Fastings gate 4C

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 203 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Stensgata Linje 19N	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	8 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	9 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

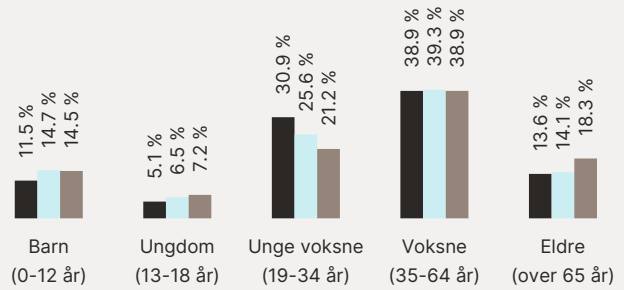
Kvalitet på skolene

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) 71 barn	2 min 0.1 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ... 68 barn	5 min 0.4 km
Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Theresesgt Søndagsåpent	6 min 0.5 km
Coop Extra Theresesgate	6 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

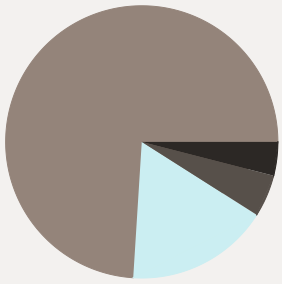
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Stensparken - balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Sophus Bugges plass Ballspill	6 min 0.6 km
SATS Fagerborg	4 min
The Work Out	6 min

Boligmasse



- 4% enebolig
- 17% rekkehus
- 74% blokk
- 5% annet

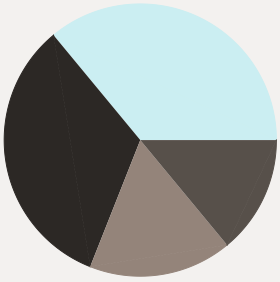
«Kjempekoselig på Fagerborg.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Valkyrien	10 min
Boots apotek Bislett	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

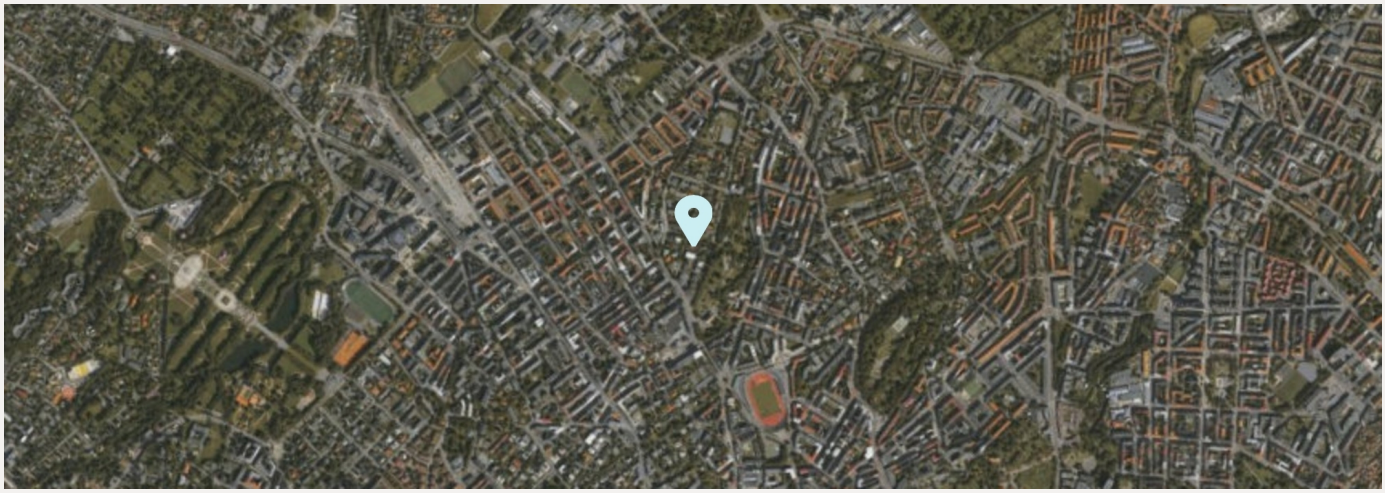


- Fagerborg/Jessenløkken
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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

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





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



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Fastings gate 4 C
0358 OSLO
Gnr./Bnr.: 216/37
Oslo kommune

Rapportdato: 26.10.2026
Befaringsdato: 22.10.2026
Referansenummer: 15086857

Areal

Leilighet
Bruksareal: 47 m² (BRA-i: 45 m²)

Totalt bruksareal: 47 m² (BRA-i: 45 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Stian Christensen
91170791

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	22.10.2026
Referansenummer	15086857
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0263
Hjemmelshaver/selger	Hilde Bryhn
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Christensen
Tilstede på befaringen	Hilde Brynh/Ivan Vielfaure
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	26.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Fastings gate 4 C
Postnummer/sted	0358 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	216/37
Seksjonsnr.	11
Tomt	Eiet tomt: 1157 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1894		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel St.Hanshaugen, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet grus, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1894.Grunnmur av naturstein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Dører og vinduer med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder

Loftsetasje: Entré, bod, stue, kjøkken, bad og soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	9	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		Loftsetasje	10	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
Yttertak		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning		

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje	45			45	
	Entré, bod, stue, kjøkken, bad og soverom				
Kjelleretasje		2		2	
		Bod			
SUM	45	2		47	
	Total bruksareal: 47 m²				

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten har skråtak, og takhøyden er målt på tilfeldig sted til å være mellom 1,17 - 3,17 meter.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 52 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 45 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 2026-10-16.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende Kjøpe, levere og montere ny 120L vvb, demontere den gamle og kaste den, 21.10.2022. Montere kontakt for vvb, 31.10.2022.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malt strie på vegger og i himling. Vegghengt servant med armatur. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Ventil i himling. Luftespalte for overstrømning i dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Vannrør av kobber (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 aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (fra bod). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 46,3 prosent, ved 19,8 celsius med duggpunkt på 8,1 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Det er påvist feil bruk av dampsperre i konstruksjonen, som f.eks. kan hindre uttørking og som ikke tyder på faglig god utførelse. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ukjent årstall. Benkeplate av tre. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (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 aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på 107L (fra 2022) plassert under kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

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

Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 1	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Ifølge eier ble kanalnettet (innsiden av ventilasjonsrørene) sist rengjort i 2022.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

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

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 2	Loftsetasje	På stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

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

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

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialе, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Det har vært begrensede inspeksjonsmuligheter for kontroll av fasade/yttervegger, da fysisk tilkomst ikke var mulig. Vurderingen er derfor basert på observasjoner gjort fra vinduer og andre tilgjengelige områder. Det kan ikke verifiseres at det ikke foreligger forhold som ikke lot seg avdekke ved befaringen.

Vinduer og ytterdører

Entrédør fra ukjent årstall i brannklasse B30. Vinduer med karmer av tre (fra 2025 i ark, 1989 langs gulv). Takvindu fra 2019.

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

Takvinduer - Ytterdører og omramming

TG 2 Vinduer og omramming

Vinduer fra 1989 ar en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Yttertak

Yttertak av valmtakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra ukjent årstall. Renner og nedløp i metall.

TGIU Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Boligen har en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvensen er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse dersom tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. Taktekkingen er fra ukjent årstall, alder/tilstand og fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens faktiske tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. Undertaket er fra ukjent årstall, alder/tilstand og fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens faktiske tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Oppsummert

Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av forholdene på befaringsdagen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

Ukjent.

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

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

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert på soverom.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

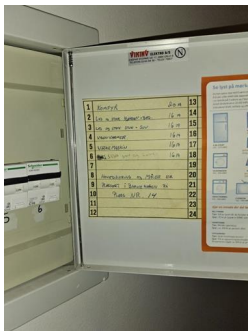
Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

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

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. 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 byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

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

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91170791

Egenerklæring

Fastings gate 4 C, 0358 OSLO

16 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fastings gate 4 C	Fastings gate 4 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2019

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.

