

Fridtjof Nansens vei 24B



Velkommen til

Fridtjof Nansens vei 24B



Salgsoppgaven produsert 8. oktober 2025

Idyllisk v/Frognerparken

Meget attraktiv og romslig 4r hjørneleilighet - Sydvestvendt balkong, garasje, heis og peis - Oppussing

Prisantydning	14 990 000,-
Omkostninger	376 130,-
Totalpris	15 366 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 596,-
BRA-i	112 kvm
Totalt BRA	121 kvm
Soverom	3
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1986

Ansvarlig megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Meget attraktiv og romslig 4-roms hjørneleilighet med etterspurt beliggenhet ved vakre Frognerparken. En perfekt kombinasjon av byliv og grønne omgivelser, med kort vei til alt Majorstuen og Frogner har å tilby - Populære Colosseum Senter ligger rett rundt hjørnet.

Leiligheten ligger i 4. etasje med heis og lys fra tre sider som skaper en luftig atmosfære. Stor sydvestvendt balkong med gode solforhold, delvis utsikt mot Frognerparken samt medfølgende garasjeplass i kjeller.

Leiligheten har behov for oppussing, men byr på et svært godt utgangspunkt med gang, bod, tre soverom, to bad, separat kjøkken og romslig stue med flere soner.

Høydepunkter:

- Lys hjørneleilighet
- Meget god planløsning
- Heis, garasje, balkong og peis
- Frognerparken som nærmeste nabo

En sjelden mulighet som bør oppleves!

Arealer og innhold

BRA-i:	112 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	121 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Entre, 2 bad, 3 soverom, kjøkken, stue og bod
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Fridtjof Nansen vei 24 B

4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet


































FLEURS DU
MARCHÉ
ROSIER











Informasjon

Fridtjof Nansens vei 24B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0561/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fridtjof Nansens vei 24B, 0364 OSLO
Gnr 37, bnr 81, snr 24 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Helen Backer-Grøndahl Hanoa
Lilian Backer-Grøndahl

Kjøpesum og omkostninger
14 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
374 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
376 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
388 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 366 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 378 830,- (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.

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 112 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 121 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Entre, 2 bad, 3 soverom, kjøkken, stue og bod
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023
Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.
Boder i kjeller fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.
Merknad: På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Innhold

Primærrom:
4. etasje: Stue, kjøkken, vaskerom, 2 bad, entre, 3 soverom.

Sekundærrom:
4.etasje. Bod

Standard

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og peis. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Vaskerom: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med bereder, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, veggmontert wc, servantskap og mekanisk avtrekk.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og sikringsskap.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bod: Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Parkering

En garasjeplass følger med leiligheten. Firmaet ELAWAY kontaktes for abonnement for elbil-lading. For øvrig er det parkering på gårdsplassen for besøkende, for kortere opphold.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stål.

Yttervegger:
Yttervegger av betong/bindingsverk forblendet med teglstein.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting: Oppsummering
TG2: Noe misfarget i betong/puss samt noe algefremkost i fuger på gulv
TG2: Rekkverket blir målt til 88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.
TG2: Mer enn halvparten av forventet levetid på membran er oppbrukt.
Anbefalte tiltak:
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

- Vinduer og dører: Oppsummering
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.
TG2: Enkelte karmer er værslitte.
TG2: Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
TG2: Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.
TG2: Noen løse vindus vridere.
Anbefalte tiltak:
Det er per i dag ikke behov for strakstiltak da funksjon i hovedsak er opprettholdt. På grunn av høy alder må det likevel påregnes at skader eller funksjonssvikt kan oppstå på kort varsel. Resterende brukstid vurderes som begrenset. Energiegenskaper er ikke i tråd med dagens standard. Det anbefales jevnlig tilsyn med vinduenes tilstand. Utskifting bør påregnes på noe sikt, både av hensyn til funksjon og energieffektivitet. Avklaring med sameiet må foretas før eventuelle tiltak gjennomføres. Dersom det ikke gjøres utskiftinger må overflatebehandlinger samt justeringer påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Oppsummering
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak:
Merknad: Ventilasjonsviften på kjøkkenet bør ikke brukes når det fyres i peisen da dette kan skape et undertrykk.
Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

- Kjøkken: Oppsummering av overflater og innredning
Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Oppvaskmaskin og stekeovn/platetopp er av nyere dato, opplyst av dagens eier.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.
TG2: Hakk i benkeplate.
TG2: Fuktskader i kjøleskapskrog.
TG2: Skader i benkeskap under vask.
TG2: Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

- Avløpsrør: Oppsummering
Det er flere boenheter i bygningen, og det er ikke kontrollert om avløpssystemet (kloakken) har lufting over tak.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
TG2: Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg. På denne bakgrunn er TG 2 satt, selv om det ikke er registrert lekkasjer ved befaring
Anbefalte tiltak:
Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt i avløpsrørene. Rørene er likevel av eldre type med begrenset restlevetid, og det må påregnes økt risiko for fremtidige feil. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Vannledninger: Oppsummering
TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Stoppekran er plassert på vaskerom.
Anbefalte tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

- Våtrom: Stor bad Oppsummering av overflater
TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.
TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.
Anbefalte tiltak overflater:
Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig før en eventuell totalrenovering. (ikke kostnadsmessig forsvarlig).

- Våtrom: Lite bad :Oppsummering av overflater
TG2:Høydeforskjell (10 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.
TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.
Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.
TG2: Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres svellskader og malingsavskalling på listverk og dørblad.
TG2: Borehull i vegg i dusjsone etter tidligere installasjoner. Det er fare for at det er oppstått skade/utetthet i veggmembranen.
Anbefalte tiltak overflater:
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom: Vaskerom: Oppsummering av overflater
Høydeforskjell (25 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.
Anbefalte tiltak overflater:
Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Vinylbelegg ført til klemring i sluk, utførelse ok. Vinylbelegg vurderes å være fra byggeår (1986). Det er ikke registrert synlige skader, sprekker eller åpne skjøter ved visuell kontroll.
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Med bakgrunn i alder og slitasje står vaskerommet foran en utbedring/utskiftning. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom: Stor bad: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Ved fortsatt bruk anbefales det videre bruk av tett dusjkabinett og etablere et lekkasjesikringssystem, f.eks. med fuktsensor og automatisk avstengningsventil, for å redusere risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt brukspesielt ved økt/endret belastning.
Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000.

- Våtrom: Stor bad: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Ved fortsatt bruk anbefales det videre bruk av tett dusjkabinett og etablere et lekkasjesikringssystem, f.eks. med fuktsensor og automatisk avstengningsventil, for å redusere risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt brukspesielt ved økt/endret belastning.
Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk: Oppsummering
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
TGIU: 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 etter retningslinjer fra FEL(forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
Anbefalte tiltak:
Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Våtrom: Stor bad: Oppsummering av fukt
TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

- Våtrom: Vaskerom: Oppsummering av fukt
Rommet er kun i bruk som vaskerom så hulltakning er ikke utført.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Innbo og løsøre

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 596,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr 3.448,- pr. md.
Kabel-TV/Internett kr 290,- pr. md.
Vedlikeholdsfond kr 1.437,- pr. md.
Garasje kr 421,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.596,- pr. md.

Felleskostnader som ikke er spesifiserte utgjør den daglige driften av sameiet, herunder forretningsførsel, kommunale avgifter, strøm fellesarealer m.m.

Eiendomsskatt

Kr 4 019,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 289 447,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 157 788,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Frognerparken Boligsameie, orgnr. 984690576

Om sameiet

Leiligheten er en del av Frognerparken Boligsameie med org.nr. 984 690 576 og består av 47 seksjoner hvorav 46 er leiligheter og 1 seksjon er garasjeanlegg med tildelte faste rettighetsplasser for sameiets enheter.

Styrets leder: Ole Kristian Sivertsen
Tlf: 45 41 10 43
Styrets e-post: styret@fpbs.no

Årsmøte avholdt 31.mars 2025: Innkalling med årsberetning, regnskap og budsjett samt protokoll ligger vedlagt i salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dette.

Styrets arbeid i 2024:
I løpet av 2024 har Styret avholdt 7 styremøter. En rekke saker er behandlet og utover dette har styremedlemmene hatt utbredt kommunikasjon seg imellom gjennom e-post og ved personlig kontakt.

Styret har hatt et godt samarbeid ifbm alle saksbehandlinger og Varamedlemmer har vært invitert med og deltatt i de fleste styremøter som diskusjonspartnere og bidragsytere. Det er behørig ført referater fra alle avholdte møter.

