er spesielt i øverste del av fasadene hvor de er mest utsatt for fuktpåkjenninger.

Gipsutsmykning på hjørne av gården er i ferd med å forvitne og trengs utbedring.

Mot gate er det 3 stk balkonger som er oppført i mur og betong. Det er registrert at den øverste balkongen er utført med membran og påstøp som er belagt med fliser. Noen fliser er løse.

Balkong i 2. og 1.etg er ikke befart.

I 1. etg er det registrert skader ved nedløp som går gjennom balkong dekket. Her er det påvist skade på nedre del av nedløp.

Tilstandsgrad plane flater: **TG:3**

Tilstandsgrad utsmykning: **TG:2**

Tiltak/utbedring: Fasader mot gate og bakgård:  
Erfaringsmessig er det skader på horisontale trekninger og ornamenter. Disse hugges ned i de partiene som er dårlig. Det som er bra, kan stå. Vertikale trekninger er normalt sett i bedre tilstand og repareres kun der hvor det er forvitret av puss.

De utvendige plane fasadene fra 1 – 3 etg anbefales å hugges ned i sin helhet, med bakgrunn i en del bompuss samt at store deler av fasaden er belagt med glassfiberstrie. Kvaderpuss i 1. etg og øvrige gesimser og utsmykninger hugges ikke ned, men maling fjernes kjemisk.

Vårt forslag til utbedring er å benytte riktige mørtler som hydraulisk kalkmørtel, og maling med en silikatmaling type Keim Granital eller lignende.

Ved utbedring av pussarbeider er det viktig å påse at dette utføres av kvalifiserte håndverker som er vant med å utføre tilsvarende arbeider. I tillegg er det viktig å benytte materialer som er forenelig med de gamle pusstypene som er benyttet fra opprinnelsen. Produkter som skal benyttes er som beskrevet over hydrauliske kalkmørtler. Arbeidene bør utføres under kyndig oppsyn.

**Fremtidig vedlikehold:**

Dog vil jeg anbefale at fasadene vaskes hvert 4 – 5 år med varmt vann. Dette primært for å få bort forurensingen som legger seg på overflatene.

Samtidig vil det være en fordel å kontrollere alle horisontale flater for puss og malerskader. Er det skader vil jeg anbefale utbedring. Det er her skadene starter og ved å ta dette etter hvert vil kostnadene for fasadebudsjett bli vesentlig lavere over tid.

I tillegg er det viktig å holde renner og nedløp under oppsikt og utføre utbedringer så snart skader oppstår. Det er ofte fra skader på renner og nedløp at fasadeskadene starter.

## Vinduer og ytterdører

### Vinduer

Beskrivelse: Vinduene er av 2 lag isoler/energiglass, antatt fra den senere tid, med malte trekarmer. Noen av vinduene er ikke skiftet og er fra eldre dato.

Vurdering/  
Tilstand: Vinduene er av god kvalitet og det er ikke registrert noen skader eller råde på vinduskarmene. På de eldre vinduene er det dårlig med maling og trengs raskt vedlikehold.

Dører er etter forholda bra. Bra vedlikeholdt. Dør til bod i bakgård er av eldre type, men er funksjonell.

Tilstandsgrad er vurdert pga. alder: **TG: 2**

Tiltak/utbedring: Vinduer har normalt en levetid fra 30 – 50 år. Vinduene på fasadene antas å være ca 10 - 40 år. Til tross for alder, er kvaliteten så bra at utskifting ikke er aktuelt.

Fra 2030 er det gjennom et EU- direktiv, krav om at alle vinduer i offentlige bygg og boliger skal skiftes ut med nye vinduer av 3- lags glass og med en bedre U-verdi enn dagens vinduer. Dette vil selvfølgelig ikke skje over natta, men på bakgrunn av dette vil jeg ikke anbefale å skifte noen av de eldre vinduene enda, med mindre de vil tilfredsstillende de nye krava som kommer.

Ved neste fasadeutbedring med maling og mindre pussarbeider om ca 15 år, vil det være naturlig å skifte vinduer.

I denne omgang anbefales nødvendig maling av vinduer.

Vinduer kan skiftes uavhengig av fasadeutbedring da det ikke trengs stillas. Utføres fra innsiden.

## Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og skadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommer også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på løse gjenstander og lignende.

Beskrivelse: Takkonstruksjoner av tre som saltak med oppbygg av arker. Undertak av treverk. Takvinduer, råloft uten noen form for isolering mot yttertaket.

Vurdering/  
Tilstand: Det er ikke registrert noen tilstandssvekkelser på takkonstruksjonen. Noen mindre fuktroser er registrert rundt takvinduer. Men på grunn av luftig loft tørker dette opp på naturlig måte ved tetting av skade.

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og settes til: **TG: 1**

Tiltak/utbedring: Ingen utbedring er nødvendig.

## Taktekning, piper, beslag mm

Undersøkelsene omfatter visuell vurdering av taktekkingsmetoder, beslag, takrenner mm.

Beskrivelse: Taket er tekket med plater av kobber som er falset sammen i skjøtene på platene. Det er montert forskriftsmessig snøfangere mot gate og gårdsplass. Brannstige/plattform for feier er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig. Takvinduer.  
To stk murte piper av teglstein og en nyere pipe av lettklinkerelementer, pusset og beslått med blikk over tak.  
Takrenner og nedløp i stål.