Har bodd i boligen siden nov 2019

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 8978

Informasjon om selger

Selger

Bryhn, Hilde

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Malt vegger og tak

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utskifting av vindu i ark

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Altiglass

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

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

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43059581

Egenerklæringsskjema

Name

Hilde Bryhn

Date

2026-10-16

Identification

bankID Hilde Bryhn

Signicat

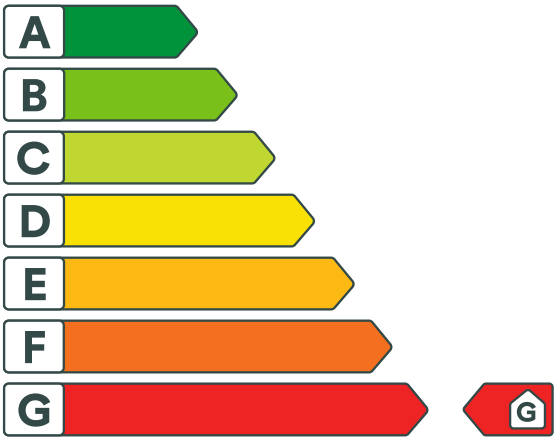
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Fastings gate 4C, 0358 OSLO**	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359266**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80525613**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **37**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1894**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **43,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **43,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **742,70**

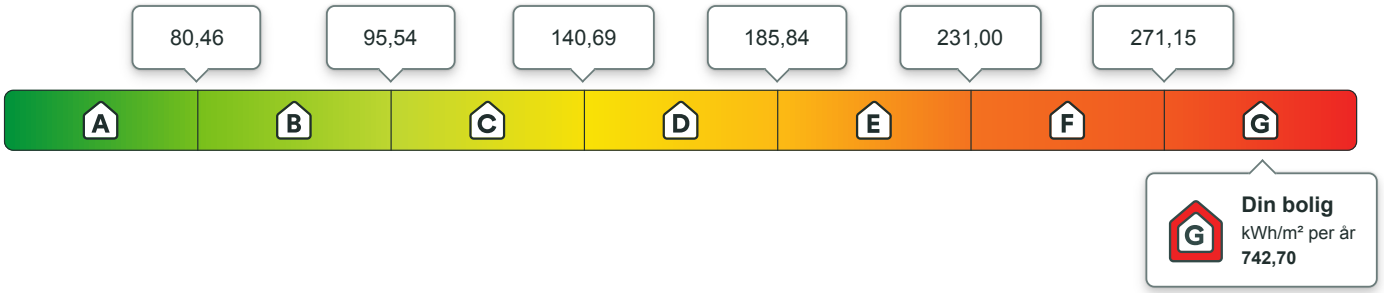
Fastings gate 4C, 0358 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
31 935,93	**742,70**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Fastings gate 4C, 0358 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Fastings gate 4C, 0358 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

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

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

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 23: 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.

Schala & Partners Avd Sagene AS
Maridalsveien 160 A
0461OSLO

Deres ref.: 19260263
Vår ref.: 564-1-11/10066
Dato: 13.10.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Fastingsgate 4.

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Fastingsgate 4**
Organisasjonsnummer:	979980574
Gårds- og bruksnummer:	216 / 37
Seksjons-/andelsnummer:	11
Adresse:	Fastings gate 4C, 0358 OSLO
Eier/medeier:	Bryhn, Hilde

FELLESKOSTNADER

Lån nr: 1636.20.86; Avdrag IN lån DNB 1636.20.86578	403.82
Lån nr: 1636.20.86; Renter IN lån DNB 1636.20.86578	665.99
Felleskostnader	2 973.89
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 4 043.70**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.
For å unngå misforståelser ber vi om at kjøperen informeres om at vedkommende ikke skal betale fakturaer for felleskostnader som er utstedt i selgers navn. Det vil bli opprettet fakturaer i kjøperens navn, og disse skal betales av kjøperen.

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 132 258**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 3 543

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1636.20.86578 IN lån
Rest lånebeløp:	1 881 585.91
Innfrielsedato:	20.05.2040
Rente type:	7.15%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei
Styregodkjenning:	Nei
Utleie:	Leietaker skal godkjennes av styret, se vedtektene, § 1, 2. Avsnitt.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 89780407 og Norsk Hussopp Forsikring Polisenummer 3638751
Dyrehold:	Ja, ingen bestemmleser i husordensregelene eller vedektene
Parkering:	Nei, gateparkering

Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/internett med Telia.Har du spørsmål så kontakt Telia sin kundetjeneste.
Oppvarming:	Sameiet har varme fra egen geovarmebrønn + eleltristet til drift fra Hafslund, omfatter seksjonene fra nr. 1-9 og 13. Seksjon nr. 10, 11, 12 og 14 deltar ikke felles varme og har egen elektrisk oppvarming fra Hafsluind.
Sikringsordning:	Nei (kun borettslag kan delta i sikringsordning)
Vedlikeholdshistorikk:	- 2022 rengjøring av alle ventilasjonskanaler - 2021 rehabilitert lysgrav med granittstein og "smijerns"-gjerde. - 2020 rehabilitering resten av fasaden og pipe fra fyren ble tatt ned og bygget opp igjen - 2019 rehabilitering tak, karnapper og deler av fasade - 2017 nytt brannvarslingsanlegg - 2016 erstattet oljefyr med bergvarme - 2012/13/14 rehabilitert piper
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.
Skilt:	Kontakt styret

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 13.10.2026:	kr. 0.00

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

GEBYRER

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

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.
Vi ber megleren om å avvente betaling av eierskiftegebyret til eierskiftegebyrfaktura er mottatt.

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

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Knut Kollandsrud
Epost:	

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

9. Restansesjekk	**Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret**
10.Oppgjør	**Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes**

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ORDINÆRT ÅRSMØTE

SAMEIET FASTINGSGATE 4
Innkalling / Årsrapport / Regnskap



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

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

Vel møtt!

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Fastingsgate 4

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

Møtedato: 11/5

Tidspunkt: 19:30

Sted: Barrat Dues lokaler

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt.

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

4. BUDSJETT FOR 2026

Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering. Representant fra Norian orienterer.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 60.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer, samt 1 varamedlemmer.

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Knut Kollandsrud	På valg: 2026
Styremedlem	Line Berg Dørum	På valg: 2026
Styremedlem	Ellen Knudsen	På valg: 2027
Varamedlem	Erlend Hetterud	På valg: 2026

Kandidater til styreverv: Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende:

Styreleder Knut Kollandsrud stiller til gjenvalg hvis sameiet ønsker det for 2026/27

Det skal velges 2 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):

Ellen Knudsen stiller til gjenvalg som styremedlem for 20226/27

Line Berg Dørum stiller til gjenvalg som styremedlem for 20226/27

Det skal velges 1 varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat:

Erlend Hetterud stiller til valg som varamedlem for 20226/27

Kandidater til valgkomite:
Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.
Følgende kandidat(er) foreslås til vervet:
Noen som ønsker å sitte i valgkomiteen?

7. INNKOMNE SAKER

7.1.Saksoverskrift - Langsiktig vedlikeholdsplan / behov for sparing til vedlikeholdsfond.

Forslagsstiller: styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret er enige om at husleien bør økes med 7,5% fra 1 juli 2026. Dette for å bygge opp et vedlikeholdsfond.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret vil informere om søppel og normal bruk av dette ved årsmøte

Styrets innstilling:
Ved flytting eller oppussing må avfall kjøres bort til Gjenvinningsanlegg

7.2. Eventuelt

Forslagsstiller: styret/beboer m/seksjonsnr etc.

Forslagsstillers saksfremstilling:
Ingen innkommende saker

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

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

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

1. Innledning

Årsrapporten gir en samlet oversikt over virksomheten i Sameiet Fastingsgate 4 for regnskapsåret 2025. Rapporten er ment å gi beboere innsikt i styrets arbeid, sameiets drift, økonomiske forhold og viktige hendelser i perioden.

Styrets formål er å ivareta felles interesser for beboerne, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og eiendom.

2. Generell informasjon om boligselskapet

Navn: Sameiet Fastingsgate 4
Organisasjonsnummer: 979980574

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer: 216 / 37

Fakturaadresse
E-post: faktura.eiendom@norian.no

Postadresse: Sameiet Fastingsgate 4
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

3. Styrets sammensetning

Styreleder	Knut Kollandsrud
Styremedlem	Line Berg Dørum
Styremedlem	Ellen Knudsen
Varamedlem	Erlend Hetterud

4. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel utføres av ECIT NORIAN AS og forvalter er Ørjan Størksen.