Styret har hatt flere prioriterte saker til håndtering ila året.
• Utskifting av defekt brannvarslingssentral
• Vi har videre pågående saker ifbm vanninntregninger
1. Enhet i 3 etg B-blokka: vannskade i soveromstak, og på parkettgulv i stue. Årsak må videre utredes før utbedring. Kan ha sammenheng med terrasser, men foreløpig spekulasjon.
2. Enhet i 2 etg C-blokka: vannskade i tak spisestue. Denne sak og sak 3 under synes å ha en sammenheng og er under utredning.
3. Enhet i 3 etg C-blokka: vannskade parkettgulv i spisestue. Denne sak og sak 2 over synes å ha en sammenheng og er under utredning.
4. Enhet i 3 etg C-blokka: vannskade parkettgulv i stue. Kan ha sammenheng med terrasse.
5. Enhet i u-etg D-blokka: Fuktighetskade bak peis.
• El-bil lading: Det er pt 13 påmonterte brukere i drift under fellesløsningen og avtalen med Elaway. Ladeboksene som er levert av typen Easee er pt ikke omfattet av noe forbud i Norge. Elaway sin posisjon er fortsatt pt slik;
1. De ettermonterer Easee ladere som normalt per dags dato. Easee har lansert nye ladere.
2. Våre sameiere kan fortsatt bestille Easee-ladere fra Elaway samme som er i drift hos oss i dag.
3. Det er aktuelt med en tilleggsmontering av ekstra jordfeilvern på hver trafo (dekket av Elaway) med dette vurderes pt ikke nødvendig med det lave antallet aktive ladere vi har per dags dato.
• Heisen i D-blokka ble oppgradert i begynnelsen av året.
• Styret stiller seg bak at det arrangeres en sommerfest og foreslår onsdag 11 juni. Det må konstitueres en fest komité og evt frivillige bes å melde seg.
• Vedr. Matrikkelfeil ved opprinnelig utseksjonering. Arbeidene med å skaffe oversikter over alle panthavere som må avgi samtykker er nå ferdig. Styret vil reaktivere arbeidene med saken og har nå fremskaffet en total oversikt som grunnlag for neste skritt som er å innhente alle påkrevde samtykker.

Sameiet har laget en langsiktig vedlikeholdsplan, se vedlegg nr. 5 i årsmøteinnkallingen.

Reparasjon, vedlikehold og oppgraderinger:
Det er budsjettert med å bruke samlet kr. 1.005.000 i 2025 på reparasjon, vedlikehold og oppgraderinger. Dette er en økning fra kr. 795.295 faktisk benyttet i 2024. Det er også mer
enn hva som kalles inn til Vedlikeholdsfond i 2025 (kr. 724.500).
Styret presenterte et utkast til langsiktig vedlikeholdsplan høsten 2024 og har i plan å gjennomføre ila våren de tiltak som vil gi større innsikt i omfang av enkelte saker, som for eksempel tilstandsrapport for garasjedekke, vegger og søyler samt vann inntrenging i A-boder.

Andre saker:
- LED belysning fellesarealer:
Årsmøtet vedtok mot 5 stemmer å gi Styret en fullmakt innenfor rammen av kr.250.000,- til å gjennomføre anbudsprosess samt inngå endelig avtale med leverandør om utskifting av dagens lysarmaturer.
Årsmøtet besluttet videre mot 5 stemmer at faktiske kostnader hertil denne sak skal engangs-faktureres Sameierne i august 2025 eller deretter.

- Automatiske døråpnere:
Årsmøtet vedtok mot 8 stemmer å gi Styret en fullmakt innenfor rammen av kr.300.000,- til å gjennomføre anbudsprosess samt inngå endelig avtale med leverandør om en oppgradering/modernisering av våre dørløsninger med

moderne automatiserte/ motoriserte dørløsninger.
Årsmøtet besluttet videre mot 8 sameiere at faktiske kostnader hertil denne sak skal engangs-faktureres Sameierne i oktober 2025 eller deretter.
Styret vil spesielt undersøke om det finnes eksterne støtteordninger som gjelder for dette arbeidet.

- Utbyggingssak Endre Søhus 24B:
Årsmøtet tar saken og herunder tiltaket til etterretning, og gir Styret i oppgave å fremskaffe nødvendig beslutningsgrunnlag for en senere beslutning av Sameiet som gjelder muligheten for ny takterrasse, gjennom et Ekstraordinært Sameiermøte.

Foretatt påkostninger de senere år:
Oppgradering av heiser i 2022, oppgradering av felles trappeoppganger i 2022 og 2023.

Forretningsfører
Solibo AS

Styregodkjennelse
Sameiets styre og forretningsfører skal skriftlig underrettes om alle overdragelser før innflytting.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen felles lån p.t.

Sameiet har p.t. ingen felles lån.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:
Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets regnskap for 2024 viser totale inntekter på kr 2.871.127, hvorav kr 2.852.944 er innbetalt i fellesutgifter. Samlede driftsutgifter utgjorde kr 3.129.866, som er kr 248.866 høyere enn budsjettert. Det negative avviket skyldes hovedsakelig økte kommunale avgifter, kostnader knyttet til nye brannsentraler samt ekstra utgifter til vaktmestertjenester.

Netto finansinntekter utgjorde kr 37.971, og regnskapet viser et underskudd på kr 220.769 mot budsjettert underskudd på kr 58.000. Underskuddet foreslås dekket av opptjent egenkapital.

Sameiets egenkapital pr. 31.12.2024 utgjorde kr 1.375.423. Sameiet har samlet langsiktig og kortsiktig gjeld på kr 444.111, hovedsakelig leverandørgjeld.

Se vedlagte regnskap og budsjett for utfyllende info om sameiets økonomi.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt. Sameiet består av 46 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon. Totalt 47 seksjoner.

Husdyrhold:
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Ved grilling er kun gass eller elektriske griller tillatt. Det må utvises den største varsomhet med tanke på faren for brann og hensynsfullhet med tanke på

naboene for å unngå røyk og lukt.

Innvendige endringer i leilighetene som kan medføre endringer i byggets bærende konstruksjoner skal forelegges styre før endringene foretas og kan normalt ikke godkjennes. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboene som støy og lignende.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP6508582.1.1

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et av Oslos mest attraktive områder, ved foten av vakre Frognerparken. Her bor man i en perfekt kombinasjon av urbant byliv og grønne omgivelser, med kort vei til både rekreasjonsområder og byens pulserende fasiliteter. Med Majorstuen og Bogstadveien rett i nærheten har man tilgang til et bredt utvalg av butikker, kaféer og restauranter, samtidig som Frognerparkens åpne landskap, skulpturer og turstier nærmest fungerer som en egen bakhage.

Frognerparken, en av Oslos mest populære destinasjoner, ligger kun et stenkast fra inngangsdøren. Her finner man flotte turstier, store grøntområder, Frognerbadet, Frogner stadion og selvfølgelig Vigelandsparken - et ikonisk skulpturanlegg og en av byens største severdigheter. Parken er et perfekt sted for både morgenjoggen, søndagsturen og sommerpiknik med venner og familie. Det er også kort gange til Vestkanttorget med sitt sjarmerende lørdagsmarked,

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen er enkel med blant annet Meny Colosseum og Jacobs. rett ved. Majorstuen og Bogstadveien med alt fra store, velkjente merkevarer til eksklusive nisjebutikker. Colosseum senter er nærmeste nabo og tilbyr matbutikk, restauranter, apotek, Vinmonopolet mm. Colosseum kino ligger også rett ved. Nærmeste SATS er på Colosseum og ligger rett ved. Ellers ligger også EVO Majorstuen rett rundt hjørnet.

Offentlig kommunikasjon:
Området har et svært godt kollektivtilbud med både buss, trikk, T-bane og flybuss fra Majorstuen som er et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter.

Skoler og barnehager:
Fra eiendommen er det gangavstand til Majorstuen skole. Området har også flere videregående skoler i nærheten, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Innenfor kort avstand finner man også Blindern, Politihøgskolen og private høyskoler innen helse- og sosialfag, diakoni og ledelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.05.1988.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

25783
Bebyggelsesplan for Felt b2, Nansen/Frøen.

7988
Bebyggelsesplan for gnr.37 bnr.11, 90, 99 og 104, del av felt B1 Nansen - Frøen.

V260791
Mindre vesentlig endring av reguleringsplan Nansen/Frøen med endret trase av felles avkjørsel.
V260791 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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.

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.

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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 budaksept.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 155 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg (ekstra digital markedsføring) kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. (kan variere) kr. 4 000,-
Informasjon forretningsfører ca. (kan variere) kr. 5 029,-
Utlegg foto ca. (fakturerer direkte) kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (fakturerer direkte. varierer fra 10.000-12.500)) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 249 119,- 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 13. oktober 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Ansvarlig megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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, bredbånd 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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Fridtjof Nansens vei 24B

Fridtjof Nansens vei 24B

Nabolaget Smestad/Heggeli - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	8 min 0.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	12 min 1.1 km
Vinderen skole (1-7 kl.)	419 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	23 min 1.9 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	23 min 1.9 km
Heltberg Bislett		5 min

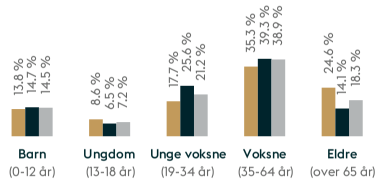
Offentlig transport

Volvat	Linje 2N, 28, 45	3 min 0.3 km
Frøen	Linje 1	7 min 0.6 km
Frogner stadion	Linje 12	9 min 0.8 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	6 min 3.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.6 km

Barnehager

Thaulow barnehage (1-5 år)	54 barn	5 min 0.3 km
Diakonhjemmet barnehage Borgen...	53 barn	8 min 0.6 km
Julius barnehage (1-5 år)	42 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Smestad/Heggeli	1 322	597
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående

Sport

Frognerbadet sandvolleyballban...	8 min
Majorstua skole	9 min
EVO Majorstua	5 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Maj...	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 85/100



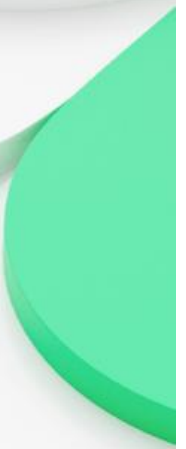
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Fridtjof Nansens vei 24B 0369 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1986
BRA: 121 m^2
BRA-i: 112 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	10	2	3

Supertakst
GNR: 37 BNR: 81 SNR: 24

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Fridtjof Nansens vei 24B
0369 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36303

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Stor bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det videre bruk av tett dusjkabinett og etablere et lekkasjesikringssystem, f.eks. med fuktsensor og automatisk avstengningsventil, for å redusere risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Våtrom: Lite bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt på gulv er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og etablere et lekkasjesikringssystem, f.eks. med fuktsensor og automatisk avstengningsventil, for å redusere risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Noe misfarget i betong/puss samt noe algefremkost i fuger på gulv

TG2: Rekkverket blir målt til 88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

TG2: Mer enn halvparten av forventet levetid på membran er oppbrukt.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Enkelte karmer er værslitte.

