

Frimanns gate 22B



Velkommen til

Frimanns gate 22B



Salgsoppgaven produsert 8. september 2025

ST. HANSHAUGEN/MEYERLØKKA

DELIKAT, MODERNE OG OPTIMAL 3-ROMS PUSSET OPP I SIN HELHET I 2022 – PRISBELØNNET BAKGÅRD – TILBAKETRUKKET BELIGGENHET

Prisantydning	6 300 000,-
Fellesgjeld	68 200,-
Omkostninger	160 550,-
Totalpris	6 528 750,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 201,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1880

Ansvarlig megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no







Kort fortalt

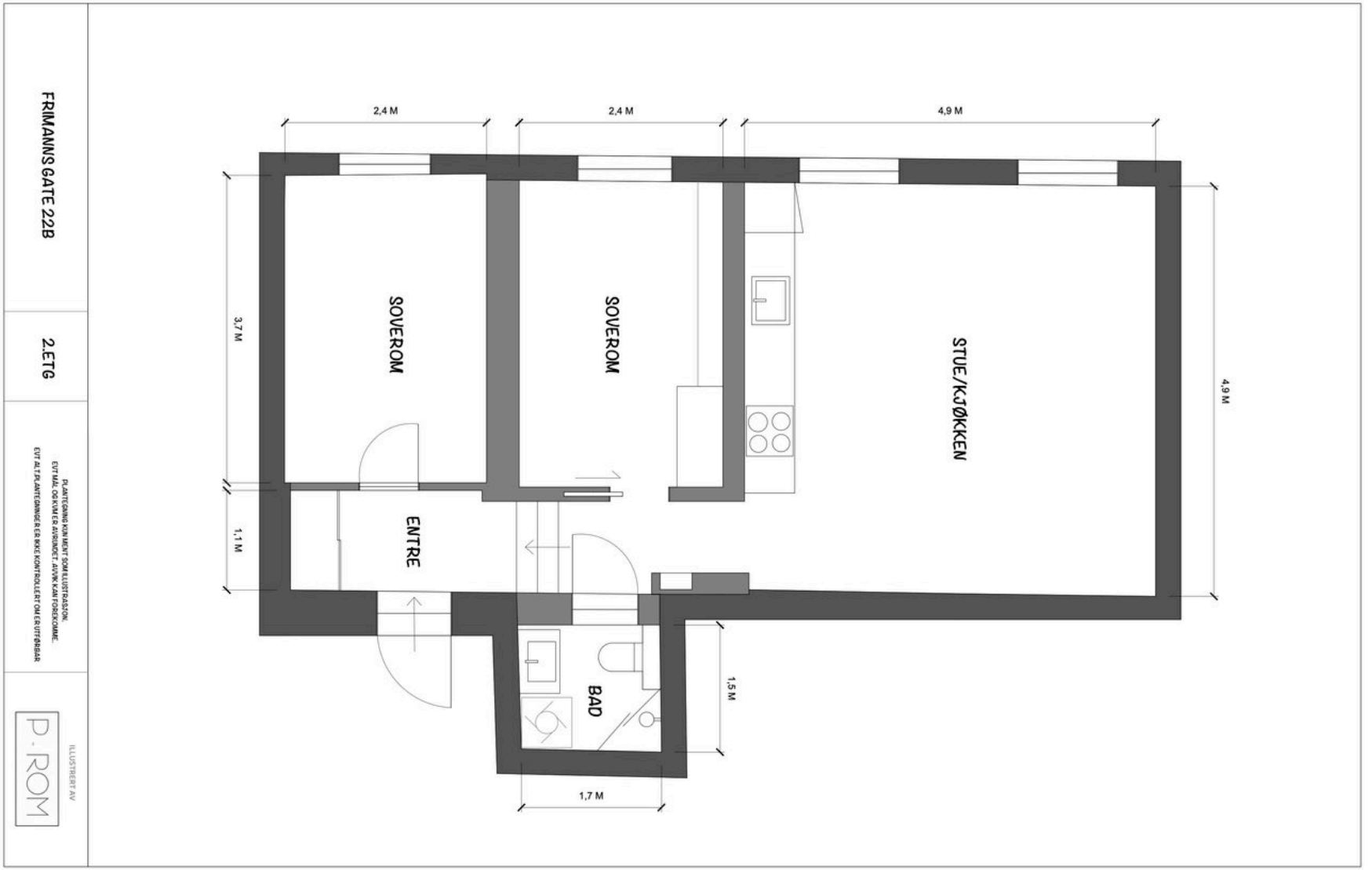
- Delikat, strøken og gjennomført 3-roms som ble totaloppusset i 2022. Det er god standard, hvor det er lagt vekt på smakfulle materialvalg og gjennomtenkte løsninger -hit kan du flytte rett inn!

- Leiligheten ligger sentralt, men tilbaketrukket på populære Meyerløkka. Her har du tilgang til en av Oslos fineste bakgårder - den anerkjente Meyerhagen. Fra leiligheten er det gangavstand til sentrum, alt av servicefasiliteter, flere parker og god tilknytning til offentlig kommunikasjon.

- Rålekkert bad og moderne Sigdal-kjøkken fra 2022
- Delikate overflater med herdet tregulv og tidsriktige fargevalg
- God takhøyde og store vindusflater
- Svært god planløsning med naturlig arealfordeling
- Oppgradert elektrisk anlegg
- Både lofts- og kjellerbod
- Rett ved Pilestredet park

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	59 kvm


FRIMANNS GATE 22B
2.ETG
PLANTEGNING KUN MEGET SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KVMER AVVIKER FRA FOREKOMME.
EVT AT PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR
ILLUSTRERT AV
P-ROM
2,4 M
2,4 M
4,9 M
4,9 M
3,7 M
1,1 M
1,5 M
1,7 M
SOVEROM
SOVEROM
STUE/KJØKKEN
ENTRE
BAD






ONE POT


ONE POT













Informasjon

Frimanns gate 22B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0372/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frimanns gate 22B, 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 255, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Bent Ola Bjørnebye Hammer

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)
68 200,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 368 200,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
159 200,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
160 550,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
173 250,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 528 750,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 541 450,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1880

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 59 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 55 kvm.

Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, to soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En kjellerbod med gulvareal ca. 9,5 kvm. (ikke målbar pga. lav takhøyde) og en loftsbod på ca. 3,5 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk av denne gjennomførte og moderne 3-roms leiligheten. I gangen er det rikelig med plass til oppbevaring av yttertøy i skyvedørsgardeobe samt plass til knagger og skohylle. Gangens sentral plassering sikrer god flyt i boligen.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og stilsikkert kjøkken fra 2022. Innredning fra Sigdal med grå, glatte fronter og benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med integrerte hvitevarer som består av komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, mikro samt ventilator over kokesone. Det er montert waterguard og komfyrvakt. Kjøkkenet er godt utnyttet med masse lagringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging. Videre er det god plass til spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet.

Stuen er lys og innbydende med store vindusflater og tidsriktige overflater. Det er plass til stor sofa med tilhørende sofabord og tv-møblement samt spisegruppe. Leiligheten oppleves moderne og gjennomført og ble i stor grad pusset opp i 2022. Overflatene består av herdet tregulv, moderne fargevalg og downlights i himling. Rommet har godt lysinnslipp via store vindusflater og kombinert med den gode takhøyden på 2,66 meter gir dette en luftig og åpen romfølelse. Rommets naturlig planløsning gjør det enkelt å innrede.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom av tilsvarende størrelser. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 passer bra som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Rommet ble pusset opp i 2025 med nytt gulv og malte overflater. Begge rommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Rålekkert og moderne bad pusset opp i 2022 i regi av Telemark rør AS. Badet har tidsriktige, flislagte overflater, elektriske varmekabler og belysning med downlights i himling. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass, vegghengt toalett og baderomsinnredning med skuffer, servant med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg,
belysning og opplegg for vaskemaskin, og vaskemaskinen medfølger salget. Det er elektrisk styrt vifte.

Overflater:
Gulv: Herdet tregulv (2022) og flislagt gulv med varme på badet.
Vegger: Glatte, malte vegger (2022) og fliser på badet.
Himling: Malt overflate med downlights i himling. Takhøyde på ca. 2,66 meter i stuen.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme & Bad. Totalrenovering sep-nov 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme & Bad. Totalrenovering sep-nov 2022

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme & Bad. Totalrenovering sep-nov 2022

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke innsikt i det.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke innsikt i det.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Euro Elektro AS, sep-des 2022 Hako Elektro AS, sep-des 2022 (bad)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Euro Elektro AS har gjennomført risikovurdering 6.12.2022

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger og Bolig Konsulenten AS, nov. 2022 (kjøkken) Varme & Bad, sep-nov 2022 (bad)

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Gjorde om kjøkken til soverom

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Badet totalrenovert høsten 2022 etter vannskade

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Hele det elektriske anlegget i leiligheten ble byttet i 2022 + 2025 (ett soverom)

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Var et rørbrudd på badet som medførte vannskader. Hele badet totalrenovert med nye rør i etterkant

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport. Oppmåling foretatt 2/9-25.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:
- Bygård fundamentert til antatte faste masser.
- Konstruksjoner i tre/mur.
- Yttervegger utvendig pusset og malt.
- Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- Leiligheten har malte trevinduer fra 1984 med 3-lags glass.
- Inngangsdør med brann og lydklassifisering og kodelås.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på soverom.
- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang. Fornyet anlegg 2022 innvendig i boligen.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Noe knirk stedvis.

- Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Vinduer:
Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Gulvvarme på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette

med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 797 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 201,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, betjening av andel fellesgjeld, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Drift og vedlikehold av bakgård: 115,-
Bredbånd: 474,-
Trappevask: 308,-
Felleskostnader: 2 304,- (Estimert økning til 2 374,- fra 01.10.2025)

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 470 373,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 881 490,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Frimannsgate 22, orgnr. 988712043

Om sameiet

- Sameiet Frimannsgate 22 er et eierseksjonssameie som består av 13 seksjoner
- Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingsservice AS (HBRI), som er et datterselskap av OBOS BBL.
- Oppdragsansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Egil Johan Havre.

Styret har vedtatt at det skal utarbeides en vedlikeholdsplan for sameiet ila høsten 2025. Maling av baktrappen vil inngå i vedlikeholdsplanen.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 68 200,-pr. 01.08.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208227564
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo 1 345 083,00
Innfrielsesdato: 30.10.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208227564
Restsaldo: 68 200,59
Kapitalkostnader: 565,04

Fellesformue

Kr 12 996,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 17 678,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 76 550,-.

Vedtekter og husordensregler

Det følger av vedtektene at ingen juridiske personer kan erverve noen seksjon i sameiet.

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP556982.8.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 413 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bygget har en flott, anerkjent bakgård Meyerhagen (www.meyerhagen.no) som sameiet er tilknyttet gjennom Meyerhagen vel. Dette er en unik bakgård, mer som en frodig park. Utallige sittegrupper, rikt beplantet med store grønne trær og busker som bidrar til å gjøre denne bakgården til en grønn lunge midt i sentrum. Her kan barn leke trygt, sykle rundt eller benytte sandkasser og lekeapparater. For de voksne kan man enkelt finne seg en sittegruppe avskjermet mellom gjerder og busker og nyte solen fra morgen til kveld. Arkitektoniske sykkelboder med tilpasset belysning gjør noe ekstra med hagen, også kveldstid.

Fra leiligheten har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive

handlegater som Hegdehaugsveien, Karl Johan og Markveien, og like kort vei til resten av alt byen har å by på. Dagligvarehandelen og noe godt til kaffen kan gjøres ved Extra og Baker Hansen, som ligger innenfor 2 minutters gange fra leiligheten.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området rundt St. Hanshaugen med blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet, Baker Hansen og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Slottsparken, Frognerparken, Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Ca. 15. minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet i tillegg går buss 250/160/150 fra St Olav plass, samt trikk i Holsberg plass. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn.

OsloMet ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. I gangavstand ligger også tannlegehøyskolen. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger 15 minutters gange unna leiligheten. Like i nærheten finner man flere gode barnehager, barneskole i tillegg til Oslo Katedralskole og Edvard Munch som begge er videregående skoler.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Frimanns gate 22 A-B - Vaaningshus - Omslagark - 1875
Frimanns gate 22 A-B - Næring til 3 boenheter - Ferdigattest - 2007

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Zetlitz' gate 3 B - Utbygging av loft. Saksnummer 202210910
Frimanns gate 26 A - Oppføring av verandaer i 3. etasje. Saksnummer 202114266

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/208/255/4:
14.01.1875 - Dokumentnr: 927301 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1876 - Dokumentnr: 925091 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1976 - Dokumentnr: 525702 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2002 - Dokumentnr: 71284 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:378
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:810
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:812

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:813
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:817
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:843
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:904
Ikke tillatt å parkere eller lagre.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Best.om vedlikehold.
Best.om utbedring.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/direktøren for Eiendoms-og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2025 - Dokumentnr: 987012 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.02.1989 - Dokumentnr: 12693 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/1214

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

05.09.1989 - Dokumentnr: 59631 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:6
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra boligdirektøren
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1995 - Dokumentnr: 46050 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:11
vedr. uteareal.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, v/direktør
for etat for eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1997 - Dokumentnr: 79276 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:12
Bestemmelse om adkomstrett
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Med flere bestemmelser
Rett til bruk av uteareal på viss vilkår
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2002 - Dokumentnr: 71974 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:817
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med
kommunale krav til utbedringsstandard
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

14.05.2003 - Dokumentnr: 28500 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:378
Bestemmelse om rett til bruk av uteareal
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved
direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

22.08.2003 - Dokumentnr: 52396 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:904
Bestemmelse om gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/direktøren for Eiendoms og byfornyelsesetaten

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre

prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har status som vernet gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt vernet etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet til stuen. Rommet er i dag innredet og brukt som soverom. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe

usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 945,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Nordvik Ekstra Large er inkl for prisen av Medium) kr. 16 900,-
Visningshonorar (3 900 pr. stk, max faktura 2. stk) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 500,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 141 205,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. september 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 98255528

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Frimanns gate 22B

Frimanns gate 22B

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 490 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**6 min** 0.5 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	**10 min** 0.8 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	**12 min** 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**12 min** 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	**22 min** 1.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	**2 min** 0.1 km
Edvard Munch videregående skol...	**4 min**

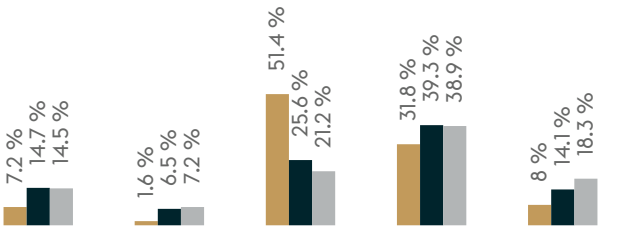
Offentlig transport

Stensberggata Linje 37	**3 min** 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	**6 min** 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**12 min** 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**12 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 1.7 km

Barnehager

Frøbemanning	**3 min**
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	**4 min** 0.3 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb	4.554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

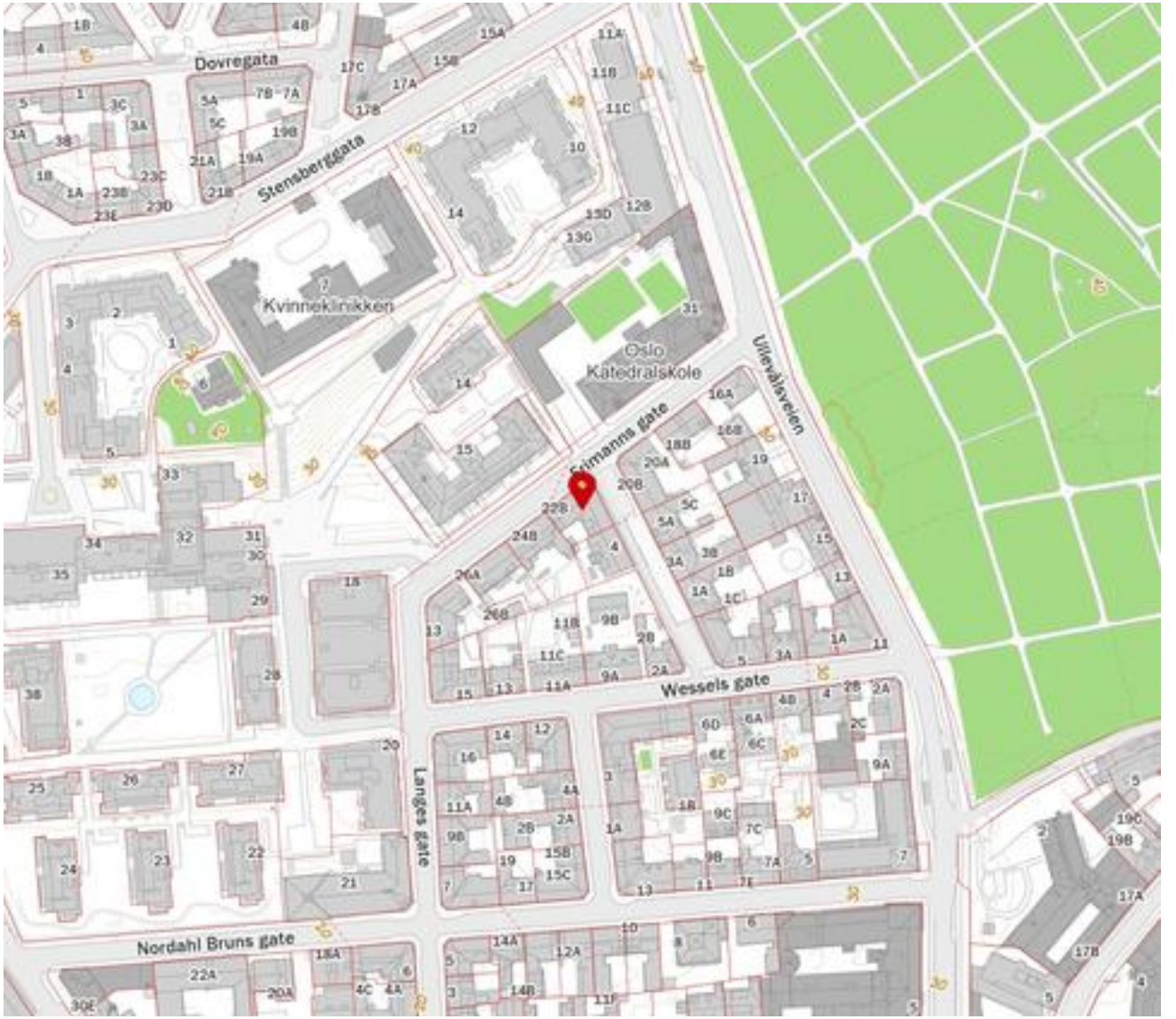
Sport

Oslo katedralskole	2 min
Stadion Sunniva	6 min
SiO Athletica Centrum	6 min
Treningshuset	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Frimanns gate 22 B, 0165 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 255, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 02.09.2025 **Rapportdato:** 12.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2108 **Referansenummer:** ZH1981