Vurdering/  
Tilstand: Eksisterende kobberplater ligger bra på hovedtakene og karnapper. Det er ikke registrert store mangler med falser mellom platene. Det er registrert enkelte tidligere reparasjoner som ikke er tilfredsstillende utført og kan over tid føre til skade. Videre er det registrert en del skader på beslag rundt karnapper, takvinduer og piper.

Mindre frostskafer på taknedløp, utbedres.

Piper over tak er ikke kritiske men det anbefales å pusse på nytt, skifte beslag ved tak og toppbeslag på pipe.

Takvinduer anbefales skiftes og brannplattform rives og erstattes med ny, hvis det er behov.

Generell tilstandsgrad settes til: **TG: 2**  
Piper generelt: **TG: 2**

Tiltak/utbedring: Det er pr i dag ikke noe behov for utskifting av takplater. Men det vil være en fordel å kontrollere tidligere utbedringer samt mindre beslag arbeider ved gesimser og karnapper. Videre er det nødvendig å skifte takvinduer.  
Piper utbedres overflatemessig med ny puss, nye beslag og toppbeslag. Det er ved vinduer og piper ofte skader starter. Derfor anbefales tiltak her.

Brannstige rives hvis den er i bruk. Slik den står i dag er den ikke sikkerhetsmessig forsvarlig.

Taket er vurdert sammen med blikkenslager og vurdert til å være bra, med kun mindre utbedringer av beslagløsninger.

En eventuell omlegging av taket vurderes om 15 – 20 år.

#### **Støttemur mot gate:**

Beskrivelse: Mot gate er det en forstøtningsmur som er satt opp i betong og forblendet mot gate med gatestein som er fuget. Betongvegger er ca 30 cm tykk og brostein ca 12 cm.  
Fundamenteringen av betongmur er ukjent.  
Støttemuren ender i en garasje av betong.

Vurdering/tilstand: Betongmuren har flere steder sprekker som mest sannsynlig er gjennomgående til grunnen. Dette har ført til utglidning av muren. Dette ser vi på utsiden mot gate ved at brostenen som betongmuren er forblendet med sprekker og har fuger som forvitrer.

Årsak til skadene er delvis jordtrykket fra hagen, samt trær med røtter som sprenger ut. I tillegg er nok ikke armeringen og kvaliteten på betongen av beste kvalitet.

Tilstandsgrad på betongmur er satt til: **TG: 3**

Tiltak/utbedring: Tilstand på betongmuren er slik den står i dag kritisk, spesielt forblending av gatestein på utsiden. Denne vil være avhengig av hvor godt forankret brostenen er i betongveggen. Men med flere høst og vintrer med mye fuktighet og frost, vil det etter hvert kunne føre til

utglidning av muren. Selve betongmuren er ikke så kritisk, men det anbefales tiltak med den også.

Tiltak er å rive hele muren og bygge den opp på nytt med god fundamentering og drenerende lette masser på innsiden, som for eksempel løs leca.

I denne operasjon kan membran og fuktsikring av garasje utføres.

## Kostnadsoverslag:

### Betongmur:

|   |  |                    |
|---|--|--------------------|
| 1 | Rigg og drift  | 80.000,-           |
| 2 | Riving og bortkjøring av masse                                     | 280.000,-          |
| 3 | Fundamentering og oppføring av ny mur                              | 500.000,-          |
| 4 | Nytt gjerde på toppen av mur – maling/beising ikke medtatt         | 125.000,-          |
| 5 | Membran og fuktsikring av garasje mot hage.                        | 40.000,-           |
| 6 | Tilbakefylling med ny masse, drensduk og ny jord og plen på toppen | 300.000,-          |
| 7 | Byggesøknad, ansvarsrett og gateleie etc.                          | 100.000,-          |
| 8 | Diverse ufortutsatt kostnader                                      | 100.000,-          |
|   | <b>Kostnader eks mva</b>   | <b>1.525.000,-</b> |

### Fasaderenovering:

|    |  | <b>Full utbedring</b> | <b>Enkel utb:</b>  |
|----|--|-----------------------|--------------------|
| 1  | Rigg og drift, stillas, gateleie etc.                              | 650.000,-             | 550.000,-          |
| 2  | Nedhugging av puss, rengjøring og ny puss plane flater.            | 400.000,-             | 200.000,-          |
| 3  | Utbedring av onamentikk, trekninger, gesimser etc                  | 150.000,-             | 150.000,-          |
| 4  | Fjerning av maling   | 230.000,-             |                    |
| 5  | Finpuss av hele fasaden  | 350.000,-             |                    |
| 6  | Maling av fasdene med silikatmalin/emulsjonsmaling                 | 350.000,-             | 350.000,-          |
| 7  | Maling av vinduer og dører   | 100.000,-             | 100.000,-          |
| 8  | Utbedring av piper på tak, 3 stk, med ny puss                      | 40.000,-              | 40.000,-           |
| 9  | Utbedring av beslag som beskrevet og anbefalt, nye takvinduer etc. | 350.000,-             | 350.000,-          |
| 10 | Byggeledelse etc   | 100.000,-             | 70.000,-           |
|    | <b>Kostnader eks mva</b>   | <b>2.620.000,-</b>    | <b>1.810.000,-</b> |