TG2: Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

TG2: Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

TG2: Noen løse vindus vridere.

Anbefalte tiltak

Det er per i dag ikke behov for strakstiltak da funksjon i hovedsak er opprettholdt. På grunn av høy alder må det likevel påregnes at skader eller funksjonssvikt kan oppstå på kort varsel. Resterende brukstid vurderes som begrenset. Energiegenskaper er ikke i tråd med dagens standard. Det anbefales jevnlig tilsyn med vinduenes tilstand. Utskifting bør påregnes på noe sikt, både av hensyn til funksjon og energieffektivitet. Avklaring med sameiet må foretas før eventuelle tiltak gjennomføres. Dersom det ikke gjøres utskiftinger må overflatebehandlinger samt justeringer påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak

Merknad: Ventilasjonsviften på kjøkkenet bør ikke brukes når det fyres i peisen da dette kan skape et undertrykk.

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Oppvaskmaskin og stekeovn/platetopp er av nyere dato, opplyst av dagens eier. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

TG2: Hakk i benkeplate.

TG2: Fuktskader i kjøleskapskrog.

TG2: Skader i benkeskap under vask.

TG2: Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygningen, og det er ikke kontrollert om avløpssystemet (kloakken) har lufting over tak.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

TG2: Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg. På denne bakgrunn er TG 2 satt, selv om det ikke er registrert lekkasjer ved befaring

Anbefalte tiltak

Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt i avløpsrørene. Rørene er likevel av eldre type med begrenset restlevetid, og det må påregnes økt risiko for fremtidige feil. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert på vaskerom

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Våtrom: Stor bad

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig før en eventuell totalrenovering. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Våtrom: Lite bad

Oppsummering av overflater

TG2:Høydeforskjell (10 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres svellskader og malingsavskalling på listverk og dørblad.

TG2: Borehull i vegg i dusjsone etter tidligere installasjoner. Det er fare for at det er oppstått skade/utetthet i veggmembranen.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (25 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Anbefalte tiltak overflater

Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vinylbelegg ført til klemring i sluk, utførelse ok. Vinylbelegg vurderes å være fra byggeår (1986). Det er ikke registrert synlige skader, sprekker eller åpne skjøter ved visuell kontroll.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står vaskerommet foran en utbedring/utskiftning.

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TGIU: 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Stor bad

Oppsummering av fukt

TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

Rommet er kun i bruk som vaskerom så hulltakning er ikke utført.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.9.2025

Rapportdato
9.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lilian Backer-Grøndahl**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Helen Backer-Grøndahl Hanoa**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fridtjof Nansens vei 24B, 0369 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **37** Bruksnr: **81** Festenr:
Seksjonsnr: **24** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1986**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stål.

Yttervegger:
Yttervegger av betong/bindingsverk forblendet med teglstein.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong.

Standard:

4. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og peis. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Vaskerom: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med bereder, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, veggmontert wc, servantskap og mekanisk avtrekk.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og sikringsskap.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bod: Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	112	112	0	0	12
Kjeller	9	0	9	0	0
Totalt m²	**121**	**112**	**9**	**0**	**12**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	112	110	2	Entre, 2 bad, 3 soverom, kjøkken, stue	Bod
Totalt m²	**112**	**110**	**2**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Boder i kjeller fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Merknad: På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 12 m² med adkomst fra stue. Sydvest vendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble montert en glassvegg i ca 2014, opplyst av dagens eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Noe misfarget i betong/puss samt noe algefremkost i fuger på gulv	
TG2: Rekkverket blir målt til 88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.	
TG2: Mer enn halvparten av forventet levetid på membran er oppbrukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1985.
Entredør i eik utførelse. Brannklasse B30.
Formpressede innerdører, ukjent årstall.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Enkelte karmer er værslitte.

TG2: Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

TG2: Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

TG2: Noen løse vindus vridere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er per i dag ikke behov for strakstiltak da funksjon i hovedsak er opprettholdt. På grunn av høy alder må det likevel påregnes at skader eller funksjonssvikt kan oppstå på kort varsel. Resterende brukstid vurderes som begrenset. Energiegenskaper er ikke i tråd med dagens standard. Det anbefales jevnlig tilsyn med vinduenes tilstand. Utskifting bør påregnes på noe sikt, både av hensyn til funksjon og energieffektivitet. Avklaring med sameiet må foretas før eventuelle tiltak gjennomføres. Dersom det ikke gjøres utskiftinger må overflatebehandlinger samt justeringer påregnes.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Stue: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjøkken: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis

Åpen peis i stue.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Merknad: Ventilasjonsviften på kjøkkenet bør ikke brukes når det fyres i peisen da dette kan skape et undertrykk.

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Oppvaskmaskin og stekeovn/platetopp er av nyere dato, opplyst av dagens eier. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

TG2: Hakk i benkeplate.

TG2: Fuktskader i kjøleskapskrog.

TG2: Skader i benkeskap under vask.

TG2: Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue: 2.40 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er flere boenheter i bygningen, og det er ikke kontrollert om avløpssystemet (kloakken) har lufting over tak.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

TG2: Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg. På denne bakgrunn er TG 2 satt, selv om det ikke er registrert lekkasjer ved befaring

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt i avløpsrørene. Rørene er likevel av eldre type med begrenset restlevetid, og det må påregnes økt risiko for fremtidige feil. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert på vaskerom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap plassert i entre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert for ca 3 år siden, opplyst av dagens eier.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TGIU: 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk ventilering via avtrekk på bad og kjøkken, spalteventiler i vinduer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk til bad og kjøkken styres via bryter på kjøkkenet.	

6.12 Våtrom: Stor bad



Sluk på stort bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater på rommet er oppgradert.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig før en eventuell totalrenovering. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det videre bruk av tett dusjkabinett og etablere et lekkasjesikringssystem, f.eks. med fuktsensor og automatisk avstengningsventil, for å redusere risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	150 000 - 300 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

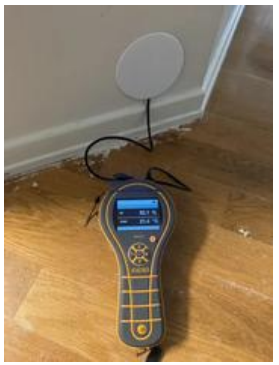
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Våtrom: Lite bad



Sluk på lite bad.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater på rommet er oppgradert.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**

TG2:Høydeforskjell (10 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres svellskader og malingsavskalling på listverk og dørblad.

TG2: Borehull i vegg i dusjsone etter tidligere installasjoner. Det er fare for at det er oppstått skade/utetthet i veggmembranen.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt på gulv er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og etablere et lekkasjesikringssystem, f.eks. med fuktsensor og automatisk avstengningsventil, for å redusere risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**150 000 - 300 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og fast dusjvegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Merknad. Ventilasjons kanalen er skrudd igjen og vanskelig å åpne.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

TG0: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra entre mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved måling av relativ fuktighet (52%). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og malt overflate på vegger,	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell (25 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Anbefalte tiltak overflater

Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Vinylbelegg ført til klemring i sluk, utførelse ok. Vinylbelegg vurderes å være fra byggeår (1986). Det er ikke registrert synlige skader, sprekker eller åpne skjøter ved visuell kontroll.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står vaskerommet foran en utbedring/utskiftning.

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en utslagsvask og skap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Rommet er kun i bruk som vaskerom så hulltakning er ikke utført. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.15 Øvrig: Parkett

Beskrivelse
Parkettgulvet i stuen har enkelte løse lameller, og det er indikasjoner på at det tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning. Det ble gjennomført fuktmåling ved befaring uten å registrere unormale verdier. Det er ikke opplyst om tidspunkt eller årsak til tidligere fukt. Funksjonen er i hovedsak intakt, men løse lameller gir redusert brukskomfort og kan utvikle seg videre over tid. Tidligere fuktpåvirkning kan ha svekket lim eller låsesystem, selv om det ikke er aktiv fukt i dag. Estetisk uttrykk er også redusert.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanoa, Helen Backer-G	9578-5999-4-3415107	2025-09-29 16:59:22
Backer-Grøndahl, Lilian	9578-5999-4-3645584	2025-09-29 15:34:29

SIGNICAT 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
29. sep. 2025

Oppdragsnummer
8-0561/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fridtjof Nansens vei 24B, 0369 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Helen Backer-Grøndahl Hanoa, Lilian Backer-Grøndahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juni 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83672727
Forsikret i: Gjensidige

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: Alt håndverksarbeid er blitt utført av faglærte håndverkere. Utbedring av opprinnelige veggfliser på bad og gjestetoalett, ca. 2016. Firma: Recover. Ny vask og toalett på bad og gjestetoalett, ca. 2016 Nytt gulv på gjestetoalett, ca. 2016.