Kontaktinformasjon
Telefon: 22 91 14 86
E-post: eiendom@norian.no

Selskapets revisor er

5. Forsikringer
Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 8978

6. Styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov og behandlet løpende saker knyttet til drift og forvaltning av boligselskapet.

Styrets arbeid har blant annet omfattet:
- Dialog med beboere
- Oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere
- Samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS
- Oppfølging av løpende drift og vedlikehold

Av større vedlikeholdsprosjekter har vi utført:

- Byttet loftsvindu i leiligheten til Hilde og Ivan
- Vi har byttet noen av vinduene i første etasje seksjon Dørum
- Enkelt vedlikehold av veien
- Terrassen hos Thale har blitt rehabilitert med ny membran og fliser pga lekkasje
- Tak i tilhørende etasjen under hos Ellen og Frode er også blitt malt opp

- Vi har hatt to ulike inspeksjoner av lufteanlegget.

7. Regnskap 2025
Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske stilling per 31.12.2025.

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

Driftsinntekter
Samlede inntekter for 2025 er kr 993.400,-. Inntektene består i hovedsak av felleskostnader fra eiere.

Driftskostnader:
De samlede driftskostnadene for 2025 er kr 1.067.360. De største kostnadspostene er:

- Kommunale avgifter
- Forsikring
- Reparasjon og vedlikehold
- Strøm og nettleie

Kostnadsnivået vurderes som normalt for et boligselskap av denne størrelsen, og endringene fra tidligere år er i hovedsak planlagte og kontrollerte.

Resultat
Årsresultat for 2025 er kr. 76.413,-. Justert for nedbetaling av lånekapitalen i perioden er endringer i disponible midler negativt med kr. 26.047,-.

8. Budsjett 2026

Styret har i budsjettet for 2026 lagt vekt på stabil og forutsigbar drift. Kostnadene er gjennomgått nøye, og flere poster er justert for å gjenspeile et mer normalt vedlikeholdsnivå.

Sameiet Fastingsgate 4 budsjetterer med samlede inntekter på kr 1.131.439,-.

De totale driftskostnadene er beregnet til kr 667.225,-. Det betyr at Sameiet Fastingsgate 4 planlegger et positivt driftsresultat før finansposter. Endring i disponible midler er budsjettert med negativt kr. 4.460,-.

9. Avslutning
Styret takker beboerne for godt samarbeid i perioden og ser frem til å fortsette det positive arbeidet i sameiet.

Styret i Sameiet Fastingsgate 4

Sameiet Fastingsgate 4
2025

Årsregnskap for Sameiet Fastingsgate 4

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		843 400	848 228	868 982	1 131 439
Andre inntekter		150 000	58 176	150 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**993 400**	**906 404**	**1 018 982**	**1 131 439**
Lønn og personalkostnader	2	73 572	68 460	68 460	83 549
Vaktmestertjeneste		25 598	29 835	23 111	23 340
Renhold		6 478	27 615	2 301	0
Kabel-TV/Bredbånd		58 888	54 503	55 920	73 296
Kommunale avgifter		163 694	151 847	164 500	168 400
Strøm og nettleie		80 593	46 371	48 300	50 000
Andre driftskostnader	3	3 836	2 606	2 800	4 000
Reparasjon og vedlikehold	3	453 522	106 159	155 268	51 000
Eksterne tjenester	3	60 478	90 611	62 200	62 900
Serviceavtaler	3	12 122	11 573	12 100	12 600
Forsikringer		111 943	107 330	116 900	120 000
Andre kostnader	3	16 639	17 393	15 100	18 140
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 067 360**	**714 302**	**726 960**	**667 225**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-73 961**	**192 102**	**292 022**	**464 215**
Innbetaling av IN-lån		300 401	0	278 945	0
DRIFTSRESULTAT:		**226 440**	**192 102**	**570 967**	**464 215**
Finansinntekter		9 292	8 417	0	0
Finanskostnader		159 318	179 725	179 800	138 990
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-150 026**	**-171 308**	**-179 800**	**-138 990**
ÅRSRESULTAT		**76 414**	**20 794**	**391 167**	**325 224**
Resultat		**76 414**	**20 794**	**391 167**	**325 224**
Overført annen egenkapital		**76 414**	**20 794**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**76 414**	**20 794**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Fastingsgate 4

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		16 092	72 109
Sum fordringer		**16 127**	**72 109**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	74 143	13 437
SUM OMLØPSMIDLER		**90 271**	**85 546**
SUM EIENDELER		**90 271**	**85 546**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Vedlikeholdsfond		24 000	24 000
Annen egenkapital		-2 250 018	-2 326 432
Sum opptjent egenkapital		**-2 226 018**	**-2 302 432**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-2 226 018**	**-2 302 432**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 190 416	2 292 875
Sum annen langsiktig gjeld		**2 190 416**	**2 292 875**
Leverandørgjeld		1 828	38 725
Skyldige offentlige avgifter		33 380	0
Annen kortsiktig gjeld		90 666	56 378
Sum kortsiktig gjeld		**125 873**	**95 103**
SUM GJELD		**2 316 288**	**2 387 978**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**90 271**	**85 546**

OSLO,
Sameiet Fastingsgate 4

Knut Kollandsrud	Line Berg Dørum	Ellen Knudsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0,1

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	640 997
Fakturert renter og avdrag 1636.20.86578	202 403
Andre inntekter − Ekstraordinær innbetaling	150 000
Sum driftsinntekter	**993 400**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	60 000	60 000
Timelønn	4 000	0
Feriepenger	480	0
Arbeidsgiveravgift	9 092	8 460
Sum lønnskostnader	**73 572**	**68 460**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	3 836
Sum andre driftskostnader	**3 836**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	41 514
Utført muggsopptiltak − Ateko AS	28 531
Rep. og vedlikehold vann og kloakk − Kald & Varm Installasjon AS	25 450
Reparasjon av vinduer − Drammen Glassmesterverksted/ Altiglass AS	171 148
Utbedring av terrasse − Byggsmart24 AS	177 063
Sesongarbeider på uteområder	9 816
Sum reparasjon og vedlikehold	**453 522**

Eksterne tjenester

	2025
Andre konsulenthonorarer	13 838
Forretningsførsel og regnskap	38 565
Tredjepartsopplysninger	3 825
Annen fremmed tjeneste	4 250
Sum eksterne tjenester	**60 478**

Serviceavtaler

	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler − Rentokil Initial AS	12 122
Sum serviceavtaler	**12 122**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	5 600
Kontingent	2 017
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	2 904
Gebyrer ved purring	186
Annen kostnad	307
Sum andre kostnader	**16 639**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	49 643
Skattetrekkskonto	24 500
Saldo per 31.12.	**74 143**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 24 500.
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 24 500.

Note 5 Egenkapital

	Vedlikeholdsfond	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	24 000	-2 326 432	**-2 302 432**
Årsresultat	0	76 414	**76 414**
Saldo 31.12	**24 000**	**-2 250 018**	**-2 226 018**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Langsiktig gjeld

	2025
Lån DNB IN 1636.20.86578	
Opprinnelig lånesum	2 482 721
Restlån per 01.01.	2 292 875
Nedbetalt i år	73 515
Ekstraordinær nedbetaling	278 945
Restsaldo per 31.12.	**1 940 416**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2040
Renter: 6,95%

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 1 940 416 til kredittinstitusjoner, derav kr. 1 472 340 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av selskapets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra seksjonseiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre fra sameiets konto til långivers konto, og påvirker således ikke sameiets likviditet. Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.

Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

	2025
Lån DNB 1516.15.00965	
Opprinnelig lånesum	250 000
Nytt lån 01.12.	250 000
Nedbetalt i år	0
Restsaldo per 31.12.	**250 000**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2026
Renter: 6,95%

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 250 000 til kredittinstitusjoner.

Sameiet Fastingsgate 4

Oversikt

Kommentarer

Resultatregnskap

Balanse

Disponible midler

Perioderapport for mai 2026

Sameiet Fastingsgate 4
av leva Mockeviciute
Alle beløp i NOK

Vi har utarbeidet rapport pr. 31.05.2026.