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:** Frimanns gate 22B 5-0372/25

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Frimanns gate 22 B, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 255
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Frimanns gate 22 B, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 255
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1880

UTVENDIG Gå til side

Bygård fundamentert til antatte faste masser. Konstruksjoner i tre/mur. Yttervegger utvendig pusset og malt. Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av herdet tregulv, malte vegg og himlinger.
Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stue 15-16mm, 10mm over 2m. Soverom med 15-16mm. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.
Ukjent om det er tilgang til pipeløp i boligen. Dette er i så fall kledd igjen. Søk ytterligere informasjon ved behov.
Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal.
Anbefales kontroll hvis det ikke er foretatt.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV.
Bad fra 2022. Telemark rør AS.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstillt.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm fra dør til sluk. Nedsenket dusjsone med 1:100 fall.
Det er plastsluk og smøremembran.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap, micro samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap er plassert på bad. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på soverom.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet). Alder fra 2022 legges ttil grunn.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Fornyet anlegg 2022 innvendig i boligen.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Frimanns gate 22 B, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 255
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

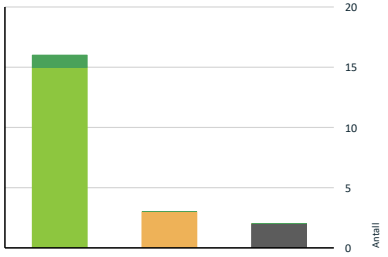
Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Frimanns gate 22 B, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 255
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Våtrom > Leilighet 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knirk stedvis.

Kjøkken > Leilighet 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Frimanns gate 22 B, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 255
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1880

Kommentar
Infoland.no

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Boligen ble oppusset dette året med blant annet nye flater, nytt kjøkken, baderom og elektro innvendig. Selger har fremvist papirer på Elektro og VVS.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Eldre vinduer som med tiden må skiftes ut.

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering og kodelås. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av herdet tregulv, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stue 15-16mm, 10mm over 2m. Soverom med 15-16mm. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Noe knirk stedvis.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det ansees som normalt med noe skjevheter og knirk i eldre bygg.

TG IU Pipe og ildsted

Ukjent om det er tilgang til pipeløp i boligen. Dette er i så fall kledd igjen. Søk ytterligere informasjon ved behov.
Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal. Anbefales kontroll hvis det ikke er foretatt.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV.
Bad fra 2022. Telemark rør AS.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstillt.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm fra dør til sluk. Nedsenket dusjsone med 1:100 fall.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Frimanns gate 22 B, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 255
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport



LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.



KJØKKEN

LEILIGHET 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap, micro samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

LEILIGHET 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap er plassert på bad. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.







TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på soverom.

Frimanns gate 22 B, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 255
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet). Alder fra 2022 legges ttil grunn.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang. Fornyet anlegg 2022 innvendig i boligen.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 innvendig fornying av anlegget. Følgende beskrives fra elektriker: Opplegg nytt el. anlegg i leilighet. Arbeider med et soverom venstre 2025.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Arbeider i selgers botid.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.





Bad





Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Frimanns gate 22 B, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 255
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

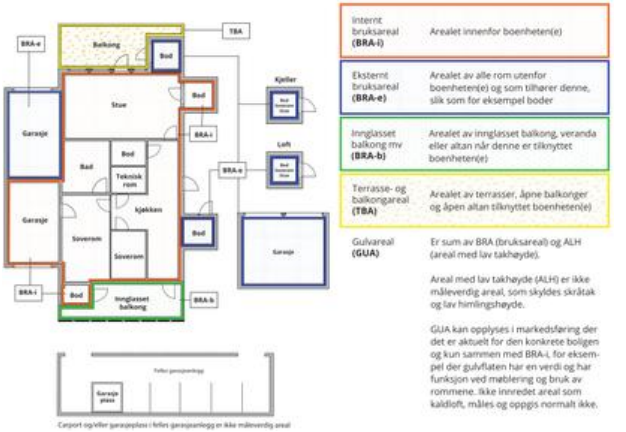
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet 2. Etasje	55	4		59	
SUM	**55**	**4**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 2. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2	Bod kjeller, bod loft	

Kommentar

Takhøyde ca 2,66m i stuen.
Kjellerbod med gulvareal ca 9,5m2 . ikke målbar. Takhøyde i bod ca 1,5M.
Loftsbod merket nr 4. Ca 3,5m2.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektro og rør. Det foreligger kvitteringer på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke godkjent etter krav. Utgang til det fri kan ikke inneholde trapp da det ikke regnes som til det fri. Små vinduer i boligen som ikke oppfyller krav til rømning. For at etasjen skal være godkjent for rømning må vinduet i åpen stilling ha en fri åpning der høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5meter. Bredden må samtidig være minst 0,5meter og høyden minst 0,6meter. Underkanten på rømningsvinduet skal ikke ligge mer enn 1,0 meter over gulvet med mindre det er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømningen, som f.eks en benk eller lignende, fast montert under vinduet. Teknisk forskrift sier videre at " I boliger må minst annet hvert rom for varig opphold ha rømningsvindu. Hvert soverom bør ha et slikt vindu".

Frimanns gate 22 B, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 255
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Bent Ola Bjørnebye Hammer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	255		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frimanns gate 22 B

Hjemmelshaver
Hammer Bent Ola Bjørnebye

Boligselskap
Sameiet Frimannsgate 22

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ved ekspedisjonsdokument:	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Frimanns gate 22 B, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 255
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Frimanns gate 22 B, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 255
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZH1981

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hammer, Bent	9578-5995-4-864675	2025-09-12 15:20:10

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. sep. 2025

Oppdragsnummer
5-0372/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frimanns gate 22B, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Bent Ola Bjørnebye Hammer

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP556982.5.1
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme & Bad. Totalrenovering sep-nov 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme & Bad. Totalrenovering sep-nov 2022

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme & Bad. Totalrenovering sep-nov 2022

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Euro Elektro AS, sep-des 2022 og aug 2025 Hako Elektro AS, sep-des 2022 (bad)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Euro Elektro AS har gjennomført risikovurdering 6.12.2022, men det har ikke vært noe offentlig tilsyn etter at det elektriske anlegget ble oppgradert

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger og Bolig Konsulenten AS, nov. 2022 (kjøkken) Varme & Bad, sep-nov 2022 (bad)

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Gjorde om kjøkken til soverom

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

Eventuell kommentar: Det ble gjennomført et stort brannsikringsprosjekt i 2023-24

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Badet totalrenovert av forsikringsselskapet høsten 2022 etter vannskade

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: Hele det elektriske anlegget i leiligheten ble byttet i 2022 + 2025 (ett soverom)

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Var et rørbrudd på badet som medførte vannskader i 2022. Hele badet totalrenovert med blant annet nye rør i etterkant (forsikringssak).

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport. Oppmåling foretatt 2/9-25

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0372/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hammer, Bent	**2025-09-12**

Identifikasjon

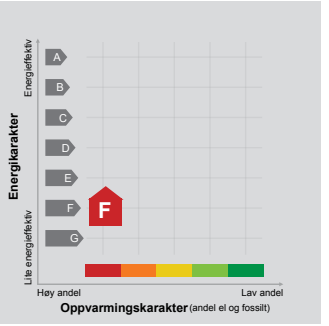
bankID Hammer, Bent

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Frimanns gate 22B
Postnummer	0165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	255
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80475527
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-158197
Dato	21.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 10 567 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 567 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1880
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0372/25 . Vår ref.: 4076-1-04 Dato: 21.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Frimannsgate 22
Organisasjonsnr:	988712043
Seksjonseier:	Hammer, Bent Ola Bjørnebye
Medeier:	Asheim, Gry Wergeland
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Frimanns Gt 22, 0165 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	208
Bnr.	255

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 556982.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208227564
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	1 345 083,00
Innfrielsesdato:	30.10.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 201,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Drift og vedlikehold av bakgård	115,00	
UPC abonnement	474,00	
Trappevask	308,00	
Felleskostnader	2 304,00	2 374,00 fra 01.10.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	122,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 204,-
Annen formue:	12 996,-
Gjeld:	69 194,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208227564
Restsaldo:	68 200,59
Kapitalkostnader:	565,04

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 68 200,59,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Jan Berg pr. e-post

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: jan.berg64@outlook.com
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Til seksjonseierne i Sameiet Frimannsgate 22

Velkommen til ordinært årsmøte 12. juni 2024 kl. 18 i F22/Jan Berg.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Frimannsgate 22
avholdes 12. juni 2024 kl. 18 i F22/Jan Berg.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder.
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede.
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen.