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

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

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?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vet ikke

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

Når ble kontrollen utført? Ca 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elaway

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

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.?
Nei

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

Eventuell kommentar: Peisen trekker svært godt iflg siste leietaker. Men, det er noe som ikke fungerer, og derfor må man holde kjøkkendøren lukket og kjøkkenviften slått av når man fyrer i peisen. Denne situasjonen gjelder visst nok hele bygningen og styreleder (Ole Sivertsen) vil kunne informere mer om eventuelle planer i sameiet.

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

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Se punkt 8.

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

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: Tidligere vært problemer med toalettrør, dette har blitt utbedret av faglært.

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

Eventuell kommentar: Se punkt 8.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salget.

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? Tilstandsrapport ifm. salget.

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Fornebubanen

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0561/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Backer-Grøndahl, Lilian	**2025-09-29**	**Hanoa, Helen Backer-G**	**2025-09-29**

Identifikasjon

bankID Backer-Grøndahl, Lilian

Identifikasjon

bankID Hanoa, Helen Backer-G

Signicat

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

VEDTEKTER
FOR FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte den
27.03.2023
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Vedtektene trer i stedet for vedtekter vedtatt på sameiermøtet den 14.3.2017.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

1.1 Sameiets navn er Frognerparken boligsameie, og har gårdsnummer 37 og bruksnummer 81 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23. desember 1985.

Sameiet består av 46 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 23. desember 1985.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser overfor myndighetene og andre. Formålet er å forvalte og administrere eiendom med fellesanlegg av enhver art.

1.2 Det er enhver sameiers plikt ved utleie av egen eierseksjon å gjøre leietaker/beboere kjent med sameiets vedtekter, ordensregler, regler for parkering/garasje/boder samt instrukser for elektriske anlegg, ventilasjon og brann.

Dersom leietaker/beboere ikke behersker det norske språket er det utleiers plikt å få oversatt ovennevnte til leietaker/beboernes morsmål.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal skriftlig underrettes om alle overdragelser og ved leieforhold underrettes før innflytting. Salg eller utleie som vil kunne innebære vesentlige endringer av sameiets karakter som rent boligområde kan ikke gjennomføres uten tilslutning fra samtlige sameiere.

2.3 Utleie/leie av garasjeplass
Det er bare lov å leie ut egen garasjeplass internt i boligsameiet. Dersom mer enn én plass ønskes leid ut, må dette godkjennes av styret.
Dersom noen i sameiet ønsker å leie mer enn én ekstra garasjeplass må også dette godkjennes av styret.

2.4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
2. 4. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

2. 4. 2 Husdyrhold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 4. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal
Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2.5 Registrering av sameiere/leietagere
Sameiets styre og forretningsfører skal til enhver tid ha full oversikt over beboerne i sameiet og over hvilke garasjeplasser som disponeres av hvem. Det er den enkelte sameier som har ansvar for skriftlig innsending av disse opplysningene. De samme opplysningene skal sendes inn ved salg og ved utleie.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene
Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av den bruksenheten som disponeres. Vedlikehold av bruksenheten gjelder normalt:

a. Alt inventar, alle innvendige apparater, flater (gulv, vegger, tak), sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, dører og vinduer samt inngangsdør

b. Terrasse/balkong: gulv, gulvbelegg, tak, vegger, rekkverk og dører, utvendig og innvendig
c. Teknisk anlegg: vann fra stoppekran i leilighet, avløp t.o.m. sluk eller overgang i betong. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
d. Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger t.o.m. bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
e. Boder og garasjeplass(er)

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, ventilasjonsanlegg og **ventilasjonsvifter montert i kjeller/garasje eller på tak, samt peisvifter montert på pipetopper** påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar inkluder boder og garasjeplass. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler den enkelte sameier.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

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

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Ved større, felles, nødvendige vedlikeholdsarbeider kan styret legge fram forslag på sameiermøte om ekstra innbetaling utover den månedlige innbetalingen.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 5 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 virkedager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 virkedager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene og som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Behandle styrets forslag til budsjett gjeldende fra 01.07 i inneværende år til 01.07 kommende år inkludert fastsettelse av fellesutgiftene.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

6.5 Salg eller bortfesting
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

6.6 Møteleders ansvar og protokoll

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av formann og 2 styremedlemmer, alle med varamedlemmer. Ved valg av styremedlemmer og formann skal det tilstrebes at flest mulig leilighetsblokker blir representerte. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Varamedlemmer tjenestegjør 1 år av gangen.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Alle medlemmene i styret skal være forsikret etter gjeldende regler.

7.3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7.4 Valgkomité
Valgkomitéen skal bestå av 3 medlemmer. Den velges på årsmøtet i sameiet. Funksjonstiden er 2 år og gjelder fra årsmøtet. Første gang velges alle tre medlemmene, men et av dem bare for ett år.

Valgkomitéen skal legge frem innstilling på kandidater til styret med varamedlemmer og kandidater til valgkomitéen. Alle kandidatene skal være forespurt og ha sagt seg villig til å stille. Valgkomitéens innstilling skal følge sakspapirene til innkalling til årsmøtet.

Valgkomitéen skal etterstrebe balanse mellom husene, kjønn og nødvendig kompetanse. I tillegg bør det sikres en viss kontinuitet i styrets sammensetning.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets 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.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

10.1 Skade rammer kun egen seksjon

Dersom en skade rammer egen seksjon (innenfor grensene for bruksenheten) har seksjonseier ansvaret for kostnadene knyttet til vedlikehold av sin vedlikeholdssfære. Seksjonseiers vedlikeholdssfære er definert av grensene for bruksenheten, jf. eierseksjonsloven § 20. Dette omfatter blant annet alt utstyr og innvendige rør, ledninger og flater i leiligheten.

Kostnader som knytter seg til den enkelte bruksenhet er en særkostnad som skal dekkes av seksjonseier, jf. eierseksjonsloven § 23.

10.2 Skade rammer egen seksjon og/eller fellesarealer

Synspunktet her er at når skaden også rammer fellesareal som må utbedres, er det snakk om et felles problem.
Sameier må ha opptrådt uaktsomt for at sameiet skal kunne kreve egenandelen erstattet av seksjonseier. Seksjonseier har vedlikeholdsplikten for sin seksjon, jf.

eierseksjonsloven § 20. Dersom en seksjonseier har misligholdt sin vedlikeholdsplikt, vil han eller hun som regel også kunne anses for å ha opptrådt uaktsomt dersom fellesarealer skades.

Men dersom det er vanskelig å dokumentere uaktsomhet, bør sameiet betale egenandelen slik at man unngår å bruke store ressurser på denne uenigheten.

Bestemmelsene i 10.1 og 10.2 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.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

Se også:
- Ordensreglene for Frognerparken boligsameie
- Ordensregler for garasje/parkering
- Instruksjon for ventilasjon
- Instruksjon for elektriske anlegg

Nordvik Majorstuen
E-post: k.frostad@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Frognerparken Boligsameie**

Megleropplysninger 29.09.2025
Vi viser til forespørsel av 29.09.25

Boligselskap:	Frognerparken Boligsameie
Organisasjonsnr:	984 690 576
Gnr./bnr:	37 / 81
Eier(e):	Lillian Backer-Grøndahl / Helen Backer-Grøndahl Hanoa
Seksjons-/andelsnr:	24
Adresse:	Fridtjof Nansens vei 24B, 0369 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/frognerparkenboligsameie
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/frognerparkenboligsameie

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP6508582.1.1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Hver seksjon disponerer 1 stk garasjeplass (se vedtekter).

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.448,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 290,- pr. md.
Vedlikeholdsfond	kr 1.437,- pr. md.
Garasje	kr 421,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.596,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:
Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

ORDENSREGLER
FOR FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte
den.15.03.2016

Ordensreglene trer i stedet for Husordensregler vedtatt på sameiermøtet den 24.04.1990.

1. Plikt til å følge ordensreglene

Beboerne plikter å følge ordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av hele husstanden og de som gis adgang til leilighetene.
En lojal oppfølging av reglene er helt essensiell for å bevare et godt bomiljø til alles beste.
Hver sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2. Vaktmesterens ansvar for oppfølging av ordensreglene

Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at ordensreglene følges og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden

Slike henvendelser bør skje skriftlig. Evt. uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang bli forsøkt løst mellom de impliserte.

4. Bilparkering og garasjen

Egne regler er utarbeidet, se disse, og inngår som en del av ordensreglene.

5. Husavfall

Alt husavfall skal pakkes inn og kildesorteres etter de til enhver tid gjeldende kommunale regler. Det innpakkede husavfallet legges i containerne i avfallsrommene.
Pappesker og lignende skal brettes sammen slik at dette opptar minst mulig plass.
Det er ikke tillatt å hensette husavfall, papp, papir og lignende utenom containerne i avfallsrommene eller i noen av fellesrommene. Om containerne er fulle er det sameierne selv som må besørge bortkjøring på samme måte som for alt spesialavfall.
Avfallsrommene skal til enhver tid være låste.

I toalettene er det kun tillatt å kaste toalettpapir.

6. Ro og orden

Mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det normalt være ro i huset.

Banking, boring, hamring og tilsvarende er kun tillatt mellom følgende klokkeslett (med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet):

07:30 – 21:00 på vanlige virkedager
10:00 – 16:00 på lørdager
ikke tillatt på søn- og helligdager eller offentlige fridager

Bruk av radio, TV, data, stereoanlegg og lignende skal til enhver tid være så dempet at det ikke er til sjenanse for naboene. Det må vises spesielt hensyn når terrassedørene er åpne.