Vi har bokført regnskapet på grunnlag av mottatte bilag og opplysninger fra kunden. Manglende bilag, samt annen manglende informasjon, vil kunne endre resultatet og egenkapitalen. Vi har foretatt de periodiseringer som vi anser som nødvendige, enten ut fra historikk, vurdering eller avtale med kunden. Vi har tatt følgende forutsetninger under utarbeidelse av regnskapet.

Budsjettet er delvis periodisert jevnt utover 12 perioder. Det vil derfor kunne forekomme budsjettavvik på variable kostnader som lønns og vedlikeholdskostnader.

Akkumulert resultat

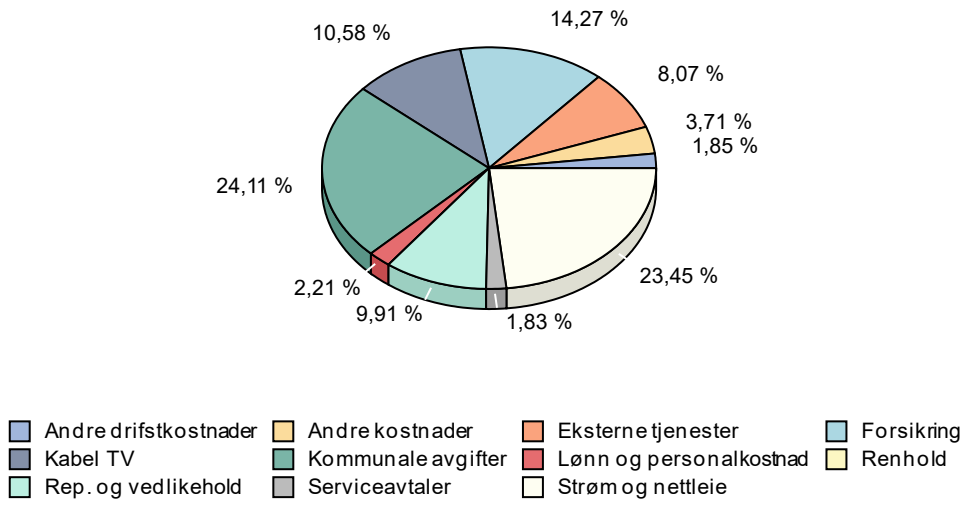
	Virkelig	Budsjett	I fjor
Driftsinntekter	548 090	471 433	786 016
Driftskostnader	299 388	258 990	341 794
Driftsresultat	248 702	212 443	444 222
Netto finansposter	-49 246	-57 913	-46 136
Resultat	**199 456**	**154 531**	**398 086**

Balansekontoer

	31.05.2026	31.05.2025
Driftskonto	6 164	74 970
Plasseringskonto	0	0

	31.05.2026	31.05.2025
Lånesaldo	1 980 010	1 982 690
Utestående kundefordringer	11 056	475
Mottatte forskuddsbetalinger	6 705	7 829

Kostnader



Kort oppsummering

Vi anbefaler at rapporten styrebehandles, og aktivt brukes som styringsverktøy for driften av boligselskapet. Vi minner også om at styret kan følge utviklingen i boligselskapets økonomi ved å gå til rapporter i styreportalen.

Resultat hittil er positiv.

Disponible midler/arbeidskapital er under vår anbefaling til arbeidskapital pr. 31.05.2026.

Boligselskapets disponible midler/arbeidskapital er redusert fra samme periode 2025.

Ønsker du bistand på økonomisk rådgivning knyttet til ovennevnte rapport kontakt oss for nærmere avtale.

Begrepsforklaringer

Disponible midler/arbeidskapital

Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnader som kreves inn eller om det er behov for å ta opp lån for å sikre selskapets betalingsevne.

Fordringer

Et pengekrav som boligselskapet har mot en annen. Dette kan være felleskostnader eller andre pengekrav boligselskapet skal ha utstedt. Med andre ord, er en fordring det noen skylder boligselskapet.

Kortsiktig gjeld

Utgifter som skal betales i løpet av nærmeste framtid. Typiske poster er leverandørgjeld og skyldige avgifter.

Resultatregnskap mai 2026

Sameiet Fastingsgate 4
Utarbeidet den 23.06.2026
av leva Mockeviciute
Alle beløp i NOK

	Hittil i år			Hittil i fjor	Hele året
	31.05.2026	**Budsjett**	**Avvik**	**Virkelig**	**Budsjett**
Driftsinntekter	548 090	471 433	76 657	357 071	1 131 439
Andre inntekter	0	0	0	150 000	0
Sum driftsinntekter	**548 090**	**471 433**	**76 657**	**507 071**	**1 131 439**
Lønn og personalkostnad	6 390	9 812	-3 422	0	83 549
Vaktmestertjeneste	9 725	9 725	0	12 473	23 340
Renhold	0	0	0	6 478	0
Kabel-TV/Bredbånd	30 540	30 540	0	23 300	73 296
Kommunale avgifter	69 617	70 167	-550	70 763	168 400
Strøm og nettleie	67 711	20 833	46 878	53 259	50 000
Andre driftskostnader	0	1 667	-1 667	2 295	4 000
Reparasjon og vedlikehold	33 973	21 250	12 723	82 319	51 000
Eksterne tjenester	23 286	28 542	-5 256	33 113	62 900
Serviceavtaler	5 279	5 250	29	5 005	12 600
Forsikringer	41 209	50 000	-8 791	42 681	120 000
Andre kostnader	11 659	11 204	455	10 110	18 140
Sum driftskostnader	**299 388**	**258 990**	**40 399**	**341 794**	**667 225**
Driftsresultat før IN:	**248 702**	**212 443**	**36 259**	**165 277**	**464 214**
Innbetaling av IN-lån	**0**	**0**	**0**	**278 945**	**0**
Driftsresultat	**248 702**	**212 443**	**36 259**	**444 222**	**464 214**
Finansinntekter	0	0	0	9 292	0
Finanskostnader	49 246	57 913	-8 667	55 428	138 990
Netto finansposter	**-49 246**	**-57 913**	**8 667**	**-46 136**	**-138 990**
Resultat	**199 456**	**154 531**	**44 925**	**398 086**	**325 224**

Balanse

Sameiet Fastingsgate 4

	31.05.2026	31.05.2025	01.01.2026
EIENDELER			
Kundefordringer	36 056	475	35
Forskuddsbetalte kostnader	83 620	73 264	16 092
Sum fordringer	**119 676**	**73 739**	**16 127**
Bankkontoer	6 164	74 970	74 143
SUM OMLØPSMIDLER	**125 840**	**148 709**	**90 271**
SUM EIENDELER	**125 840**	**148 709**	**90 271**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Vedlikeholdsfond	24 000	24 000	24 000
Annen egenkapital	-2 250 018	-2 326 432	-2 250 018
Udisponert resultat	199 456	398 086	0
Sum opptjent egenkapital	-2 026 562	-1 904 345	-2 226 018
SUM EGENKAPITAL	**-2 026 562**	**-1 904 345**	**-2 226 018**
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 980 010	1 982 690	2 190 416
Sum annen langsiktig gjeld	**1 980 010**	**1 982 690**	**2 190 416**
Leverandørgjeld	87 446	22 679	1 828
Skyldige offentlige avgifter	293	0	33 380
Annen kortsiktig gjeld	84 653	47 685	90 666
Sum kortsiktig gjeld	**172 392**	**70 364**	**125 873**
SUM GJELD	**2 152 402**	**2 053 054**	**2 316 288**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**125 840**	**148 709**	**90 271**

Disponible midler

Sameiet Fastingsgate 4

	2026	2025
A. Disponible midler pr. 01.01.	**-35 602**	**-9 556**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	199 456	398 086
Endring langsiktige lån	-210 406	-310 186
B. Årets endring i disponible midler	**-10 950**	**87 900**
C. Disponible midler pr. 31.05.	**-46 552**	**78 344**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	119 676	73 739
Kontanter og Bank	6 164	74 970
Omløpsmidler	**125 840**	**148 709**
Kortsiktig gjeld	-172 392	-70 364
Disponible midler	**-46 552**	**78 344**

Husordensregler
for
sameiet Fastinggate 4.