### Takomlegging:

|   |                                      |                    |
|---|--------------------------------------|--------------------|
| 1 | Rigg og drift, stillas etc           | 650.000,-          |
| 2 | Riving av eksisterende takteking     | 300.000,-          |
| 3 | Riving og ommuring av 2 stk piper    | 100.000,-          |
| 4 | Omlegging av nytt tak med zinkplater | 2.100.000,-        |
| 5 | Nye snøfangere                       | 45.000,-           |
| 6 | Nye takrenner og nedløp              | 200.000,-          |
| 7 | Byggeledelse                         | 75.000,-           |
|   | <b>Kostnad eks mva.</b>              | <b>3.470.000,-</b> |

### Vindusutskifting:

|    |   |                    |
|----|---|--------------------|
| 1  | Rigg og drift                             | 80.000,-           |
| 2  | 1 – faks vinduer – 6 stk                  | 35.000,-           |
| 3  | 2 – faks vinduer – 8 stk                  | 120.000,-          |
| 4  | 3 – faks vinduer – 20 stk                 | 500.000,-          |
| 5  | 4 – faks vinduer – 2 stk                  | 90.000,-           |
| 6  | 5 – faks vinduer – 5 stk                  | 200.000,-          |
| 7  | Kjellervinduer – 15 stk                   | 75.000,-           |
| 8  | Dør og vinduspartier på balkonger – 3 stk | 200.000,-          |
| 9  | Hovedinngangsdør – 1 stk                  | 75.000,-           |
| 10 | Hovedinngangsdør oppgang B – 1 stk        | 25.000,-           |
| 11 | Bod dør – 1 stk                           | 15.000,-           |
|    | <b>Kostnader eks mva.</b>                 | <b>1.415.000,-</b> |

Prisene som er oppgitt er ihht dagens prisnivå.

Prisen er eks mva.

Prisestimatene er satt opp i den rekkefølge som jeg mener arbeidene må utføres i.

Når det gjelder vinduer vil nok byantikvaren ha et ord med i laget.

Befaringer og rapporten er utført etter beste skjønn!

Oslo 02.04.2024

Med vennlig hilsen

***Boliginstitutte***

Narve Helle

Murmester/takstmann

---

## Fagerborggt. 11 - Støttemur mot gate RIB-notat

**Prosjekt:** 1743.01 – Fagerborggt. 11  
**Tema:** Vurdering av støttemur  
**Oppdragsgiver:** Sameiet Fagerborggata 11  
**Notat dato:** 01.07.2024  
**Befaring dato:** 25.06.2024

### 1. Bakgrunn

Støttemur mot Fagerborggata på ovennevnte eiendom har sprekkskader, og Siv.ing. Frode Soløy AS er engasjert av Sameiet Fagerborggata 11 for å vurdere mulige tiltak.

Dette notatet er skrevet på grunnlag av befaring på plassen, og visuelle undersøkelser av synlige overflater.

Vi har søkt etter tegninger på Plan- og bygningsetatens saksinnsyn, men det finnes ingen tegninger av støttemuren.

Til stede på befaringen var Siv.ing. Frode Soløy As v/Rune Soløy, og Sameiet Fagerborggt. 11 v/Fredrik Clemm Von Hohenberg.

### 2. Konklusjon

Det kan ikke gis noen garanti for utbedringsarbeider uten å rive muren, og støpe en helt ny mur.

Vår vurdering er dog at det ikke er noen umiddelbar fare for kollaps av muren, men at en systematisk registrering av utviklingen i sprekkenes kan gi tilstrekkelig sikkerhet mot sammenbrudd en stund til. Dette kan gjøres ved å måle og registrere vidden på sprekkenes f.eks. en gang hvert halvår.

Vi har også foreslått andre mulige tiltak, men oppfølging/måling er etter vår mening det viktigste.

### 3. Beskrivelse av konstruksjonen

Som nevnt finnes det ingen tegninger av selve støttemuren.

I topp av mur kunne vi måle en plasstøpt betongkonstruksjon med tykkelse 20-25 cm, og en steinforblending med tykkelse 15-20 cm. Total tykkelse i toppen er 40-45 cm.

Det er betongmuren, som sannsynligvis er støpt sammen med en såle under bakken, som er det bærende elementet. Steinforblendingen er i prinsippet kun dekorativ.

Ifølge tegninger i PBE sitt arkiv er hovedbygget fra ca 1893. Det er ingen tegninger av støttemuren i denne byggesaken, og det er lite trolig at muren er støpt på dette tidspunktet.

I 1952 ble det bygget en garasje i tilknytning til muren, og alt tyder på at muren da allerede var etablert.

### 4. Kommentarer

Tidligere utførte tiltak på muren

Det er tidligere forsøkt å tette sprekkenes med betong. Arbeidet er amatørmessig utført, men slike tiltak har uansett kun kosmetisk nytte, og hjelper ikke til å styrke muren.