7. Musikk- og sangundervisning

Musikk- og sangundervisning er kun tillatt etter skriftlig avtale med styret og samtidig godkjennelse fra samtlige naboer.

8. Varme i leiligheten

Alle rom må holdes oppvarmede slik at vann og avløp ikke fryser.

9. Dyrehold

I leilighetene er det ikke tillatt med dyr som er til ulempe eller genanse for naboene.
Hunder må ikke etterlates i leilighetene dersom de ikke er trent opp til dette uten å bjeffe eller hyle. Lufting av hund må skje under kontroll. Hundens ekskrementer må fjernes av dens eier.
Norges Hundeierforbunds regler gjelder. Eieren er ansvarlig for at reglene følges.

10. Teppebanking og tørking av tøy

Teppebanking på terrasser/balkonger er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å henge tøy på rekkverket på terrassene/balkongene. Tørking av tøy på egne stativ ute må skje uten at det er til genanse for naboene.

11. Grilling på terrassene

Ved grilling er kun gass eller elektriske griller tillatt. Det må utvises den største varsomhet med tanke på faren for brann og hensynsfullhet med tanke på naboene for å unngå røyk og lukt.

12. Låsing av inngangsdører, dører fra garasjen og ganger til tilstøtende rom

Alle inngangsdører, dører fra garasjen og ganger til tilstøtende rom skal til enhver tid være låste. Dette gjelder også hovedgarasjedøren.

13. Utvendige fellesareal

Enhver plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg. Lek eller annen virksomhet på fellesområdet må skje slik at beplantning osv. ikke skades. Enhver

forurensing av fellesanlegget er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter barns lek.

14. Forandringer som innvirker på bebyggelsens utseende

Styrets godkjennelse må innhentes på forhånd for alle forandringer som ønskes utført, og som vil få innvirkning på bebyggelsens utseende som for eksempel maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller utvendige faste innretninger , oppsetting av vegger på terrasser osv.
Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

15. Innvendig vedlikehold og endringer i leilighetene

Innvendige endringer i leilighetene som kan medføre endringer i byggets bærende konstruksjoner skal forelegges styre før endringene foretas og kan normalt ikke godkjennes. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboene som støy og lignende.
Endringer i våtrom, elektriske anlegg, varme og tekniske anlegg må forelegges styret.

16. Oppslag

Der er montert 4 tavler som er beregnet for meddelelser til sameierne fra styret. Andre kan også benytte disse tavlene etter samtykke fra styret i hvert enkelt tilfelle.
Oppslag på vegger, dører og lignende utenom disse tavlene er ikke tillatt.

17. Bruk av peis og lignende

Følger til enhver tid de gjeldende offentlige forskrifter og vedtekter.

18. Hensetting av barnevogner, sykler, stoler osv. i gangene

Gangene og trappeavsatsene bør holdes frie for annet enn dørmatter og matter lagt ut av vaktmesteren av rengjøringsmessige eller andre grunner som økt brannfare.
Barnevogner, sykler, sportsutstyr og lignende skal ikke oppbevares i søppelrommene eller matbodrommene.
Barnevogn er tillatt parkert i nærheten av egen seksjon.

19. Teknisk utstyr

Her gjelder alle særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for bruk og behandling av teknisk utstyr.
Lufting skal skje gjennom ventiler/vinduer som fører direkte ut i friluft.

Frognerparken Boligsameie

ÅRSMØTE 2025

Innkalling

Tid: **Mandag 31 mars 2025, kl 18:00 - 20:00**

Sted: **Diakonveien Omsorg+, Diakonveien 2, Oslo**

Innkalling til Årmøtet 2025 med agendapunkter og dertil vedlegg er basert på lovmessige krav og Styrets egne vurderinger av saker Styret anser å vedkomme Årsmøtet for behandling eller informasjon. Det er ikke innkommet noen forslag fra Sameiere om saker ønsket behandlet.

Årsmøtet 2025 vil bli avholdt ved personlig oppmøte eller gjennom avgitte fullmakter. Ingen saker baseres på forhåndsstemmer, og gjennomført stemmegivning på de enkelte agendapunkter foretas ved gjennomføringen av møtet.

Vedlegg til Innkalling til Årsmøte 2025

Vedlegg nr:

1. Fullmaktsblankett for Årsmøtet 2025
2. Innkalling og Agenda for Årsmøtet 2025
3. Årsberetning 2024
4. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025
5. Notat Budsjett 2025

FULLMAKTSBLANKETT
FOR
ÅRSMØTET 2025
I
FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på Årsmøtet og til å uttale seg. Det samme gjelder revisor og faste leietakere.

En seksjonseier kan ta med en rådgiver på Årsmøtet. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom Årsmøtet tillater det på angjeldende sak på agenda.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. **Dersom De benytter Dem av denne retten, må nedenstående fullmakt fylles ut.**

----------FULLMAKT ----------

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av årsmøtet i Frognerparken Boligsameie mandag 31 mars 2025.

Dato: ..... **Seksjonsnr: .....**

Eiers navn i blokkbokstaver og signatur

Vedlegg nr 2

FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

INNKALLING og AGENDA TIL ÅRSMØTET 2025

Årsmøtet i Frognerparken Boligsameie avholdes

Mandag 31 mars 2025, kl 18:00 – 20:00

Sted: Diakonveien Omsorg+, Diakonveien 2, Oslo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
A Valg av møteleder
B Opptak av navnefortegnelse og avgitte fullmakter
C Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen
D Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2024
A Årsberetning for 2024 - Gjennomgang av Styrets medlemmer

Forslag til Vedtak: Årsberetningen for 2024 godkjennes av Årsmøtet

3. ÅRSREGNSKAP 2024
A Årsregnskapet for 2024
B Disponering av årets resultat
C Revisjonsberetning

Forslag til Vedtak: Årsregnskap 2024 godkjennes av Årsmøtet

4. BUDSJETT 2025

A Budsjett for 2025 – Orientering fra Styreleder

Det vises til Vedlegg nr 5 - Notat Budsjett 2025 og til Agendapunkt nr 7. – Andre saker til behandling, for eventuelle enkeltstående saker som inngår i budsjettet og andre saker som krever vedtak på Årsmøtet.

Forslag til Vedtak: Orienteringen om Budsjett for 2025 tas til etterretning

5. GODTGJØRELSER

A Honorar til Styret

I 2024 var honoraret utbetalt til Styret kr 75.000,-

Forslag til vedtak:
Styrehonorar for utbetaling i 2025 settes til kr. 75.000,-

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A Valg av medlemmer til Sameiets Valgkommite

Det er to medlemmer i Valgkommite på valg i 2025;

			Utløp
Bent Helge Lersbryggen	24A	Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år	2025
Marit Bjartveit	24B	Valgt Årsmøtet 2024 for 2 år,	2026
Halvor Sandbu	24C	Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år	2025

Både Bent Helge og Halvor er villige til gjenvalg og Styrets forslag til sammensetning av Sameiets Valgkommite er:

			Utløp
Bent Helge Lersbryggen	24A	Valgt Årsmøtet 2025 for 2 år	2027
Marit Bjartveit	24B	Valgt Årsmøtet 2024 for 2 år,	2026
Halvor Sandbu	24C	Valgt Årsmøtet 2025 for 2 år	2027

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til ny Valgkommite godkjennes.

B Valg av Styremedlemmer

To Styremedlemmer, Bjørgun Hysing og Ole K Sivertsen er nå på valg. Bjørgun ønsker å tre ut som Styremedlem, men villig til å fortsette som Varamedlem. Ole er villig til å fortsette som Styreleder, men da for 1 år. Tord Fongaard er villig til å tre inn som Styremedlem fra å ha vært Varamedlem siste året.

Valgkommiteen foreslår følgende Styremedlemmer frem til Årsmøtet 2026.

				Utløp
Styreleder:	Ole K Sivertsen	24C	Gjenvalgt Årsmøtet 2025 for 1 år	2026
Styremedlem:	Jon Frode Vaksvik	24A	Gjenvalgt Årsmøtet 2024 for 2 år	2026
Styremedlem:	Tord Fongaard	24B	Valgt Årsmøtet 2025 for 2 år	2027

Omfang
Alle Varamedlemmer er på valg årlig. Valgkomiteen foreslår følgende Varamedlemmer for 1 nytt år:

			Utløp
Varamedlem:	Karen Elise Kingsley	24D	2026
Varamedlem::	Bjørgun Hysing	24C	2026
Varamedlem::	Endre Søhus	24B	2026

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å godkjenne Valgkommiteens forslag til Styremedlemmer og Varamedlemmer

7. ANDRE SAKER TIL BEHANDLING

A LED belysning fellesarealer

I 2023 ble det innført forbud mot import og produksjon av lysrør av typen vi benytter i dag. Det har inntil nylig vært restlager tilgjengelig, men disse begynner nå å tappes ut. Styret har tidligere sondert omfanget av en eventuell utskifting av alle dagens lysarmaturer i garasjeanlegg og andre fellesarealer. Basert på de estimater og beregninger som er foretatt vil besparelsene i energiforbruk (40 til 60%) og redusert løpende materialforbruk gi en tilbakebetalingstid på investeringen på ca 4 år. Det anslås at det kan spares opp mot 11.000 kwh pr år samt en betydelig CO2 besparelse. En utskifting er uansett nødvending, men tiltaket er også miljøfremmende. Et foreløpig overslag over investeringen er ca kr 250.000,-.