1.
Fastingsgate 4 er en bygning fra 1890 årene som ikke har blitt rehabilitert i forhold til moderne standard mht. lydisolasjon. Miljøet i Fastingsgate 4 er avhengig av at beboere aksepterer at det er et krav at alle tar en stor grad av hensyn mht. støy.
Musikkanlegg kan derfor bare brukes dersom bassen ikke slår gjennom til naboer, annen musisering ol. kan bare foregå to timer sammenhengende.
I henhold til bydelsoverlegen skal det i vårt bo-område være nattero mellom kl. 23 og 07.
Fester skal varsles naboer i så god tid at festen kan avlyses dersom den kolliderer med naboers planer.
Byggevirksomhet ol. varsles naboer og må tilpasses deres ønsker så langt mulig.
Isolering fra oppgang til boenhet er dårlig, det er nødvendig å vise hensyn i trapper og ganger.

2.
Sykler ol. skal plasseres i sykkelsstativ eller i boder. Private eiendeler som lagres på fellesareal vil bli fjernet og kastet av vaktmester.

3.
Skade på fellesareal må betales av den ansvarlige til sameiet. (F. Eks. ved inn-utflytting ol).

4.
<u>Fellearealene ute</u> er små i forhold til antall boenheter og skal dekke alle beboeres behov. Det er derfor ikke anledning til å plassere private hagemøbler, lekeapparater ol. på fellesarealene eller benytte vinduer som utgang til hagen. Ingen seksjoner har forrett til noen del av fellesarealene ute.
Grilling foregår i tomtens sør/østre hjørne med sameiets propangrill.
Varsel av fester i hagen følger samme regler som i punkt 1.

5.
Beboerne plikter å gjøre seg kjent med brannvarslingsanlegget. Bare den som utløser brannalarmen kan skru den av !

6.
Det gjøres oppmerksom på at brudd på husordensregler som er til alvorlig sjenanse for andre beboere vil bli fulgt opp av styret ihht. Eierseksjonsloven § 26 og 27.

Styret 2000

Vedlegg til husordensregler, sameiet Fastingsgate 4

Alle beboere i Fastingsgate 4 bør gjøre seg kjent med husordenreglene vedtatt av sameiet. For leietakere er husordensreglene vedlagt leiekontrakten.

Mange som flytter inn i Fastingsgate har liten erfaring med å bo i blokk (som jo Fastingsgt. 4 er, om enn gammel). Sameiet har derfor laget dette lille utfyllende vedlegget til husordensreglene.

1. Postkasser og dørskilt: Like navnelapper. MSH lager disse.
2. Sykler: sykkelstativ i hagen. NB! Inngang fra Fastingsgate.
3. Det er lytt mellom etasjene, og fra gangen og inn i leilighetene. Det forventes at beboerne tar hesyn til dette også utenom de fastsatte klokkeslettene for ro i huset (23.00 - 07.00). Støy fra f.eks TV, stereo o.l. slår lett igjennom til naboen over eller under. Ved bruk av sko inne i leiligheten: bruk (inne)sko som ikke gir gjenlyd i gulvet!
4. Oppgangen skal ikke brukes til oppbevaring av personlige eiendeler.

Beboerne i Fastingsgate er en broket gjeng; ulike i alder og bakgrunn.
Noen har kjøpt leilighet og slik valgt å ha dette som sitt hjem i mange år, andre leier for en kortere eller lengre periode. Det er viktig at vi tar hensyn til hverandre!

Vedtekter
Sameiet Fastingsgate 4
Oslo

§ 1

Sameiets navn er Fastingsgate 4.

Eiendommen Fastingsgate 4 ligger i sameie mellom eiere av de 13 eierseksjonene som bebyggelsen av eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons innbyrdes verdi.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av seksjoner med enerett for bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk for enkelte seksjonseiere til enkelte boder og andre rom. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

Seksjonene 13 og 14 er regulert til næringsformål. Formålet er begrenset til alminnelig kontorvirksomhet i normal arbeidstid som ikke forutsetter utstrakt kundebesøk. Leietakere av næringsdelene skal godkjennes av styret.
I tillegg til sameiets husordensregler gjelder det følgende for seksjonene 13 og 14: Styret vil uten opphør underrette Plan- og Bygningsetaten dersom virksomheten ikke drives iht. forutsetningene i sameiets vedtekter. Dersom virksomheten medfører økt behov for kommunale tjenester, og/eller økte drifts- eller vedlikeholdsutgifter for sameiet, skal utgiftene belastes eiere av seksjonene.

Inngangspartiet kan ikke under noen omstendighet benyttes til parkering. Nødvendig av- og pålessing, samt å hente/bringe personer med bevegelseshemning, er tillatt.

Ansatte i næringsvirksomheten har ikke anledning til å benytte hagen med unntak av spisebord på grillplassen til lunsjpauser på hverdager. Det er etablert egne retningslinjer for bruk av fellesområder og hagen rundt huset.

Kontorlokalene kan ikke benyttes til fester og lignende. Øvrige fellesarealer kan ikke benyttes til oppbevaring av utstyr etc. Eiendommen ligger i vernet boområde og med direkte innsyn fra hage. Eiere skal til enhver tid ta hensyn til dette ved å skjerme innsyn til kontorlokalene.

§ 2

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter fordeling iht. § 3. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig iht. Eierseksjonslovens § 23.

Skader på eiendommen som skyldes dårlig vedlikehold i eller av den enkelte seksjon, er den angjeldende seksjonseieres ansvar. Det gjelder også elektriske anlegg, fra hovedføringsledninger med avstikk for seksjon.

§ 3

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, for eksempel felles TV anlegg, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseiere. Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene.

§ 4

Sameiet ledes av et styre bestående av 4 personer, hvorav 1 vararepresentant, valgt på sameiermøtet. Sameiet vil sikre engasjement og kontinuitet i styrearbeidet. Det er innført obligatorisk deltakelse i styret fra alle sameiere, etter vedtak i Sameiermøtet våren 2021.

Dersom en sameier av ulike årsaker ikke har mulighet for å stille som aktivt styremedlem, har vedkommende ansvar for å leie inn eller finne en egnet person som kan representere seg. Vedkommende må aktivt kunne delta i styrets arbeid. Den aktuelle sameier har også ansvar for å dekke de eventuelle kostnader knyttet til å leie inn en egnet person.

Forretningsfører ansettes etter beslutning i sameiermøtet. Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av 2 styremedlemmer. Sameiet kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en ansatt forretningsfører.

§ 5

Styret innkaller til Sameiermøtet som avholdes årlig innen 1.juni med åtte dagers varsel iht. Eierseksjonslovens § 34. Årsmøtet skal minimum behandle styrets årsrapport, valg av styre og behandling av de i innkallingen nevnte saker.

Ekstraordinært sameiermøte kan av styret innkalles med minst tre dagers varsel til behandling av bestemte saker.

§ 6

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessig andel av fellesutgiftene hos seksjonseiere.

Videre skal sameiets styre sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløpene seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet, fastsettes på grunnlag av sameierbrøkene.

§ 7

I sameiet har hver seksjon en stemme. Beslutninger på sameiermøtet fattes ved simpelt flertall av de møtende sameiere med unntak av de vedtak som iht. Eierseksjonsloven krever 2/3 flertall. For beslutninger som påfører den enkelte sameier ekstrautgifter utover kr. 5000,- kreves 2/3 flertall av samtlige sameiere.

For beslutning om vedtektsendringer kreves 2/3 flertall av samtlige sameiere.

§ 8

Sameiere som driver utleie har plikt til å informere styret om hvem som til enhver tid bebor leiligheten. Utleier vil bli pålagt gebyr for nye navneskilt. Utleier har videre plikt til å informere leietaker om de husordensregler som til enhver tid gjelder.

§ 9

Eventuelle tvister i forbindelse med sameier-forholdet avgjøres ved voldgift etter Tvistemålslovens regler.

§ 10

Alle seksjonseiere er forpliktet til å gjøre sine rettsetterfølgere kjent med disse vedtekter.