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2023**
   - **A)** Årsrapport og regnskap.
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

3. **BUDSJETT 2024 – FELLESKOSTNADER**

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder.
   - **B)** Valg av styremedlemmer.

Vedlegg:

1. Årsrapport for 2023/2024
2. Saker til dagsorden
3. Årsregnskap 2023
4. Budsjett 2024

27. mai 2024
Styret i Sameiet Frimannsgate 22

Jan Berg Johan Skavland Bent Hammer

Vedlegg 1:

Årsrapport for 2023/2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Jan Berg, styreleder
Johan Skavlan, styremedlem
Bent Hammer, styremedlem,
Berit Oftedal, varamedlem til styret

Generelle opplysninger
Sameiet Frimannsgate 22 er et eierseksjonssameie som består av 13 seksjoner i Frimannsgate 22 (F22) i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 988 712 043.

Regnskapsførsel og revisjon
Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingsservice AS (HBRI), som er et datterselskap av OBOS BBL. Oppdrags-ansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Egil Johan Havre. Styret fungerer som sameiets forretningsfører.

Styrets arbeid
Styret har i siste årsmøteperiode (juni 2023-juni 2024) gjennomført 2 møter. I tillegg har Sameiet vært representert i styret for Meyerhagen Vel. Det ble gjennomført 2 dugnader høsten 2023 og 2 dugnader våren 2024 i regi av Meyerhagen Vel. Etter tilsyn fra Brann- og redningsetaten i Oslo kommune, fikk sameiet pålegg om å gjennomføre en rekke tiltak for å øke brannsikkerheten i bygården. Styret utlyste våren 2023 et anbud for gjennomføring av en tilstandsanalyse av brannsikkerheten i F22. Med utgangspunkt i tilstandsanalysen og påviste avvik har utlyste styret et anbud for lukking av avvikene. Arbeidet med å gjennomføre tiltakene har pågått i perioden august 2023 til mai 2024. Sameiet har fått godkjent brannalarmanlegg og det gjenstår kun et par mindre tiltak (branntegninger av bygården) på avvikslisten. Det har til sammen påløpt utgifter på til sammen kr 1. Sameiet har gjort et lånopptak for å dekke kostnadene.

I tillegg har det vært behov for noen tiltak hvor det har vært behov for å utbedre elektriske feil på pipevifte til badene på grunnplan og sette opp en panelovn ved inngangen i oppgang B.

Kommentarer til årsregnskapet
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har ifm arbeidet med brannsikring tatt opp et nytt lån på kr. .

Kommentarer til budsjettet
Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Oslo, 30. mai 2024
Styret i Sameiet Frimannsgate 22

Jan Berg Johan Skavland Bent Hammer

Vedlegg 2:

Saker til dagsorden

3. BUDSJETT 2024 – FELLESKOSTNADER
For å kompensere den sterke prisøkningen på faste utgifter foreslås det en økning i felleskostnadene med 3 % fra august 2023.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Godtgjørelse til det sittende styret er foreslått satt til:
Styreleder kr 15.000, styremedlemmer kr 0 (videreføring av gjeldende satser).

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styreleder:
Noen som melder sin interesse?? Styreleder ønsker avlastning.

? for perioden, juni 2024 – juni 2025.

Valg av styremedlemmer:
Sittende styremedlem Johan Skavland .ønsker gjenvalg neste styreperiode periode, juni 2024 – juni 2025.

Sittende styremedlem Bent Hammer ønsker gjenvalg neste styreperiode periode, juni 2024 – juni 2025.

Company: 4076, Period: 2023 - 11

	Hittil i år Virkelig	Budsjett 2024		
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	269279	654 720	54560	654720
ANDRE INNTEKTER	10500	10 500		
SUM INNTEKTER	**279 779**	**656 744**		
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	0	−2 300		
STYREHONORAR	0	−15 000		
REGNSKAPSFØRERHONORAR	−23 011	−23 011		
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	−193949	−250 000		
FORSIKRINGER	−60074	−120 148		
KOMMUNALE AVGIFTER	−89988	−179 976		
ENERGI / FYRING	−4919	−12 000		
TV-ANLEGG/BREDBÅND	−45305	−90 610		
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	−15564	−55 000		
SUM DRIFTSKOSTNADER	**−432 810**	**−748 045**		
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	**−153 031**	**−91 301**		
DRIFTSRESULTAT:	**−153 031**	**−91 301**		
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	**0**	**50**		
FINANSKOSTNADER	**−40 514**	**−131 906**		
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**−40 514**	**−131 856**		
RESULTAT	**−193 545**	**−223 157**		
Driftskonto	**276 457**			

SAMEIET FRIMANNSGATE 22
ORG.NR. 988 712 043, KUNDENR. 4076

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	575 788	554 964	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**575 788**	**554 964**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	0	0
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-21 854	-21 013	0	0
Konsulenthonorar	5	-475	-450	0	0
Drift og vedlikehold	6	-1 117 060	-50 534	0	0
Forsikringer		-109 327	-102 245	0	0
Kommunale avgifter	7	-154 532	-131 359	0	0
Energi/fyring		-10 550	-9 375	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-83 951	-80 187	0	0
Andre driftskostnader	8	-47 747	-48 823	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 562 610**	**-461 100**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-986 822**	**93 864**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 453	52	0	0
Finanskostnader	10	-17 598	-1 497	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-16 145**	**-1 445**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-1 002 967**	**92 419**	**0**	**0**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	0	68 709
Fra opptjent egenkapital	-68 709	0
Udekket tap	-934 258	0
Reduksjon udekket tap	0	23 710

12/6

BESKYTTET

SAMEIET FRIMANNSGATE 22
ORG.NR. 988 712 043, KUNDENR. 4076

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 243	0
Forskuddsbetalte kostnader		22 146	20 630
Driftskonto OBOS-banken		831 591	59 549
SUM OMLØPSMIDLER		**857 980**	**80 179**
SUM EIENDELER		**857 980**	**80 179**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	68 709
Udekket tap	11	-934 258	0
SUM EGENKAPITAL		**-934 258**	**68 709**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 245 740	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 245 740**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 329	7 495
Leverandørgjeld		524 882	3 975
Påløpte renter		8 150	0
Påløpte avdrag		2 137	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**546 498**	**11 470**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**857 980**	**80 179**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 12. 6. 2024
Styret i Sameiet Frimannsgate 22

Styreleder

BESKYTTET

Jan Berg Johan Skavland Bent Hammer

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	463 204
TV	62 712
Trappevask	34 584
Ytre vedlikehold	15 288
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**575 788**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 115**

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

JB 12/6

NOTE: 4
STYREHONORAR

BESKYTTET

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 15 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-475
SUM KONSULENTHONORAR	**-475**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-34 684
Drift/vedlikehold VVS	-4 684
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 067 693
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 117 060**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-87 406
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-65 851
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-154 532**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-33 600
Andre fremmede tjenester	-11 645
Andre kontorkostnader	-257
Bank- og kortgebyr	-2 245
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-47 747**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 306
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	147
SUM FINANSINNTEKTER	**1 453**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 598
SUM FINANSKOSTNADER	**-17 598**

JB 12/6

BESKYTTET

NOTE: 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS BANKEN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	4 260	
		-1 245 740
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 245 740**

JB 12/6

BESKYTTET

[INNKOMNE FORSLAG]

BESKYTTET

Til seksjonseierne i Sameiet Frimannsgate 22

Velkommen til ordinært årsmøte 11. juni 2025 kl. 18 i F22/Jan Berg.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Frimannsgate 22
avholdes 11. juni 2025 kl. 18 i F22/Jan Berg.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder.
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede.
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen.

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2024**
   - **A)** Årsrapport og regnskap.
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

3. **BUDSJETT 2025 – FELLESKOSTNADER**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Til vedlikeholdsplan, maling av baktrapp.

5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder.
   - **B)** Valg av styremedlemmer.

Vedlegg:

1. Årsrapport for 2024/2025
2. Saker til dagsorden
3. Årsregnskap 2024
4. Budsjett 2025

1. juni 2025
Styret i Sameiet Frimannsgate 22

Jan Berg Johan Skavland Bent Hammer

Vedlegg 1:

Årsrapport for 2024/2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Jan Berg, styreleder
Johan Skavlan, styremedlem
Bent Hammer, styremedlem,
Berit Oftedal, varamedlem til styret

Generelle opplysninger
Sameiet Frimannsgate 22 er et eierseksjonssameie som består av 13 seksjoner i Frimannsgate 22 (F22) i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 988 712 043.

Regnskapsførsel og revisjon
Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingsservice AS (HBRI), som er et datterselskap av OBOS BBL. Oppdrags-ansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Egil Johan Havre. Styret fungerer som sameiets forretningsfører.

Styrets arbeid
Styret har i siste årsmøteperiode (juni 2024-juni 2025) gjennomført 2 møter. I tillegg har Sameiet vært representert i styret for Meyerhagen Vel. Det ble gjennomført 2 dugnader høsten 2024 og 2 dugnader våren 2025 i regi av Meyerhagen Vel. Etter at det ble gjennomført en rekke tiltak for å øke brannsikkerheten i bygården i perioden august 2023 til mai 2024, har det ikke vært behov for andre større tiltak i siste årsmøteperiode. Ingen store utbedringsbehov er avdekket. Det er imidlertid behov for å skifte tak på sykkelskur og noe puss og maling av mur på yttervegger på bygården. I styremøtet i april 2025, vedtok styret at taket på sykkelskuret skiftes på dugnad. Styreleder kjøper inn takplater. Det utarbeides en vedlikeholdsplansom behandles på styremøtet til høsten. Det er videre kommet et forslag til årsmøtet om at baktrappen males på dugnad.