Styret ønsker å iverksette en utskifting i løpet av vår/sommer 2025. Budsjettet for 2025 gir ikke rom for denne investeringen og Styret fremmer derfor denne saken til Årsmøtet for beslutning. Styret ønsker å bli gitt en ramme på inntil kr 250.000,- for å iverksette og sluttføre en anbudsrunde inkludert endelig avtale med en valgt leverandør.

Styret ønsker å opprettholde dagens nivå på månedlige fakturerte felleskostnader, og innstiller derfor på at Årsmøtet vedtar at de faktiske kostnadene som tilkommer hertil denne saken utfaktureres som et engangsbeløp i August 2025

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtok med simpelt flertall å gi Styret en fullmakt innenfor rammen av kr.250.000,- til å gjennomføre anbudsprosess samt inngå endelig avtale med leverandør om utskifting av dagens lysarmaturer.

Årsmøtet besluttet videre at faktiske kostnader hertil denne sak skal engangs-faktureres Sameierne i august 2025

B Automatiske døråpnere

Styret har fra en rekke sameiere mottatt ønsker om at vi bør vurdere en oppgradering/modernisering av våre dørløsninger med moderne automatiserte/ motoriserte dørløsninger. Spesielt gjelder dette dører fra garasje til fellesoppganger samt hovedinngang. I noen få tilfeller er det montert døråpnere av NAV som ikke undergår vedlikehold lenger.

Styret har gjort en foreløpig sondering og finner at en investeringsramme på kr. 300.000,- vil kunne gi oss en løsning for dette som er moderne, sikker og lettbrukelig for sameierne.

Budsjettet for 2025 gir ikke rom for denne investeringen og Styret fremmer derfor denne saken til Årsmøtet for beslutning. Styret ønsker å bli gitt en ramme på inntil kr 300.000,- for å iverksette og sluttføre en anbudsrunde inkludert endelig avtale med en valgt leverandør.

Styret ønsker å opprettholde dagens nivå på månedlige fakturerte felleskostnader, og innstiller derfor på at Årsmøtet vedtar at de faktiske kostnadene som tilkommer hertil denne saken utfaktureres som et engangsbeløp i oktober 2025.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtok med simpelt flertall å gi Styret en fullmakt innenfor rammen av kr.300.000,- til å gjennomføre anbudsprosess samt inngå endelig avtale med leverandør om en oppgradering/modernisering av våre dørløsninger med moderne automatiserte/ motoriserte dørløsninger.

Årsmøtet besluttet videre at faktiske kostnader hertil denne sak skal engangs-faktureres Sameierne i oktober 2025.

C Utbyggingssak Endre Søhus 24B -

Eier av seksjon nr 27 (5 etg i B-blokken), Endre Søhus har ansøkt og fått godkjent rammetillatelse av Oslo Kommune Plan- og Byggningsetaten et tiltak som innbefatter utbygging av vinterhave på deler av dagens terrasse samt mulighet for etablering av ny terrasse på taket over egen bolig.

Materialitet og generell utforming vil samsvare med kvalitetene på eksisterende bygningsmasse.

Styret har behandlet tiltaket og vil kunne gi sitt samtykke forutsatt enighet om visse forhold, herunder ansvarsavgrensninger, kompensasjon for avgivelse av fellesarealer med alternativ verdi for sameiet mm.

Utbygging av vinterhaven er isolert sett en sak som basert på godkjennelsen fra OKP&B vil kunne iverksettes basert på Styrets samtykke og krever ikke Sameiets samtykke.

Etablering av takterrassen som også inngår i tiltaket vil kreve 2/3 flertall i Sameiet.

Utbygger vil gi en kort presentasjon av tiltaket på dette Årsmøtet, og Styret vil senere innkalle til et ekstraordnært sameiemøte for endelig behandling av dette tiltaket, basert på mer fullstendighet i saksmateriale og grunnlag for avtale mellom Sameiet og tiltakshaver.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar saken og herunder tiltaket til etterretning, og gir Styret i oppgave å fremskaffe nødvendig beslutningsgrunnlag for en senere beslutning av Sameiet vedrørende muligheten for ny takterrasse, gjennom et ekstraordinært Sameiermøte.

8. SÆRSKILTE INFORMASJONSSAKER

A Ny forretningsfører

I 2024 ble Sameiet offer for et ikke selvvalgt skifte av forretningsfører fra Boalliansen til USBL, på grunn av at USBL kjøpte opp Boalliansen. USBL ønsket å skifte til deres systemer og rutiner og den formelle overgangsdatoen var 01.10.2024.

Styret har ikke funnet de tekniske løsninger som USBL tilbyr som like brukervennlige og moderne og med begrensinger i forhold til tidligere løsning levert av Boalliansen.

Styret startet derfor i begynnelsen av 2025 en sondering av ulike leverandører for forretningsførsel og ny styreportal. Vi vurderte USBL, OBOS, Solibo, EXIO, Styret.no.. Etter en evaluering av alle faktorer og våre krav falt valget vårt på Solibo AS (www.solibo.no) og vi har inngått avtale med dem som Forretningsfører med full overgang pr. 01.09.2025.

Solibo har mer enn 1000 selskaper under forvaltning og er blant de 6 største forvalterne i Norge.

Valget medfører en kostnadsbesparelse på ca kr 18.000,- /år. Styret vil få en mer effektiv og moderne plattform for samhandling seg imellom og opp mot Sameiets medlemmer. Vi får tilbake en «hjemmeside» og det vil tilkomme en Beboer App i løpet av året.

Styret vil allerede nå starte å konfigurere seg inn på plattform og vil senere informere sameiet om når vi «går live» i denne løsningen mht vår interne kommunikasjon. Vi tar sikte på at dette skjer før sommeren, mens løpende forretningsførsel har sin overgang pr. 01.09.2025.

B Radonmåling

Radonmåling pågår pt i 10 enheter i sokkelnivå og vil avsluttes i slutten av mars 2025.

9. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Oslo, 31 mars 2025

I Styret for Frognerparken Boligsameie

Ole K Sivertsen	J. Frode Vaksvik	Bjørgun Hysing

Vedlegg nr 5

BUDSJETT FOR 2025

NOTAT: FORKLARING TIL VESENTLIGE BUDSJETTPOSTER

Note 1 - Inntekter gjennom felleskostnader (kto 3600-3625)

Basert på Budsjett 2025 ble det besluttet på et styremøte i Desember å øke fakturerte felleskostnader og vedlikeholds tillegg i 2025 tilsvarende forventet inflasjon. Denne endringen er allerede implementert og effektiv fra og med 01.01.2025. Fordelingen og grunnlaget for utfakturering ser nå slik ut:

Budsjett for 2025

Vis ekstra informasjon | År

Inntekter

Konto	Kommentar	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Beløp
3600 **Felleskostnader**		1 679 982	1 680 000	**1 738 800**
3609 **Garasje**	421 pr plass pr mnd	293 016	293 000	**293 016**
3620 **Fiber/internett**	kan reduseres til 290,- pr enhet pr mnd	179 952	180 000	**160 080**
3625 **Vedlikeholdsfond**	Iht mail fra styret	699 994	700 000	**724 500**
Sum inntekter				**2 916 396**

Likviditeten i Sameiets økonomi er å anse som relativt god og Styret ser ikke behov for å øke løpende felleskostnader utover forventet inflasjon de nærmeste år, basert på at man opprettholder dagens nivå på innkalling til Vedlikeholdsfond (kr 724.500)

Derimot omfatter ikke Budsjettet for 2025 to utvalgte prosjekter som er presentert i Innkallingen til Årsmøtet under punkt 7 A og 7 B. Disse forutsettes finansiert gjennom engangsinnkallinger dersom Årsmøtet stemmer for en gjennomføring av disse.

Note 2 – Andre driftskostnader eksklusive vedlikehold og oppgraderinger

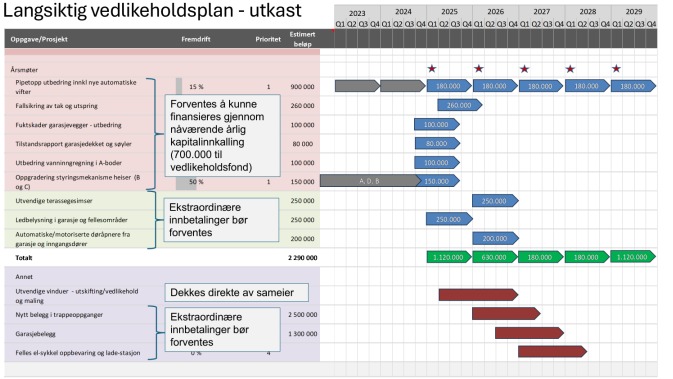
Samlede løpende driftskostader ekskludert Vedlikehold og Oppgradering er budsjettert til kr. 2.291.175 mot faktisk 2.334.571 i 2024, en reduksjon på 1,8% fordelt over alle kostnadslinjer. Vi forventer at nivået på løpende drift fortsetter tilnærmet på samme nivå i 2025 som i 2024, et år der økningen i kommunale avgifter var det største økte enkeltposten.

Note 4 – Reparasjon, Vedlikehold og Oppgraderinger

Det er budsjettert med å bruke samlet kr. 1.005.000 i 2025 på reparasjon, vedlikehold og oppgraderinger. Dette er en økning fra kr. 795.295 faktisk benyttet i 2024. Det er også mer enn hva som kalles inn til Vedlikeholdsfond i 2025 (kr. 724.500).