Oslo 27.09.2006 / 26.05.2021

* * *

Mindre justeringer og endringer foretatt etter vedtak i Sameiermøtet 26.05.2021

TELEFON 47473737 PIPEREP.NO

Sameiet Fastings gate 4
Fastings gate 4
0358 OSLO

Kløfta: 08.01.2014

RAPPORT ETTER VIDF ...RSTEINER

FASTINGS GATE

KART AV SKORSTEINENE



ADVOKATFELLESSKAPET
I TORSTEDHJØRNET

Morten Lång (H)
Ingrid Lång
Arild Ruus Simensen
Anita Holm Larsen
Johnny Melnæs

Ragnhild Hillestad
Torstein Burkeland
Ansatt advokat:
Espen Lång
MNA

Informasjon ved overdragelse/utleie av eierseksjoner
i Fastingsgt. 4, Oslo

Sameiet Fastingsgate 4 – næringsseksjoner nr. 13 og 14

Undertegnede er anmodet av styret i Sameiet Fastingsgate 4 om å sette opp et skriv, som kan sendes til meglere i forbindelse med overdragelse eller utleie av næringsseksjoner i eiendommen.

Følgende bemerkes :
Vedtektenes § 1, 2. ledd gir følgende bestemmelse :

Seksjonene 13 og 14 er regulert til næringsformål. Formålet er begrenset til alminnelig kontorvirksomhet i normal arbeidstid som ikke forutsetter utstrakt kundebesøk. (Understreket av undertegnede). *Leietakere av næringsdelen skal godkjennes av styret.*

I tillegg til sameiets husordensregler gjelder det følgende for seksjonene 13 og 14 : Styret vil uten opphør underrette Plan- og bygningsetaten dersom virksomheten ikke drives ihht. forutsetningene i sameiets vedtekter. Dersom virksomheten medfører økt behov for kommunale tjenester og eller økte drifts- eller vedlikeholdsutgifter for sameiet vil utgiftene belastes eier av seksjonene.

Inngangspartiet kan ikke benyttes til parkering. Ansatte i næringsvirksomheten har ikke anledning til å benytte hagen med unntak av grillplassen til lunsjpauser på hverdager. Kontorlokalene kan ikke benyttes til fester og lignende. Øvrige fellesarealer kan ikke benyttes til oppbevaring av utstyr etc. Eiendommen ligger i vernet boområde og med direkte innsyn fra hage. Eier skal til enhver tid ta hensyn til dette ved å skjerme innsyn til kontorlokalene.

Vedtekter er datert 23.11.2000 og revidert 27.09.2006.

Ved salg av ovennevnte seksjoner må hele bestemmelsen inntas både i prospektet og i kontrakten mellom partene.

Ved utleie må hele avsnittet inntas i leiekontrakten. Det må sendes søknad til styret med opplysninger om angjeldende forhold. Styrets godkjennelse må foreligge før gyldig leiekontrakt kan inngås.

Postadresse:
Postboks 1975 Vika
0125 Oslo

Besøksadresse:
Stortingsgt. 30
0161 Oslo

Telefon: (+47) 21 51 20 50
Telefax: (+47) 21 51 20 51
E-mail adr.: advfelle@advokat-fellesskapet.no
Internett: www.advokat-fellesskapet.no

Sameiet Fastingsgate 4 har ved seksjoneringen besluttet at seksjonene nr. 13 og nr. 14 skal være næringsseksjoner. En eventuell endring krever godkjennelse både av Oslo kommune og Sameiet Fastingsgate 4. Sameiets samtykke til evt. endring av formål kan ikke påregnes.

Dersom det er spørsmål, kan gårdens forretningsfører kontaktes.

Oslo, den 1. september 2008

Ragnhild Hillestad
Advokat

V. D. J. No. 206/93
5 Bilag

2712 - 2744
73 - 93

1

1 Memoriale
4 Tegninger
angaaende Et Toaniveau

paa Matr.-No. 4 Tøihuus Gaard

Indleveret 4 December 93 Attesteret 19. 11. 94.

Sendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring.

Kristiania 4 December 1893.

Aleen Linthoe

639/93

Intet at bemærke

Fjeldstrøm.

Oversendes den ovenfor specificerede Skrivelse fra Rigsrevisionskommissionen. Vedkommende Regnskabsbilag vedlægges ligeledes. Forøvrigt intet at bemærke, naar undtages at Dagpenge B der for en Del vil kunne sidestilles med Tøjet paa den foretagne Del af Rejsen, saaledes maa opføres i Ve Tons Tydskelse.

Kristiania den 5 December 1893

Aleen Linthoe

488/93

Intet at bemærke ud over Revisionens Forsaavidt for i nærværende Skrivelse fra Rigsrevisionen fremsatte Bemærkninger fra Revisionskommissionen, hvorunder Sagen oversendes tilbage.

Kristiania d. 6te December 1893.

A. L. Bryn

1395-93-I

Sendes Hr. Statsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paalagte Bestemmelser.

Christiania 7de December 1893.

A. Blix

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Menighetssøsterhjemmet
Rosenborggata 9

0356 OSLO

Prestgård, Geir
Lettvintveien 38

0487 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890101638	97/39527
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	3. juli 1997

Arbeidssted : 216/0037 Fastings gate 4
Byggherre : Menighetssøsterhjemmet, Rosenborggata 9, 0356 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING LEILIGHET PÅ LOFT M.M. - FLERMANNSBOLIG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Emilie Stang
Rådgiver

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Menighetssøsterhjemmet
Rosenborggata 9

0356 OSLO

Prestgård, Geir
Lettvintveien 38

0487 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890101638	97/39527
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	3. juli 1997

Arbeidssted : 216/0037 Fastings gate 4
Byggherre : Menighetssøsterhjemmet, Rosenborggata 9, 0356 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING LEILIGHET PÅ LOFT M.M. - FLERMANNSBOLIG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

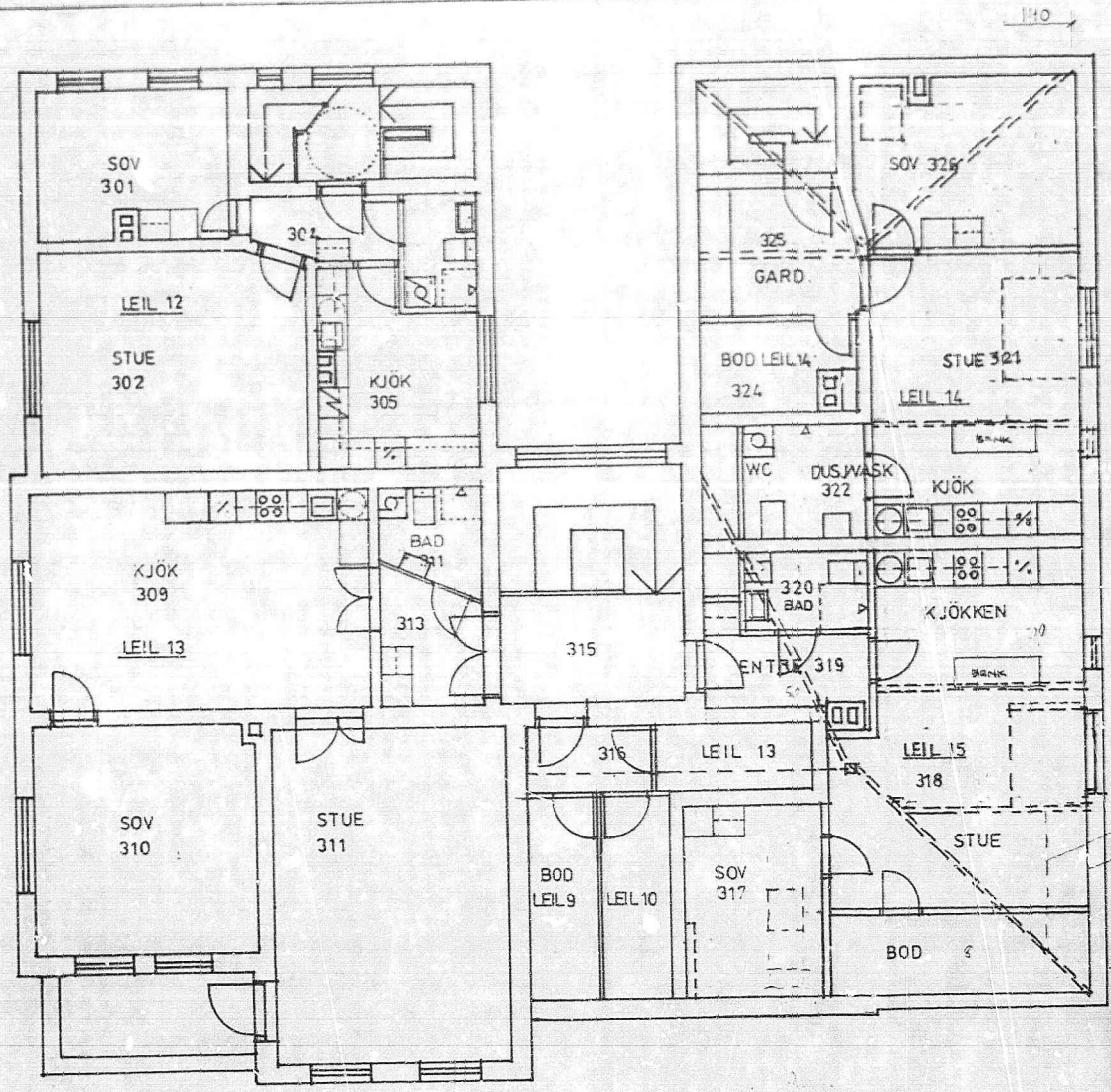
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Emilie Stang
Emilie Stang
Rådgiver