Ifølge Fredrik Clemm Von Hohenberg er dette arbeidet utført for minimum 15 år siden, og utfra målinger vi tok på stedet kan vi se at sprekkene har blitt ca 5-10mm større i løpet av denne tiden.

Om bevegelsene har skjedd jevnt over hele perioden, eller i løpet av spesifikke perioder, kan vi ikke fastslå, men de siste års økende omfang av styrtregn og konsentrerte nedbørsmengder har sannsynligvis medført korte perioder med økt belastning på baksiden av muren.

#### Mulige forbedringstiltak

Det eneste tiltaket som kan utføres med en garanti, er å rive muren for å støpe en ny. Dette er selvsagt også det mest kostbare tiltaket, og vi antar at sameiet vil strekke seg et godt stykke for å unngå dette.

- a. Vår vurdering er at det ikke er noen umiddelbar fare for kollaps av muren, men at tilfredsstillende sikkerhet mot sammenbrudd foreløpig kan oppnås med en systematisk oppfølging, og registrering av eventuell utvikling av sprekkene. Dette kan gjøres ved å måle vidden på sprekkene med et millimetermål. Samtidig måles helningen på muren. Dette kan enkelt gjøres med en loddesnor eller vater, for å måle avstand til muren i topp og bunn.  
Det bør måles på minimum to steder:
  - Ved sprekk på hjørnet Fagerborggt. / Suhms gt.
  - Ved sprekk ca midt på muren mot Fagerborggt.Vi foreslår at det utføres måling én gang hvert halvår, gjerne supplert med bilder. Hvis det viser seg at det er en utvikling i sprekkene, eller at helningen på muren endrer seg, må det foretas en ny vurdering av tiltak. Rutinene bør skrives ned i sameiets vedlikeholdsinstruks.
- b. Vann som renner ned i sprekker, og deretter fryser til is, kan føre til frostsprengning, og utvidelse av sprekkene. Injisering av betong i sprekkene vil redusere faren for dette, og vil kunne øke murens gjenstående levetid noe. Dette vil ikke ha noen betydelig effekt på styrken til muren, men er altså først å fremst for å redusere faren for frostsprengning. Tiltaket må utføres av en entreprenør som driver med betonginjisering.
- c. Den største sprekken er i hjørnet Fagerborggt / Suhms gt. Her er det mulig å bore fra Fagerborggt og inn i betongen langs Suhms gt, for deretter å gyse fast 10mm rustfrie gjengestag for å binde sammen dette hjørnet. Entreprenøren må vurdere hvor skånsomt det skal bores for å sikre at tiltaket ikke gjør mer skade enn nytte.
- d. Reduksjon av jordtrykk bak muren kan oppnås ved å fjerne masser. Det vil på mange måter ødelegge utearealet mellom huset og muren, så vi antar at dette er svært lite ønskelig.

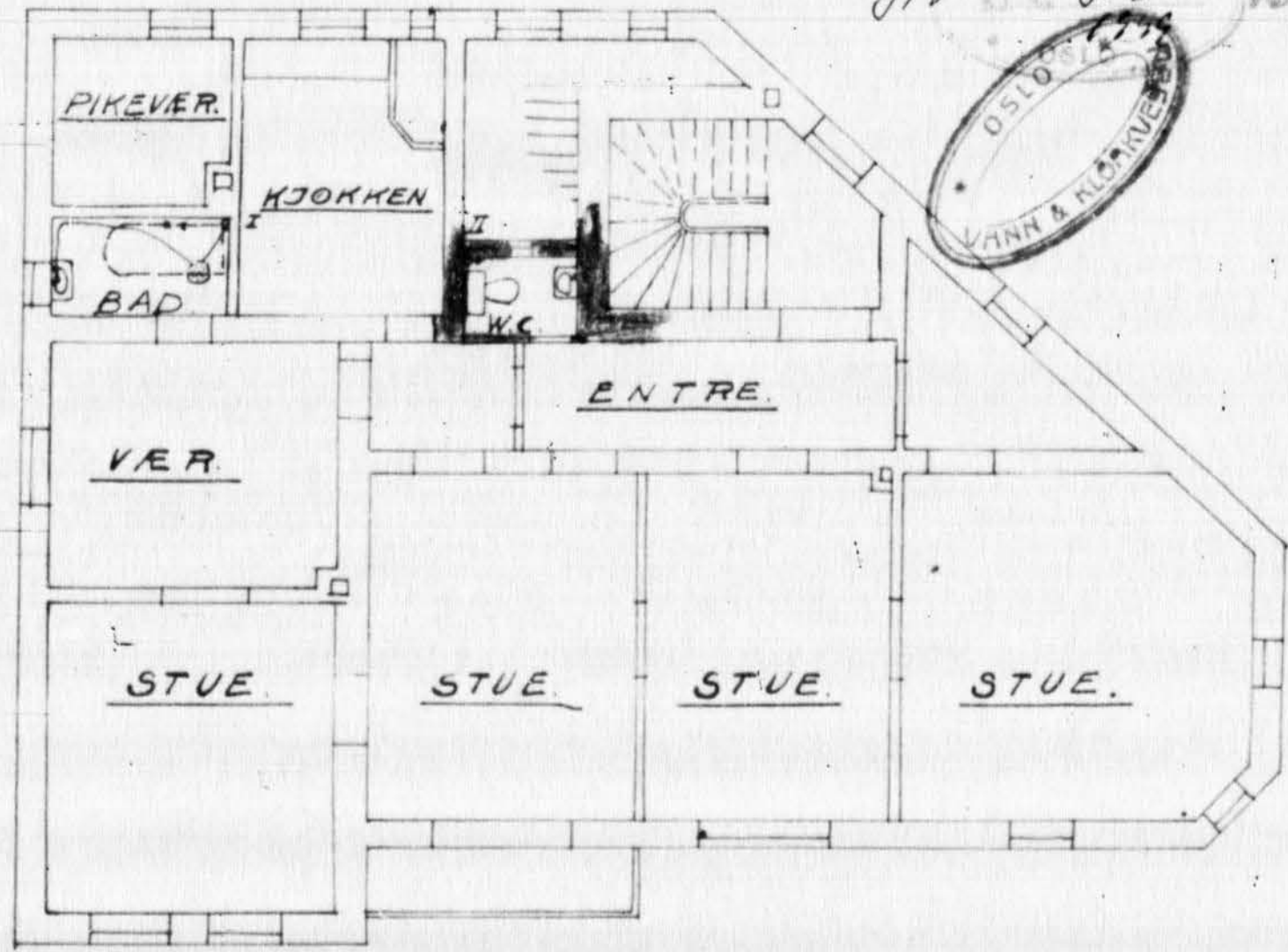
Det viktigste av tiltakene er det som beskrives i pkt. a, med oppfølging og registrering av utvikling av sprekkene.