Kommentarer til årsregnskapet
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har ifm arbeidet med brannsikring tatt opp et nytt lån på kr. .

Kommentarer til budsjettet
Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Oslo, 1. juni 2025
Styret i Sameiet Frimannsgate 22

Jan Berg Johan Skavland Bent Hammer

Vedlegg 2:

Saker til dagsorden

3. BUDSJETT 2025 – FELLESKOSTNADER
For å kompensere den prisøkningen på faste utgifter foreslås det en økning i felleskostnadene med 3 % fra august 2025.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Godtgjørelse til det sittende styret er foreslått satt til:
Styreleder kr 15.000, styremedlemmer kr 0 (videreføring av gjeldende satser).

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styreleder:
Noen som melder sin interesse?? Styreleder ønsker avlastning.

? for perioden, juni 2025 – juni 2026.

Valg av styremedlemmer:
Sittende styremedlem Johan Skavland .ønsker gjenvalg neste styreperiode periode, juni 2025 – juni 2026.

Sittende styremedlem Bent Hammer ønsker gjenvalg neste styreperiode periode, juni 2025 – juni 2026.

Marianne Moum Ussvær stiller som kandidat til styremedlem for neste styreperiode periode, juni 2025 – juni 2026.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Frimannsgate 22

Møtedato: 12.06.2024
Møtetidspunkt: kl. 18
Møtested: Jan Berg

Til stede: 2 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 4 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Styreleder Jan Berg.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Jan Berg foreslått.
   Vedtak: Godkjent

---

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

---

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Jan Berg foreslått. Som protokollvitne ble Vegard Aalbu foreslått.
   Vedtak: Godkjent

---

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Innkomne forslag**

A Felleskostnader 2024

Forslag til vedtak: For å kompensere den pris- og kostnadsøkningen foreslås det en økning i felleskostnadene med 3 % fra august 2024.
Vedtak: Godkjent

---

7. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til styreleder ble foreslått satt til kr 15000.

   Vedtak: Godkjent

---

8. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder ble Jan Berg foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem ble Bent Hammer foreslått.

Som styremedlem ble Johan Skavland foreslått.
Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 18.45. Protokollen signeres av Vegard Aalbu

Møteleder
Navn: Jan Berg

Fører av protokollen
Navn: Jan Berg

Protokollvitne
Navn: Vegard Aalbu

Protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Jan Berg	Frimannsgate 22 B	1
Styremedlem	Johan Skavland	Frimannsgate 22 A	1
Styremedlem	Bent Hammer	Frimannsgate 22 B	1

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

BESKYTTET

SAMEIET FRIMANNSGATE 22
ORG.NR. 988 712 043, KUNDENR. 4076

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	575 788	554 964	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**575 788**	**554 964**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	0	0
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-21 854	-21 013	0	0
Konsulenthonorar	5	-475	-450	0	0
Drift og vedlikehold	6	-1 117 060	-50 534	0	0
Forsikringer		-109 327	-102 245	0	0
Kommunale avgifter	7	-154 532	-131 359	0	0
Energi/fyring		-10 550	-9 375	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-83 951	-80 187	0	0
Andre driftskostnader	8	-47 747	-48 823	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 562 610**	**-461 100**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-986 822**	**93 864**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 453	52	0	0
Finanskostnader	10	-17 598	-1 497	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-16 145**	**-1 445**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-1 002 967**	**92 419**	**0**	**0**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	0	68 709
Fra opptjent egenkapital	-68 709	0
Udekket tap	-934 258	0
Reduksjon udekket tap	0	23 710

12/6

BESKYTTET

SAMEIET FRIMANNSGATE 22
ORG.NR. 988 712 043, KUNDENR. 4076

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 243	0
Forskuddsbetalte kostnader		22 146	20 630
Driftskonto OBOS-banken		831 591	59 549
SUM OMLØPSMIDLER		**857 980**	**80 179**
SUM EIENDELER		**857 980**	**80 179**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	68 709
Udekket tap	11	-934 258	0
SUM EGENKAPITAL		**-934 258**	**68 709**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 245 740	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 245 740**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 329	7 495
Leverandørgjeld		524 882	3 975
Påløpte renter		8 150	0
Påløpte avdrag		2 137	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**546 498**	**11 470**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**857 980**	**80 179**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 12.6.2024
Styret i Sameiet Frimannsgate 22

BESKYTTET

Jan Berg Johan Skavland Bent Hammer

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	463 204
TV	62 712
Trappevask	34 584
Ytre vedlikehold	15 288
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**575 788**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 115**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

JB 12/6

BESKYTTET

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 15 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-475
SUM KONSULENTHONORAR	**-475**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-34 684
Drift/vedlikehold VVS	-4 684
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 067 693
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 117 060**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-87 406
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-65 851
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-154 532**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-33 600
Andre fremmede tjenester	-11 645
Andre kontorkostnader	-257
Bank- og kortgebyr	-2 245
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-47 747**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 306
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	147
SUM FINANSINNTEKTER	**1 453**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 598
SUM FINANSKOSTNADER	**-17 598**

JB 12/6

BESKYTTET

NOTE: 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS BANKEN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	4 260	
		-1 245 740
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 245 740**

JB 12/6

BESKYTTET

[INNKOMNE FORSLAG]

BESKYTTET

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Frimannsgate 22

Møtedato: 11.06.2025
Møtetidspunkt: kl. 18
Møtested: Jan Berg

Til stede: 3 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 4 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Styreleder Jan Berg.

---

1. **Konstituering**

A **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Jan Berg foreslått.
Vedtak: Godkjent

B. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Jan Berg foreslått. Som protokollvitne ble Bent Hammer foreslått.
Vedtak: Godkjent

D. **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

3. **Budsjett 2025 – Felleskostnader**

Forslag til vedtak: For å kompensere pris- og kostnadsøkningen foreslås det en økning i felleskostnadene med 3 % fra 1. august 2025.

Årmøtet gikk gjennom budsjettet for 2025.

Vedtak: For å kompensere pris- og kostnadsøkningen foreslås det en økning i felleskostnadene med 3 % fra 1. august 2025.

---

4. **Innkomne forslag**

A Til vedlikeholdsplan, maling av baktrapp.

Det ble vist til at styret har vedtatt at det skal utarbeides en vedlikeholdsplan for sameiet ila høsten 2025.

Vedtak: Maling av baktrappen vil inngå i vedlikeholdsplanen styret skal utarbeide til styremøtet til høsten.

---

5. **Fastsettelse av honorarer**

Under behandlingen av forslaget til honorarer, ble det vist til at gjeldende honorar på kr. 15.000 har stått uendret siden 2016. Det ble følgelig forelått å øke honoraret til kr. 20.000.

Vedtak: Honoraret til styreleder settet til kr 20.000.

---

6. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder ble Jan Berg foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem ble Bent Hammer foreslått.

Som styremedlem ble Johan Skavland foreslått.

Som styremedlem ble Marianne Moum Ussvær

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 18.30. Protokollen signeres av Bent Hammer

Møteleder
Navn: Jan Berg

Fører av protokollen
Navn: Jan Berg

Protokollvitne
Navn: Bent Hammer

Protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Jan Berg	Frimannsgate 22 B	1
Styremedlem	Johan Skavland	Frimannsgate 22 A	1
Styremedlem	Bent Hammer	Frimannsgate 22 B	1
Styremedlem	Marianne Moum Ussvær	Frimannsgate 22 A	1

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

BESKYTTET

VEDTEKTER
FOR SAMEIET FRIMANNSGATE 22

Vedtatt i årsmøte
Den 14.06.2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Frimannsgate 22, og har gårdsnummer 208 og bruksnummer 255 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.02.1989. (Siden reseksjonering av S12 og S13 tinglyst 18.03.2008.)

Sameiet består av 13 boligseksjoner

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Ingen juridiske personer kan erverve noen seksjon i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning
Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

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

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart
En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

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

7. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene velges hvert år på årsmøtet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

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

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

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor
Årsmøtet kan beslutte å benytte revisor.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

SAMEIET FRIMANNSGATE 22`s ORDENSREGLER

Sameiets beboere plikter å overholde følgende fastsatte ordensregler:

1. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av fellesarealer: kjeller og loftsrom, tørkeplasser, bakgård, etc.

2. Tøy må kun henges til tørk på oppsatte snorer og stativer, og ikke på gjerder, i vinduer o.l. Tøy som tørkes på loftet må vris godt før det henges opp.

3. Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager, samt 1. og 17.mai.

4. Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

5. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio/stereo/TV må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22. Musikk- og sangøvelser, samt bygningsarbeider, må ikke foregå mellom kl.16 og 18 eller etter kl. 22. Lek må ikke foregå i trapper, loft eller kjellere.

6. Musikk- eller sangundervisning må ikke finne sted uten sameiets samtykke.

7. Det er strengt forbudt å bringe inn ved eller materialer som kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt. Ved overtredelse av dette forbud vil ansvar bli gjort gjeldende.