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II



TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

50

M	BOD LEIL. 14 KORR.	TORE	17.01.92
L	BOD LEIL. 11 + LEIL. 14	TORE	27.11.91
K	MINDRE ENDRINGER ETTER BEFARING 28.05.90	BR	29.05.90
J	ENDRET INNR KJK 305, SAMT ARK+ENTRE ROM 321	HK	150589
I	FJERNET ARK ROM 317, PÅFØRT TAKVINDU	MK	190989
H	ENDRET BAD LEIL 13	MK	140889
G	ENDRET BAD LEIL 15	MK	100889
F	FLYTTET BAD LEIL 15	MK	1005 89
E	ENDRET	MK	13.01.89
C	ENDRET 319/317 TEGNET INNREDNINGER	MK	09.01.89
B	ENDRET LEIL 12 OG LEIL 14	HH	15 12 88
A	OMARBEIDET	SIGN	DATO
INDEKS	KORRIGERING GJELDER		

PLAN 3.ETASJE

FASTINGSGATE 4

SA

TEGNET HH	MÅL 1:100	TEGN NR. 130
KONTROLL		
DATO 30 08 88		

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 216, Bruksnr 37, Seksjonsnr 11	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	4	St.Hanshaugen
Adresse:				
Veiadresse:	Fastings gate 4 C, gatenr 11710	**Grunnkrets:**	1102	Fagerborg rode 2
(fra bruksenhet)	0358 Oslo	**Valgkrets:**	401	Fagerborg skole
		Kirkesogn:	1010501	Fagerborg
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	13.05.1991	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	58/1 184
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 157,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	03.05.2010	Avgiver	0301/216/37	0,0
	Matrikkelført:	03.05.2010	Avgiver	0301/216/37/0/1	0,0
			Avgiver	0301/216/37/0/2	0,0
			Avgiver	0301/216/37/0/4	0,0
			Avgiver	0301/216/37/0/5	0,0
			Avgiver	0301/216/37/0/6	0,0
			Avgiver	0301/216/37/0/7	0,0
			Avgiver	0301/216/37/0/8	0,0
			Avgiver	0301/216/37/0/9	0,0
			Avgiver	0301/216/37/0/10	0,0
			Avgiver	0301/216/37/0/11	0,0
			Avgiver	0301/216/37/0/13	0,0
			Avgiver	0301/216/37/0/14	0,0
			Mottaker	0301/216/37/0/12	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fastings gate 4 C	H0301	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	12.12.1893
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	815,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:	487,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	1 302,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.11.1894
Vannforsyning:				Antall boliger:	11
Bygningsnr:	80525613			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				339,0	339,0				
H01	3		331,0		331,0				
H02	3		322,0	20,0	342,0				
H03	4		162,0	128,0	290,0				
H04	1								

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 1102 29	Våningshus, Fastings gate 4.	1875-1899
Nåværende funksjon:		Barnehage	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Loftsinnredning med takarker	

Oversiktskart



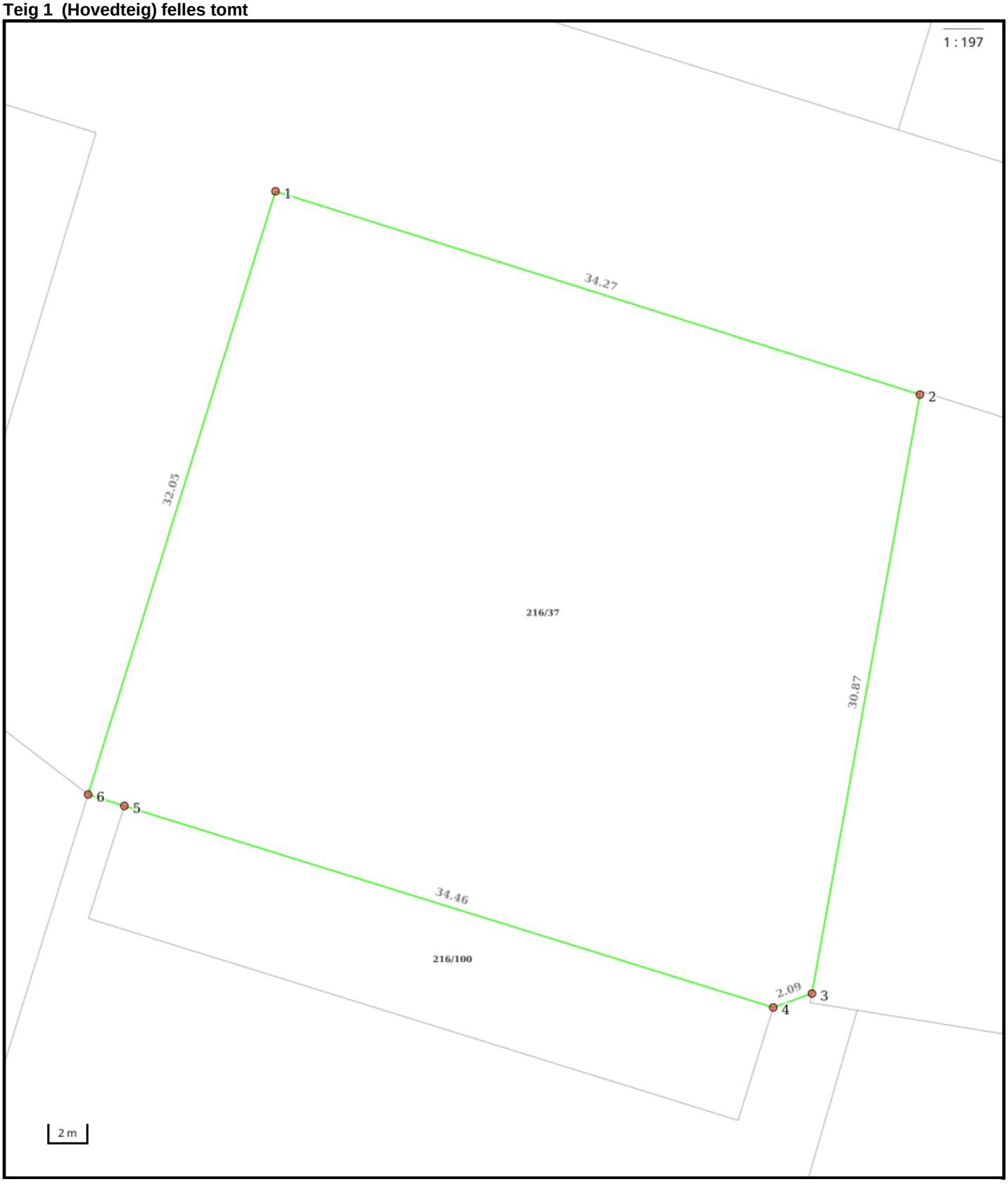
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 157,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