Oslo, den 01.07.2024

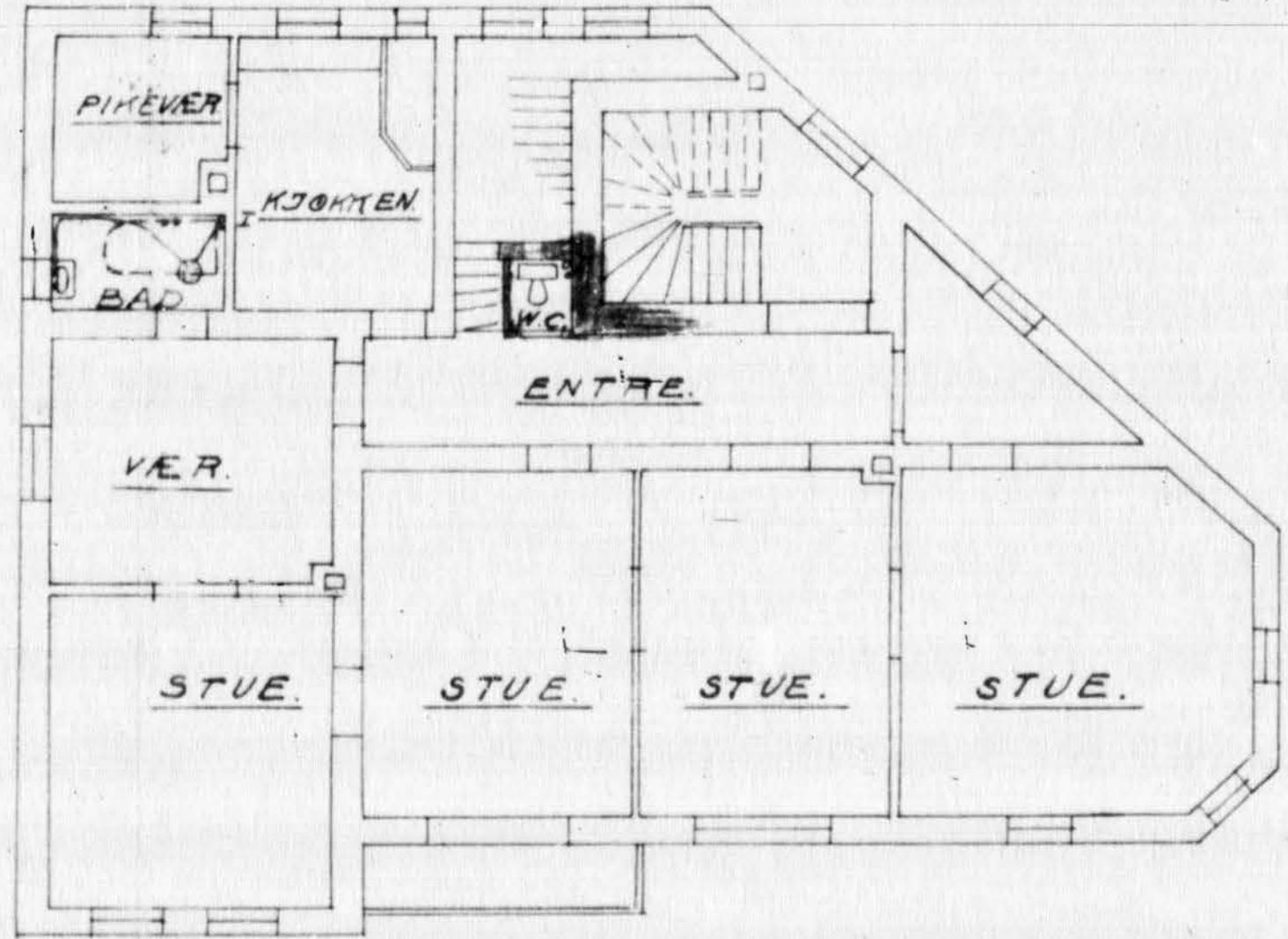
Rune Soløy  
Siv.ing. Frode Soløy AS

Notat sendt: Sameiet Fagerborggata 11 <fagerborggata11@gmail.com>  
Fredrik Clemm von Hohenberg <Fredrik\_Clemm@hotmail.com>