8. Avfall og søppel skal legges i containeren som står i portrommet mot bakgården. Denne containeren er beregnet på husholdningsavfall. Øvrig avfall; bygningsmaterialer, større gjenstander, bilbatterier, kjemikalier, etc. skal fjernes av beboer på annen forskriftsmessig måte.

9. Klosett skal ikke benyttes til fjerning av sanitærartikler, bomull, o.l. som kan føre til tilstopping av rørene.

10. Sykler, kjelker, o.l. skal ikke oppbevares i oppgangene, men skal settes i kjelleren.

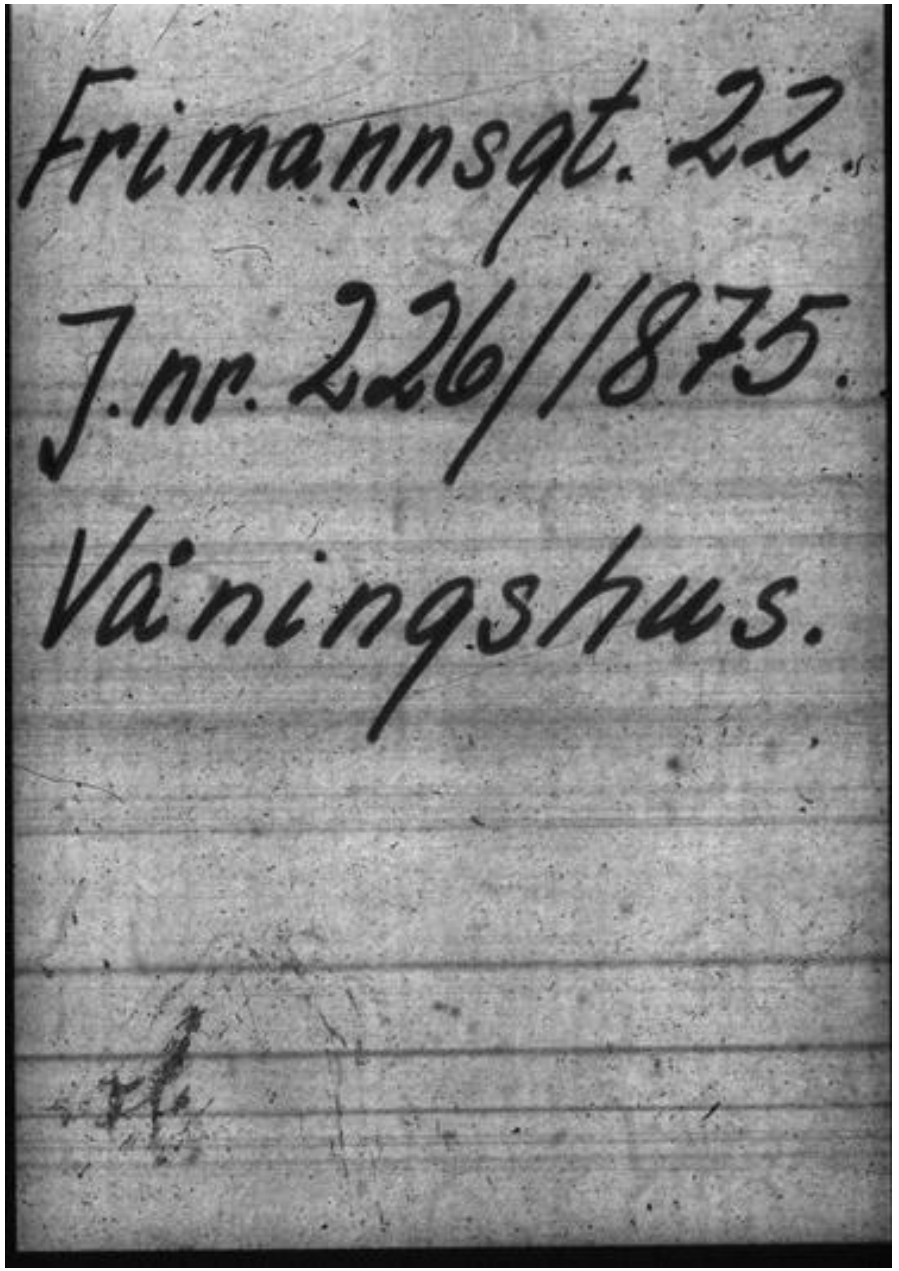
11. Det tillates ikke å holde husdyr uten tillatelse fra sameiet i hvert spesielt tilfelle.

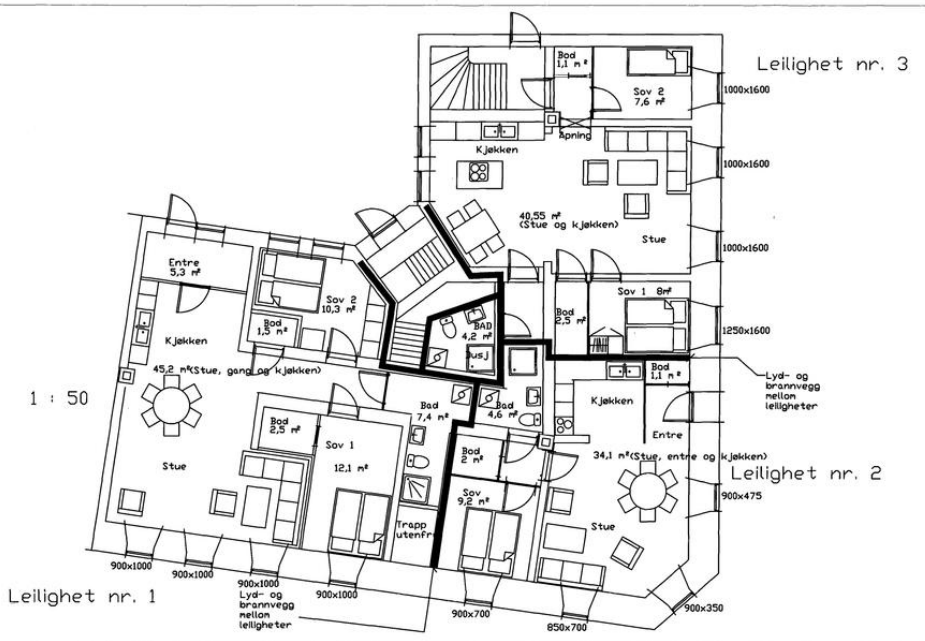
12. Trapper og oppganger skal rengjøres ukentlig. Beboere med felles areal avtaler dette seg imellom.

13. Vaktmestertjenesten går på omgang mellom sameiere mot betaling. Er dette ikke mulig, kan styret beordre hver enkelt sameier til å utføre nødvendige tjenester, men med hensyn til skjevfordeling. Alle sameiere plikter solidarisk å se etter felles eiendom og å tre støttende til på ekstra oppgaver på oppfordring fra styret.

14. Alle porter, inkl. kjeller og loft skal til enhver tid være låst. Gjenstander skal ikke oppbevares i trapper og oppganger, slik at de kan være til hinder ved f.eks. brann.

15. Ved eventuell utleie plikter eier å sette leietager inn i ordensreglene og de plikter og ansvar disse medfører. Eier har det overordnede ansvar for at hver enhet deltar i sameiets fellesoppgaver; trappevask, vaktmestertjeneste, dugnad og vedlikeholdsarbeider.


Frimannsgt. 22.
J.nr. 226/1875.
Våningshus.



Tegningen gjelder

Plantegning - leiligheter - Frimannsgt. 22
G.nr. 208, B.nr. 255

Dato	Tegning nr.:	Sign:	Målestokk	
19.02.2007	001	PJ°	1:100	

Tiltakshaver og prosjekterende:	Erstatning for:	Erstattet av:
Per Marius Vinsdal og Bård Fornebo		

Henvisning:	Beregning:	

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.01.2023
Ida Kåsamoen	200709278 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hanna Aanensen	

Adresse: FRIMANNS GATE 22 A-B
Tiltakshaver: Sameiet Frimanns gate 22 v/Anders Valde
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 208/255/0/0
Søker: Balkongteam AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Frimanns gate 22 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 6 stk. balkonger, mottatt 26.10.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200709278			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		22.06.2007	1/7
Fasade	B714-03	22.06.2007	1/11
Plan 2. - 4. etg.	B714-01, revidert	22.11.2007	5/3
Snitt og fasade	B714-02, revidert	22.11.2007	5/4