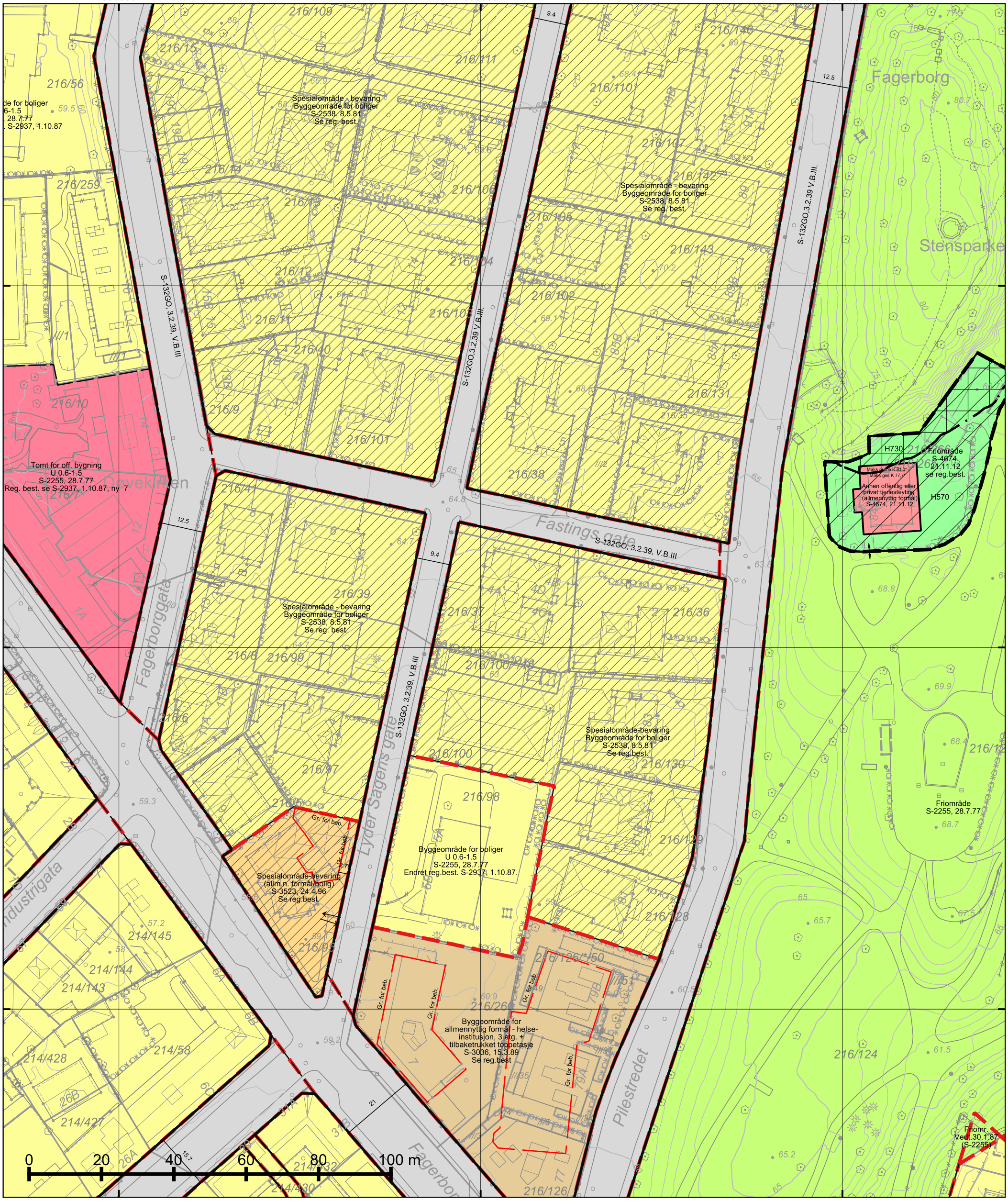
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 831,99	596 593,43	34,27m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 644 824,67	596 626,91	30,87m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 793,92	596 624,20	2,09m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 793,04	596 622,31	34,46m	Terrengmålt	8		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
5	6 644 800,25	596 588,62	1,93m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 800,65	596 586,73	32,05m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164073/ 86541378

Adresse: Fastings gate 4

Gnr/Bnr: 216/37

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



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

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
3040 - Friområde

660 - Spesialområde bevaring bolig
664 - Spesialområde bevaring blandet

RbBevaringGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpBåndleggingSone

RpBåndleggingGrense

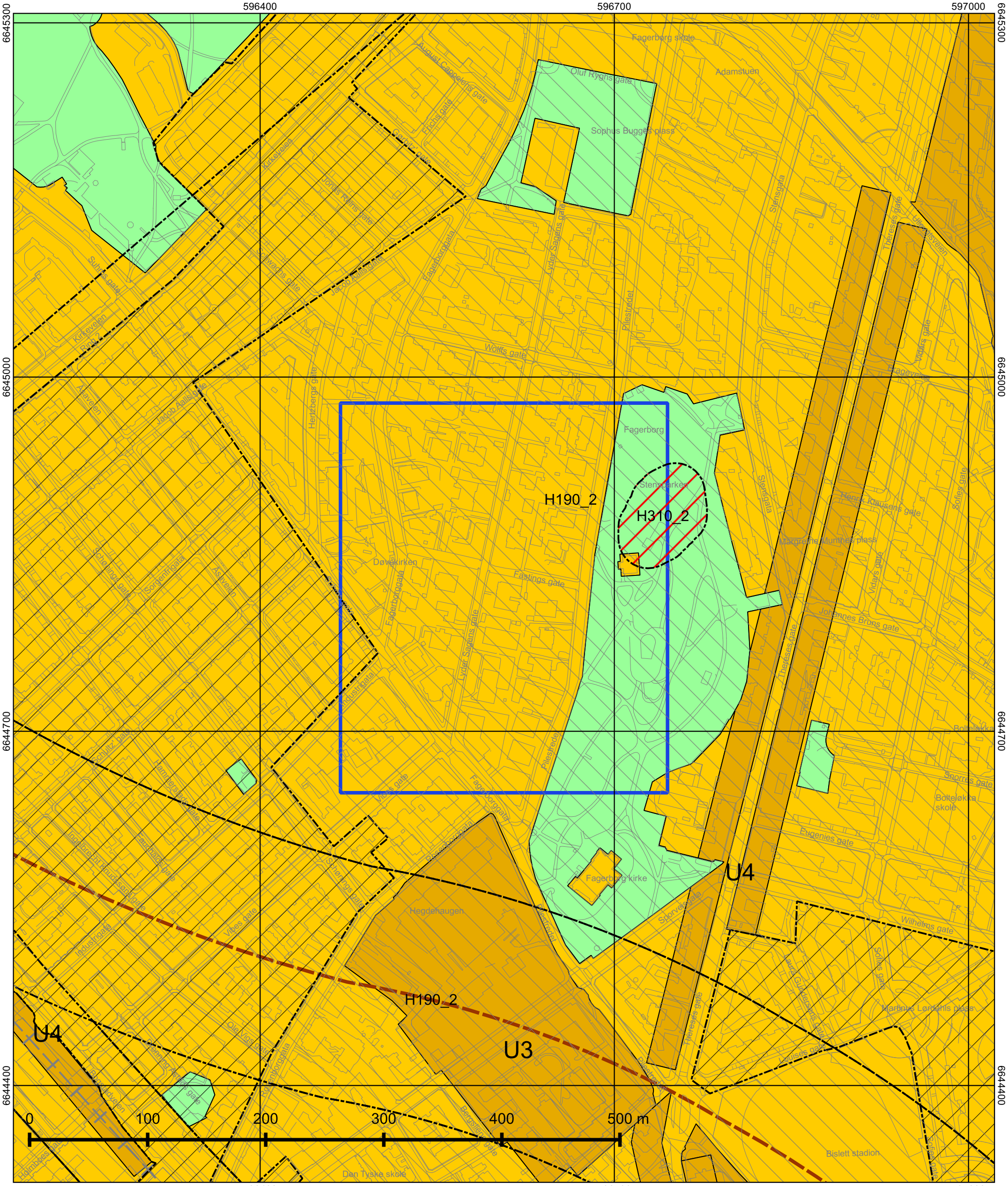
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Grense for bebyggelse
Underjordisk anlegg
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring

Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164073/86541378
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.