Styret presenterte et utkast til langsiktig vedlikeholdsplan høsten 2024 (gjengitt nedenfor) og har i plan å gjennomføre ila våren de tiltak som vil gi større innsikt i omfang av enkelte saker, som for eksempel tilstandsrapport for garasjedekke, vegger og søyler samt vann inntrenging i A-boder.

Langsiktig vedlikeholdsplan - utkast



Det er et betydelig overheng av vesentlige forhold som fortsatt krever innsats og fokus også i 2025 og videre fremover i kommende år.

For å ha kontinuitet i samspillet mellom Sameiet og Styret i forhold til større prosjekter for reparasjon, vedlikehold og oppgraderinger vil Styret også i 2025 invitere til et ekstraordinært sameiermøte i løpet av 3 kvartal der vi vil presentere mer inngående de saker som er under vurdering og som har en viss vesentlighet for sameiets felles og beste interesse.

Budsjettert likviditet ved slutten av 2025 basert på siste økning i fakturerte felleskostnader og vedlikeholdsfond er forutsatt å ende på ca kr. 1,1 mill og anses av Styret å være en betryggende buffer for evt utfortsette hendelser og utlegg.

Oslo, 31 Mars 2024

Styret for Frognerparken Boligsameiet

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 596 192**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-220 769	-777 420
Endringer i andre langsiktige poster	0	2 373 612
B. Endring arbeidskapital	**-220 769**	**1 596 192**
C. Arbeidskapital	**1 375 423**	**1 596 192**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 819 534	1 954 929
Kortsiktiggjeld	-444 111	-358 738
C Arbeidskapital	**1 375 423**	**1 596 192**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 871 127	2 336 052	2 853 000	2 916 396
Sum leieinntekt		**2 871 127**	**2 336 052**	**2 853 000**	**2 916 396**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	71 136	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**71 136**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 871 127**	**2 407 188**	**2 853 000**	**2 916 396**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	61 920	267 872	56 000	10 575
Styrehonorar	3	75 000	75 000	75 000	75 000
Driftskostnad					
Energikostnad		157 371	186 982	200 000	180 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	744 650	382 660	567 000	803 000
Kommunale avgifter/renovasjon		631 624	539 768	586 000	600 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	22 045	0	0	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	9 208	-500	6 000	12 500
Reparasjon og vedlikehold	7	795 295	943 845	731 000	1 005 000
Revisjonshonorar		27 038	9 013	15 000	16 000
Forretningsførerhonorar		74 088	66 688	70 000	92 000
Andre honorar	8	8 659	162 606	35 000	5 000
Kontorkostnad		0	10 106	8 000	1 000
TV/bredbånd		205 007	242 173	205 000	160 000
Kontingenter og gaver		2 130	5 490	6 000	2 000
Forsikringer		301 778	282 395	300 000	310 000
Andre kostnader	9	14 053	22 357	21 000	18 100
Sum kostnad		**3 129 866**	**3 196 454**	**2 881 000**	**3 296 175**
Driftsresultat		**-258 739**	**-789 266**	**-28 000**	**-379 779**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		37 971	55 344	-30 000	0
Rentekostnad		0	43 498	0	0
Netto finansposter		**-37 971**	**-11 846**	**30 000**	**0**
Årsresultat		**-220 769**	**-777 420**	**-58 000**	**-379 779**
Overført til/fra annen egenkapital		0	-777 420	0	0
Overført sameiekapital		-220 769	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-220 769**	**-777 420**	**0**	**0**

Balanse 2024 Frognerparken Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		32 415	0
Kundefordringer		0	16 362
Andre kortsiktige fordringer		5 052	0
Forskuddsbetalte kostnader		256 930	506 518
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 525 137	1 432 049
Sum omløpsmidler		**1 819 534**	**1 954 929**
SUM EIENDELER		**1 819 534**	**1 954 929**

Balanse 2024 Frognerparken Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		700 001	2 210 504
Annen egenkapital		675 422	-614 312
Sum opptjent egenkapital		**1 375 423**	**1 596 192**
Sum egenkapital	**10**	**1 375 423**	**1 596 192**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		35 065	0
Leverandørgjeld		409 047	306 866
Skyldig off. myndigheter		0	16 266
Annen kortsiktig gjeld		0	35 605
Sum kortsiktig gjeld		**444 111**	**358 738**
Sum gjeld		**444 111**	**358 738**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 819 534**	**1 954 929**

Sted:_____ Dato:_____

Ole Kristian Sivertsen Styreleder	Jon Frode Vaksvik Styremedlem	Bjørgun Hysing Styremedlem

2445 Frognerparken Boligsameie Org. nr 984690576

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 46 seksjoner.
Eiendommen er påført på gårdsnummer 37 og bruks nummer 81 i Oslo Kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsirkng avtale nr SP1362646.10.1.

Noter årsregnskap 2024 Frognerparken Boligsameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 679 982	1 367 466
3609 Leie parkering	293 016	288 042
3618 Elaway - lading Elbil	18 183	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	179 952	180 006
3625 Vedlikeholdsfond	699 994	500 537
Sum	**2 871 127**	**2 336 052**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	71 136
Sum	**0**	**71 136**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5103 Lønn forrige forr.fører	40 000	216 004
5119 Avsetning lønn, provisjon, bonus etc	5 000	27 000
5270 Ref. sykepenger innberettet	0	-273
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	705	3 807
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	16 215	21 334
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	75 000	75 000
Sum	**136 920**	**342 872**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 170
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	567 813	215 693
6341 Brannalarm	4 500	0
6360 Annet renhold	11 444	0
6361 Fast renhold	103 500	101 875
6362 Skadedyrutryddelse	27 122	2 466
6391 Snømåking/strøing/feiing	15 113	60 456
6392 Containerleie/tømming	15 159	0
Sum	**744 650**	**382 660**

2445 Frognerparken Boligsameie Org. nr. 984690576

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	3 191	0
6420 Lisens HMS E-post	12 163	0
6450 Leie parkering	3 750	0
6490 Andre leiekostnader	2 941	0
Sum	**22 045**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 779	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 608	0
6552 Driftsmateriell	821	-500
Sum	**9 208**	**-500**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	5 101	395 839
6602 Vedlikehold VVS	36 815	82 652
6603 Vedlikehold elektro	4 425	63 333
6605 Vedlikehold fellesanlegg	165 011	289 387
6611 Vedlikehold heiser	290 979	76 383
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	142 615	24 929
6620 Vedlikehold utstyr	0	3 232
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	41 138	0
6648 Vedlikehold dører og porter	21 586	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	77 625	8 089
Sum	**795 295**	**943 845**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 659	6 589
6720 Juridisk honorar	0	156 017
Sum	**8 659**	**162 606**

Noter årsregnskap 2024 Frognerparken Boligsameie

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	500	7 907
7720 Årsmøte	6 051	0
7770 Betalingskostnader	4 291	4 930
7771 Andre gebyrer	0	708
7773 Omkostninger innkreving	469	0
7790 Andre kostnader	2 761	8 784
7792 Øredifferanse	28	29
7795 Husleietap	-46	0
Sum	**14 053**	**22 357**

2445 Frognerparken Boligsameie Org. nr. 984690576

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	2 210 504	-1 510 503	700 001
Årets resultat	-614 312	1 289 734	675 422
Sum opptjent egenkapital	**1 596 192**	**-220 769**	**1 375 423**
Sum egenkapital	**1 596 192**	**-220 769**	**1 375 423**

Vedlikeholdsfond blir innkrevd via husleie. Det er ikke øremerket til vedlikeholdsprosjekt. Det går inn på høyrente konto.
Konto 2075 kan ikke være høyrere enn høyrente konto, slik den blir justert med ned til kr 700 000,-.

Resultat og balanse med noter for Frognerparken Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Frognerparken Boligsameie

Styreleder	Ole Kristian Sivertsen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Bjørgun Hysing (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Jon Frode Vaksvik (sign.)	12.03.2025

Vedlegg nr. 3

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. STYRET

Siden forrige Årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Navn	Medlemsfunksjon
Ole K. Sivertsen	Styreleder
Bjørgun Hysing	Styremedlem
J. Frode Vaksvik	Styremedlem
Endre Søhus	Varamedlem
Tord Fongaard	Varamedlem
Karen Elise Kingsley	Varamedlem

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er for tiden USBL som kjøpte opp Boalliansen Forvaltning AS i løpet av 2024. Deres arbeid gjennom 2024 er utført etter fast kontrakt med Sameiet. Revisjonen er utført av BDO AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 984 690 576, ligger i bydel Ullern i Oslo og har adresse Fridtjof Nansens vei 24 A – D, 0369 Oslo Sameiet består av 47 seksjoner hvorav 46 er leiligheter og 1 seksjon er garasjeanlegg med totalt 58 tildelte faste rettighetsplasser for sameiets enheter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenser ikke det ytre miljø i nevneverdig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

4. VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTE

Sameiet hadde i 2024 løpende fast avtale med Oslo og Viken Eiendomsdrift AS (OVED) om leveranse av vaktmestertjenester. Avtalen er for 20 timer pr uke fordelt for tiden med 4 timer over 5 dager. Prisen er kr 500,- pr time ekskl. Mva.

Styret vurderer løpende omfanget og behov og vil evt justere dette deretter.

Renhold av trapper og fellesarealer utføres av Dan-Åke Mattson Renholdsservice.