No 802

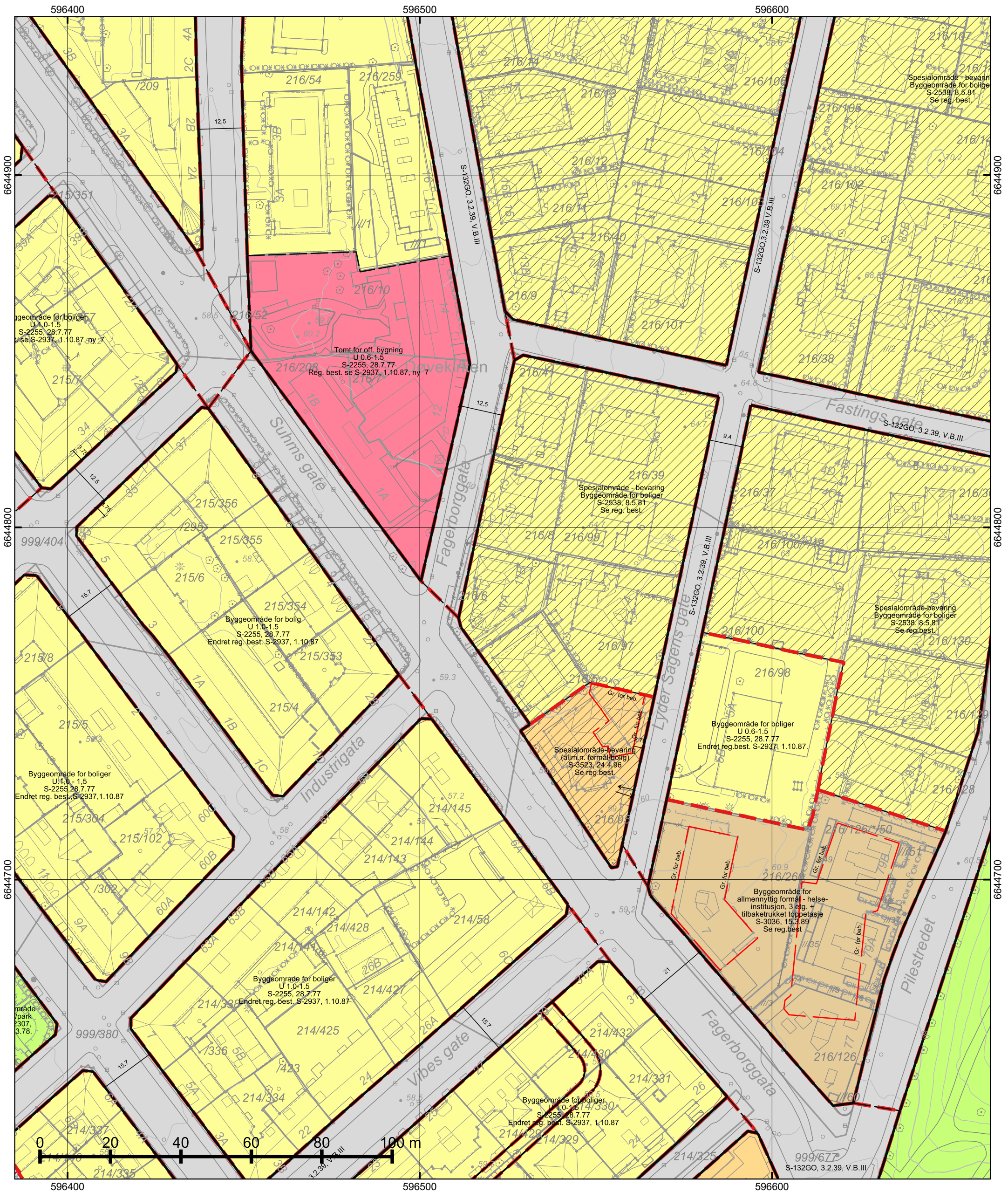


1-2. ETASJE PLAN.




3. ETASJE PLAN.

Holmen kollen 285-29  
Kristian Johansen  
Målermester.