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

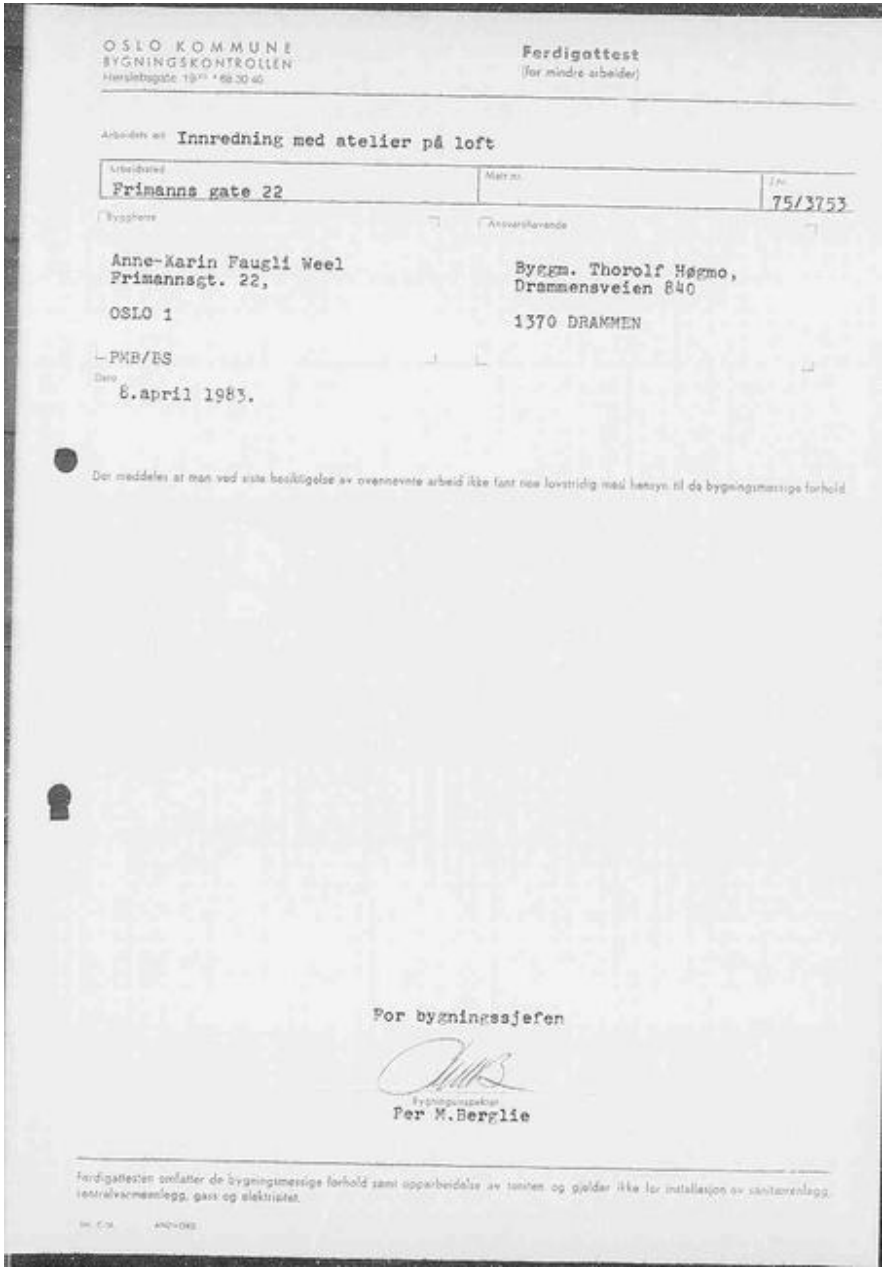
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hanna Aanensen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Sameiet Frimanns gate 22 v/Anders Valde, Frimanns gate 22, 0165 OSLO



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletbygate 19[illegible] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning med atelier på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Frimanns gate 22		75/3753

Byggherre

Anne-Karin Faugli Weel
Frimannsgt. 22,

OSLO 1

Ansvarshavende

Byggm. Thorolf Høgmo,
Drammensveien 840

1370 DRAMMEN

PMB/BS

Dato
8.april 1983.

Der meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig mot hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

[illegible]

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Arkitekt MNAL NPA Gunnar F. Andersen
Uranienborg Terrasse 13 B
0351 OSLO

Dato: 20 DES. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200407192-23 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRIMANNS GATE 22A	Eiendom:	208/255/0/0
Tiltakshaver:	A. Rye, T. Fjeld, T.V.Zernichow	Adresse:	Frimanns gate 22, 0165 OSLO
Søker:	Arkitekt MNAL Gunnar F. Andersen	Adresse:	Uranienborg Terrasse 13 B, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - FRIMANNS GATE 22A

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) Kap IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten er betinget i disse forhold og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Baderommet i seksjon 10 er sløyfet, og arealet er innlemmet i tilliggende soverom. Plan loft – som bygget vedlagt anmodningen om ferdigattest, er registrert i saken. Tidligere godkjent plan er registrert som utgått.

Vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
A. Rye, T. Fjeld, T.V.Zernichow, Frimanns gate 22, 0165 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kopi til:
SAMEIET FRIMANNSGATE 22, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.04.2024
Frode Borgen	202315959 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	FRIMANNS GATE 22B	Eiendom:	208/255/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET FRIMANNSGATE 22	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Frimanns gate 22 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 17.04.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

Bård Fornebo
Koldrupsvei 2F
0587 OSLO

Dato: 13 AUG. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200601991-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRIMANNS GATE 22	Eiendom:	208/255
Tiltakshaver:	Bård Fornebo	Adresse:	Koldrupsvei 2F, 0587 OSLO
Søker:	Ark.kontor Henning Karlsen AS	Adresse:	Klyveveien 9, 3740 SKIEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - FRIMANNS GATE 22

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Andregangsvedtak

Anatole Ouedraogo
For avdelingsenhetsleder

Morten Moe
saksbehandler

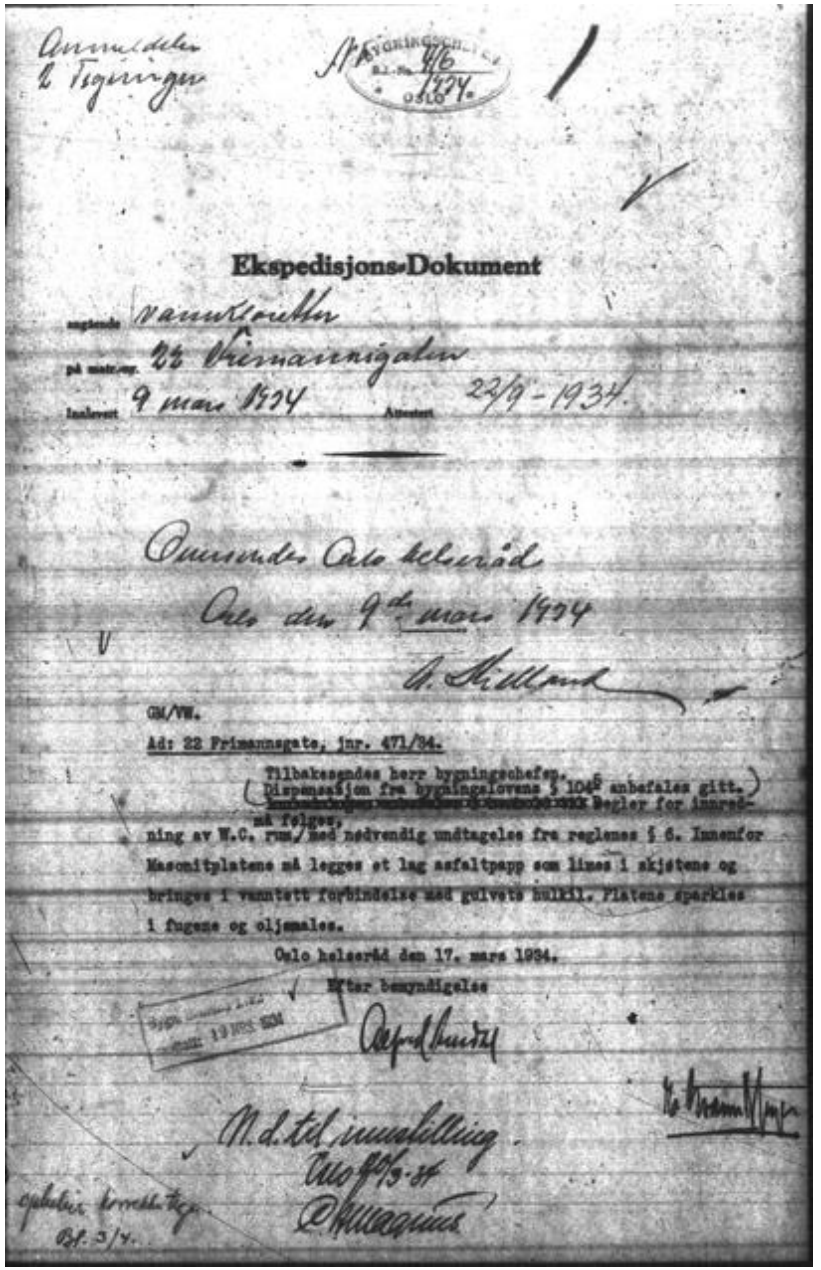
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Andregangsvedtak
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Anmeldelse
til Tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående vannklosetter
på eiendom 22 Primusgaten
Innlevert 9 mars 1934 Attestert 22/9-1934.