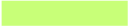


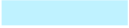



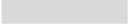


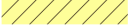

\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|  |  |             |   |
|--|--|-------------|---|
|  <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 20.04.2026<br/>         Bruker: FME<br/>         Målestokk 1:1000<br/>         Ekvidistanse 1m<br/>         Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser<br/>         - Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>         - Bakgrunnskart: NN2000<br/>         Originalformat: A3</p> | <h3>Reguleringskart</h3>   |             | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul> |             |   |
|  | PlottID/Best.nr: 156345/ 86530885  | Deres ref.: |   |
|  | Adresse: Fagerborggata 11  | Kommentar:  |   |
| Gnr/Bnr: 216/6   |  |             |   |

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | 40 - Friområde/park                   |
|  | 70 - Felles avkjørsel                 |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg            |
|  | 130 - Kontor m.tilh.anlegg            |
|  | 143 - Kontor/bolig                    |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |
|  | 170 - Privat institusjon              |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn    |

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig   |
|  | 664 - Spesialområde bevaring blandet |

———— RbBevaringGrense

— — — — 913 - Formåavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— Formålgrense

— — — — Plangrense (gammel lov)

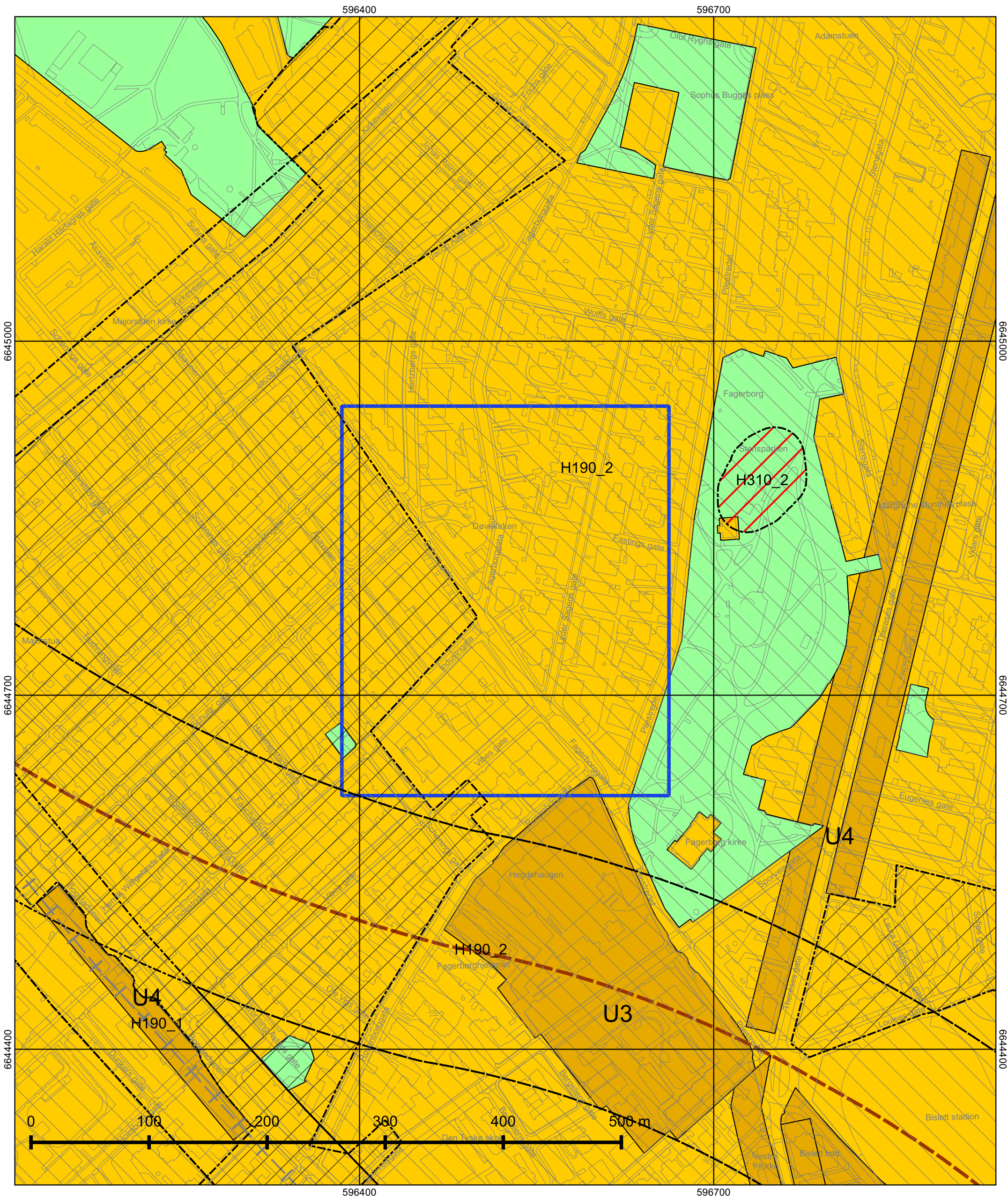
— — — — Grense for bebyggelse

— — — — Byggegrense

----- Underjordisk anlegg

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156345/86530885

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                                     |    | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|    | Fjernveg (tunnel)                          |    | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|    | Fjernveg                                   |    | Bane, eksisterende  |
|    | Markagrense                                |    | Havn, eksisterende  |
|    | Plangrense                                 |    | Havn, fremtidig   |
|    | Sporveg (tunnel), fremtig                  |    | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|    | Sporveg (tunnel), eksisterende             |    | Grønnstruktur, eksisterende                               |
|    | Sporveg, eksisterende                      |    | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|    | Sporveg, fremtidig                         |    | Forsvaret   |
|    | Jernbane (tunnel), fremtidig               |    | LNF-areal, eksisterende                                   |
|    | Jernbane (tunnel), eksisterende            |    | LNF-areal, fremtidig                                      |
|   | Jernbane, eksisterende                     |   | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|  | Turvei                                     |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk)              |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk)                  |  | Farled  |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, eksisterende                                  |
|  | Samferdsel (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt           |  | Naturområde   |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt              |  | Friluftsområde  |
|  | Spredt boligbebyggelse                     |  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
|  | Bestemmelsesgrense                         |  | Indre by (utviklingsområder)                              |
|  | Aktivitetssone marka                       |  | 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   |