Overordn. Oslo helseråd
Oslo den 9de mars 1934
A. Skilland

GM/VW.
Ad: 22 Primusgate, jnr. 471/34.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.
(Dispensasjon fra bygningslovens § 104 anbefales gitt.
Regler for innredning av W.C. rum med nødvendig undtagelse fra reglenes § 6. Innenfor Masonitplatene må legges et lag asfaltpapp som limes i skjøtene og bringes i vannfett forbindelse med gulvets hulkil. Platene sparkles i fugene og oljemales.
Oslo helseråd den 17. mars 1934.
Mfr. bemyndigelse

M.d.t.k. innstilling
Oslo 9/3-34

Bf. 3/4.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PROJEKT PLANUNG AS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.06.2022
TERESA ESPIRITO SANTO	202116765 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	FRIMANNS GATE 22A	Eiendom:	208/255/0/0
Tiltakshaver:	JOHAN SKAVLAND	Søker:	PROJEKT PLANUNG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Frimanns gate 22 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg mellom spisestue og stue, mottatt 9.6.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202116765			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3. etasje	21168-04	04.10.2021	1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

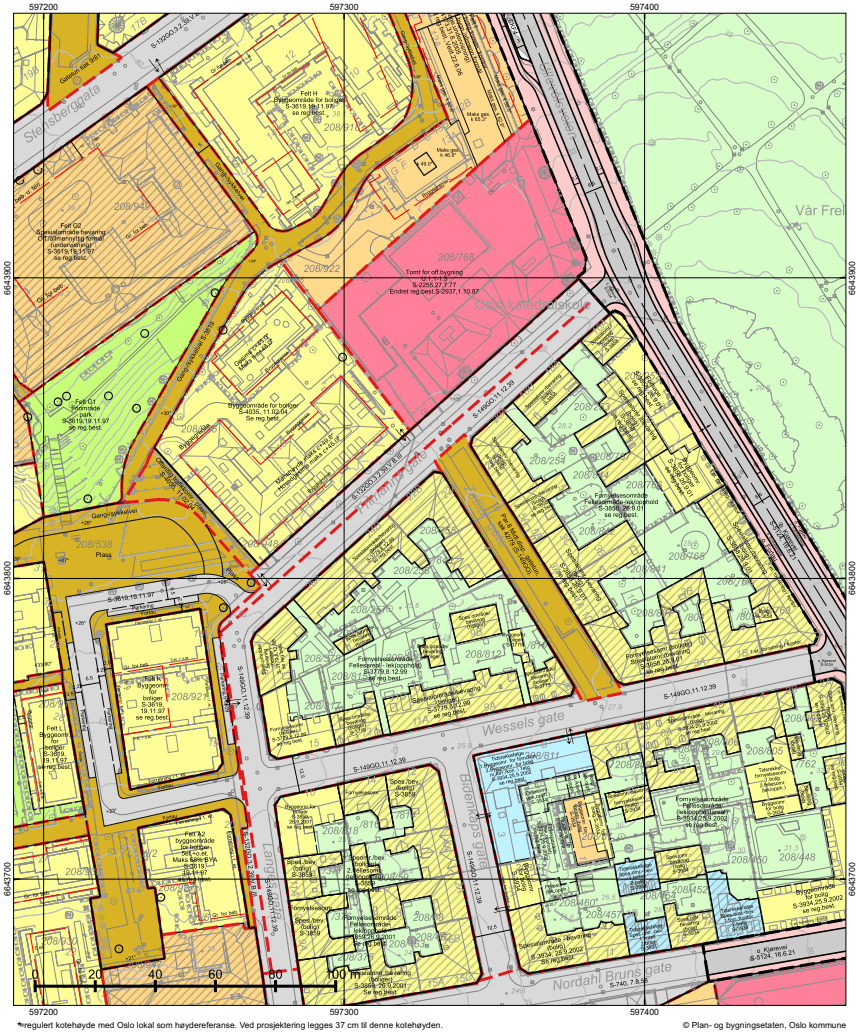
Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Jetmir Sabani - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
JOHAN SKAVLAND, FRIMANNS GATE 22 A, 0165 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.06.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144273/ 86513751
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: FRIMANNS GATE 22A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/255

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
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 614 - Grav- og urnelund

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

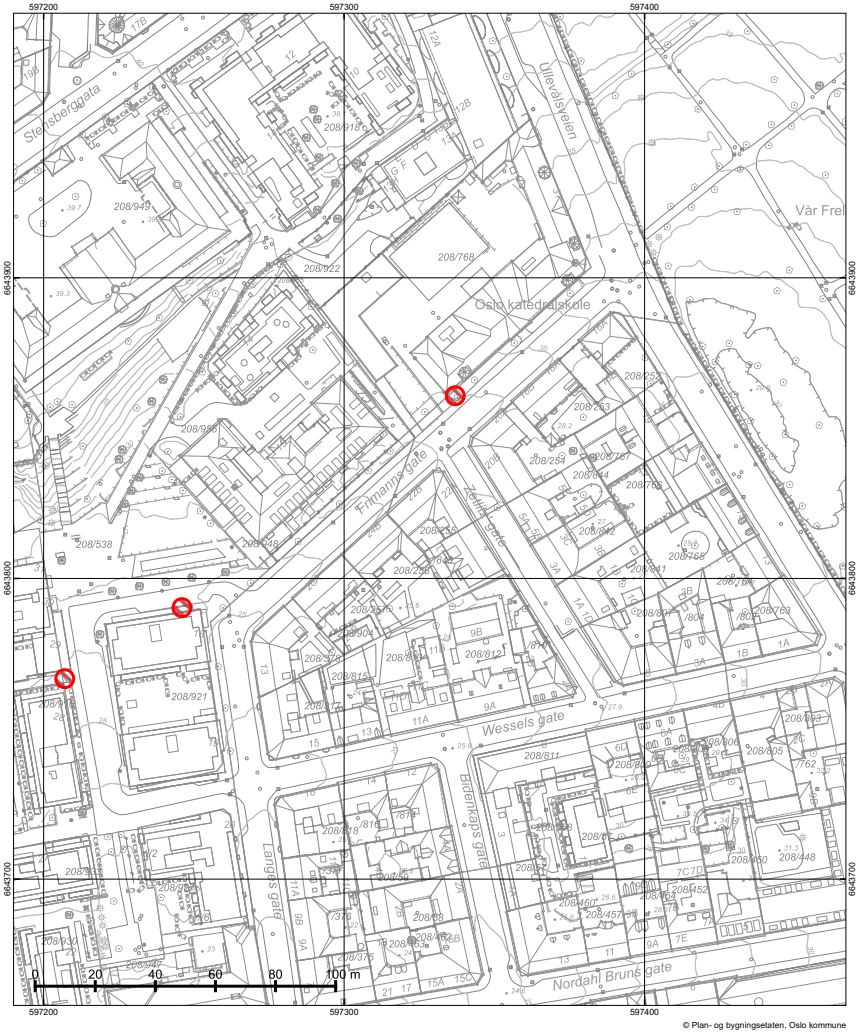
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseGrense

- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

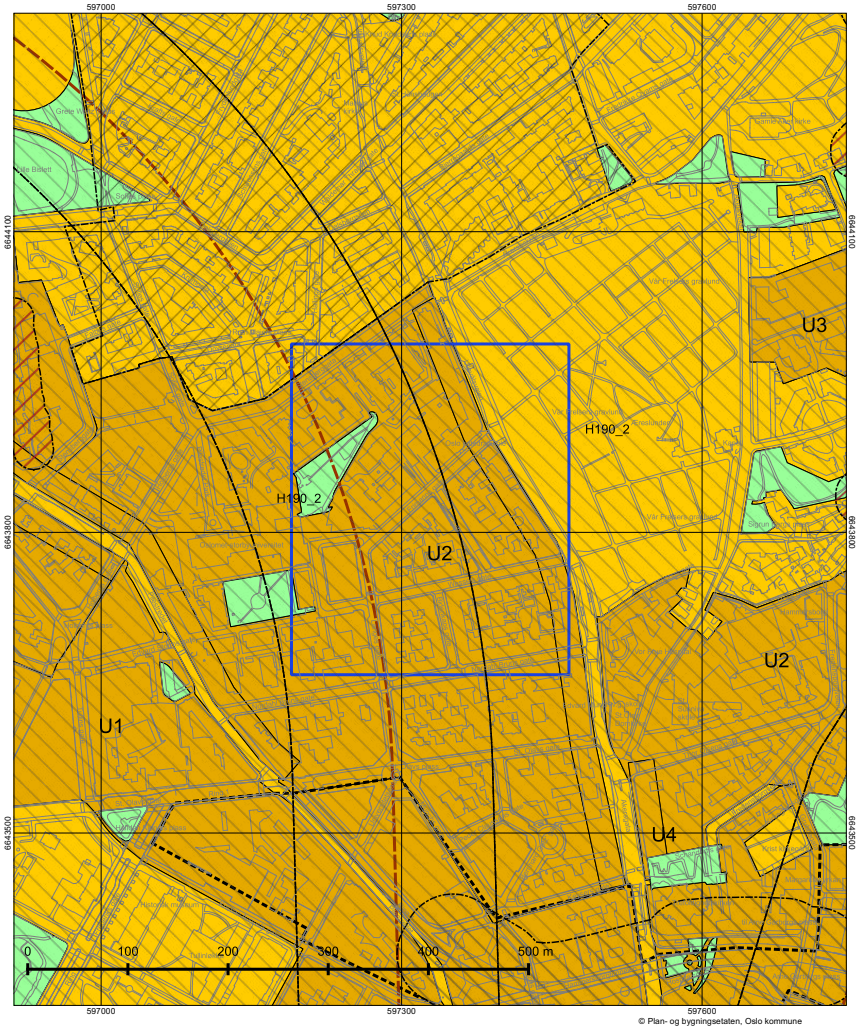
Dato: 06.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144273/ 86513751
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: FRIMANNS GATE 22A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/255

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144273/86513751
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 5-0372/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frimanns gate 22B 0165 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 255, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no