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Bastian Hesselberg Bjerke  
FAGERBORG GATA 11A

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86530885  
9140295

Vår ref (Saksnr):

Dato: 20.04.2026  
Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 6

---

Vi viser til bestilling av 20260420 for FAGERBORG GATA 11A.

## **GNR. 216 BNR. 6**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.05.1893.

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

**603 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder

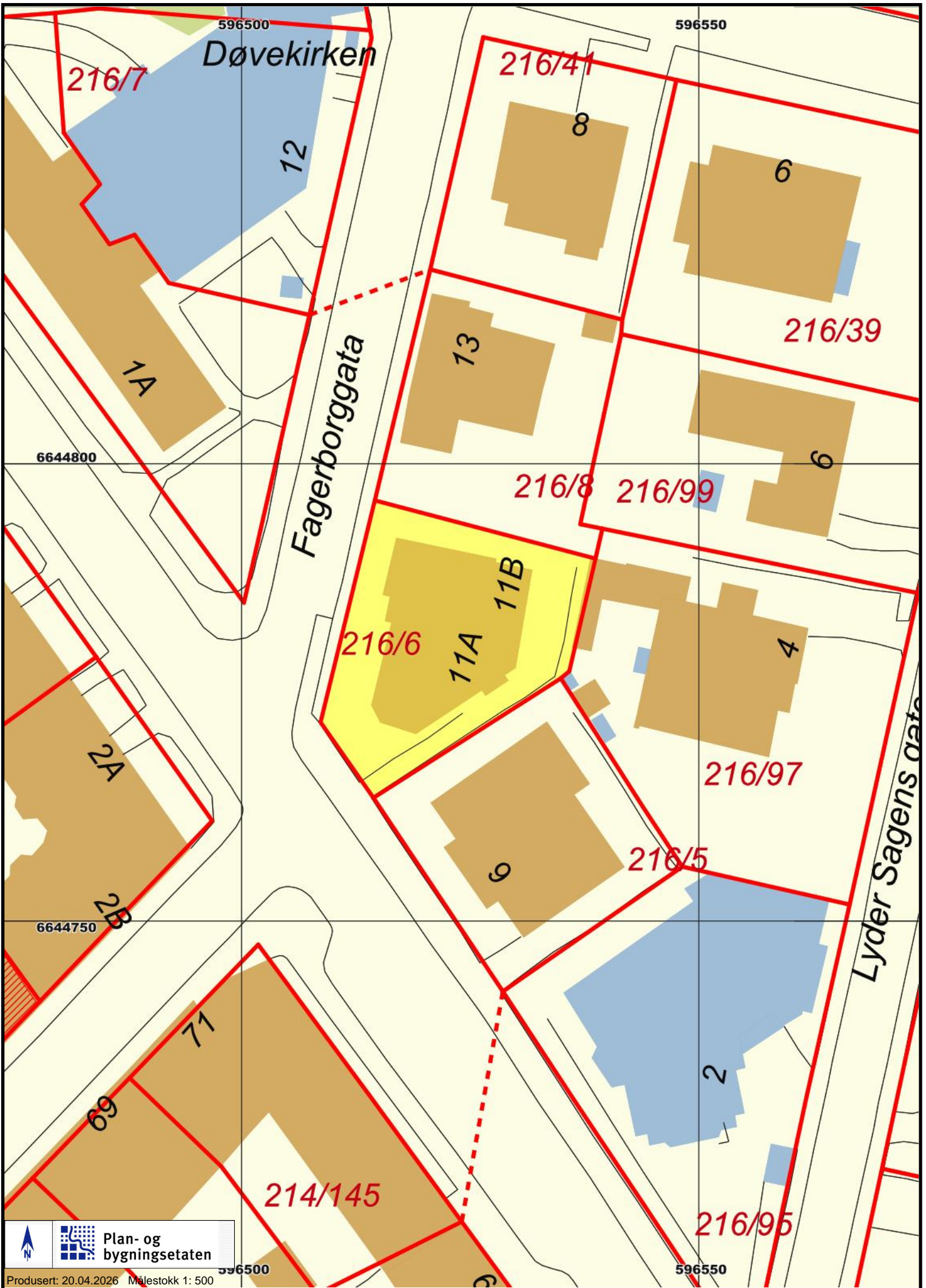


### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Døvekirken

Fagerborggata

Lyder Sagens gate

216/6

216/41

216/39

216/99

216/97

216/5

216/95

214/145