5. Fiberinnstallasjon og TV løsninger

Våren 2024 kom de siste enhetene om bord på ny fiberløsning. Siden oppstarten har regulariteten på signaler og trafikk vært svært god med ingen rapporterte uplanlagte nedetider. Sammen med leveransen fra GlobalConnect var også en type trådløse

routere. Hertil har det vært et 10-talls enheter som har hatt funksjonsfeil og blitt byttet ut med samme type under garantien på disse. Siden det var noe treghet i tiden det tok for erstatninger fikk Styret til slutt en liten beholdning av slike i tilfeller av flere defekter. De seneste måneder har det derimot roet seg med mht til slike meldte feil.

GlobalConnect kjøper disse av en underleverandør og har en større garantisak gående med disse. GlobalConnect ser på muligheter for evt å bytte leverandør og vil da i så fall tilby å bytte ut all wifi routere hos oss.

Sameiet er nå moderne rustet teknisk for fremtiden, noe som gavner alle sameiere både funksjonelt og verdimessig.

6. NØKLER/SKILT

Nye nøkler til egen inngangsdør kan bestilles gjennom Styret (Email: fpbs@mittusbl.no) som fyller ut, signerer og sender bestillingskjema av nøkler til leverandør Certego AS. Den enkelte Sameier belastes med faktura direkte.

Nøkkel til egen leilighet passer til alle fellesarealer samt til alle dører ut fra garasjeanlegget noe som sikrer alle rømningsveier herigjennom.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles av den enkelte sameier hos jernvarehandler og skal følge mal lik de andre. Det syndes endel med dette ifbm utleie og eierskifter, og Styret henstiller til alle sameiere å pålegge evt leitakere også å etterleve vår standard for disse. Vaktmester kan være behjelpelig med innmontering av nye navneskilt på dørklokkepaneler.

7. SØPPEL

Også i 2024 har vi opplevd tidvis overfylte papp og papir containere. Dette skyldes at man ikke tilstrekkelig bretter sammen papp og papir. Styret gjentar henstillingen om å komprimere avfall mest mulig. I tillegg skal all større pappembalasje i forbindelse med postordre og annet varekjøp bersørges bortkjørt av sameier selv.

Ifbm inn/ut-flyttinger skal større pappembalasje bortkjøres av den enkelte sameier (Smestad Avfallsmottak) og ikke belaste fellescontainere. Det understrekes at seksjonseiere som leier ut, har ansvar for å informere leietaker om våre søppelromsregler.

Etter innføring av sortering av BIOavfall har vi hatt noen utfordringer med generende lukt i søppelrommene. Det kreves mer hyppig renhold og det er tillagt vaktmester en øket frekvens med kontroll og rengjøring i sammenheng med tømmedager.

Det er ikke tillatt å gjensette avfall av noen art på gulvet om det finnes plass i containere. Da må avfall fjernes av den enkelte.

8. BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det lovpålagt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

Sameiet har løpende serviceavtale med Hedengren Security AS om årlig ettersyn og kontroll av felles brannvarslingssystem.

Sommeren 2024 sviktet en av våre brannsentraler. Anlegget vårt var av eldre dato (+10 år) og en erstatningsløsning for en sentral fantes ikke da våre 4 sentraler er integrerte med hverandre. Vi skiftet derfor alle fire sentraler til helt nye og fikk dekket utleggene forsikringsmessig med hensyntatt aldersfradrag for gammelt utstyr.

Det nye konfigurerte anlegget var gjenstand for kontroll etter ferdigstillelse av installasjonen og neste kontroll vil foretas i September 2025.

Det er ikke alle enheter som er utstyrt med brannfølere og «buzzer» som er tilknyttet fellesanlegget. Dette var et tilbud til den enkelte sameier ifbm opprinnelig installasjon. Styret ønsker at alle sameie enheter utstyres med en tilknyttet sensorenhet og vil be leverandør om å gi tilbud på ettermontering av slike. Dette vil øke sikkerheten til den enkelte og til fellesskapet. Det er pålagt alle sameiere å ha installerte og fungerende brann- og røykvarslere.

9. RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret følger lovens fastsatte retningslinjer for styrearbeid i sameiet, som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar Styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

10. HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si Styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene. I 2024 ble følgende gjennomført;

- Styrets Leder og Vaktmester har hatt generelle og gjentatte befaringsrunder
- Utført Årskontroll og test av felles brannalarm anlegg
- Ved innstallasjon av felles ladeanlegg for E-bil ble det gjort en visuell kontroll av felles traforom.
- Det ble foretatt en ny eksternkontroll av alle alle traforom samt eletrisk anlegg i fellesarealer ila 2023. Det er fortstatt noen nødvendige pålegg til sameiere som ikke er utført. Styret vil engasjere Elektriker ila 2025 for å tette alle forhold på oppfølgingslisten.

- Det ble ila 2024 foretatt en gjennomgang og innstramming i forhold til hva som tillates utplassert i fellesarealer og trappeganger utenfor leilighetene. Brannfarlig materiale og hinder for fri ferdsel ble fjernet, men det syndes fortsatt noe herunder. Vi minner om våre Ordensregler hertil;

18. Hensetting av barnevogner, sykler, stoler osv. i gangene

Gangene og trappeavsatsene bør holdes frie for annet enn dørmatter og matter lagt ut av vaktmesteren av rengjøringsmessige eller andre grunner som økt brannfare. Barnevogner, sykler, sportsutstyr og lignende skal ikke oppbevares i søppelrommene eller matbodrommene.
Barnevogn er tillatt parkert i nærheten av egen seksjon.

- Sikkerheten og risikoen i forbindelse med arbeider på tak er vurdert ifbm periodisk vedlikehold på tak innbefattende kontroller og rensing av avrenningssluk for overflatevann. Noen av disse ligger på utspring som ligger utsatt til mht høyde og fallrisiko. Videre er det tidvis behov for sikring av kantbeslag som løsner av kraftig vindforhold.
  - Etter utredning er det besluttet å besørge godkjente innfestingsmuligheter for benyttelse av sikkerhetssele og line. Det er innhentet tilbud på montering av forsvarlig sikringstiltak. Budsjettet for 2025 tar høyde for anslåtte kostnader for dette som beløper seg opp mot kr 260.000. Tiltak vil vurderes opp mot evt etablering av ny takterrasse på B-Blokka.
  - Styret er ansvarlig for å besørge sikkerhet ifbm vedlikeholdsarbeider på tak og utspring, og vil etablere akseptabel løsning for dette ila 2025.

11. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet IF Skadeforsikring NUF med polisenummer SP1362646.

Egenandel er pt kr 10 000 og vil bli belastet den seksjonseier som har hatt/forårsaket skadesak. Forsikringen er også utvidet til å dekke følgeskader.

Oppstår skade i boligen, må seksjonseier forsøke å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade meldes alltid til forretningsfører og til Styreleder.

NB! Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier må derfor selv velge å tegne egen innboforsikring.

12. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2024 gjennomført 1 overdragelse av seksjoner innen Sameiet. Vi ønsker de nye seksjonseierne velkommen til FBS.

13. STYRETS ARBEID

I løpet av 2024 har Styret avholdt 7 styremøter. En rekke saker er behandlet og utover dette har styremedlemmene hatt utbredt kommunikasjon seg imellom gjennom e-post og ved personlig kontakt.

Styret har hatt et godt samarbeid ifbm alle saksbehandlinger og Varamedlemmer har vært invitert med og deltatt i de fleste styremøter som diskusjonspartnere og bidragsytere. Det er behørig ført referater fra alle avholdte møter.

Styret har hatt flere prioriterte saker til håndtering ila året.

- Utskifting av defekt brannvarslingssentral
- Vi har videre pågående saker ifbm vanninntregninger

    1. Enhet i 3 etg B-blokka: vannskade i soveromstak, og på parkettgulv i stue. Årsak må videre utredes før utbedring. Kan ha sammenheng med terrasser, men foreløpig spekulasjon.

    2. Enhet i 2 etg C-blokka: vannskade i tak spisestue. Denne sak og sak 3 under synes å ha en sammenheng og er under utredning

    3. Enhet i 3 etg C-blokka: vannskade parkettgulv i spisestue. Denne sak og sak 2 over synes å ha en sammenheng og er under utredning

    4. Enhet i 3 etg C-blokka: vannskade parkettgulv i stue. Kan ha sammenheng med terrasse.

    5. Enhet i u-etg D-blokka: Fuktighetskade bak peis.

- El-bil lading: Det er pt 13 påmonterte brukere i drift under fellesløsningen og avtalen med Elaway. Ladeboksene som er levert av typen Easee er pt ikke omfattet av noe forbud i Norge. Elaway sin posisjon er fortsatt pt slik;
    1. De ettermonterer Easee ladere som normalt per dags dato. Easee har lansert nye ladere.
    2. Våre sameiere kan fortsatt bestille Easee-ladere fra Elaway samme som er i drift hos oss i dag.
    3. Det er aktuelt med en tilleggsmontering av ekstra jordfeilvern på hver trafo (dekket av Elaway) med dette vurderes pt ikke nødvendig med det lave antallet aktive ladere vi har per dags dato.

- Heisen i D-blokka ble oppgradert i begynnelsen av året.

- Styret stiller seg bak at det arrangeres en sommerfest og foreslår onsdag 11 juni. Det må konstitueres en fest komité og evt frivillige bes å melde seg.

- Vedr. Matrikkelfeil ved opprinnelig utseksjonering. Arbeidene med å skaffe oversikter over alle panthavere som må avgi samtykker er nå ferdig. Styret vil reaktivere arbeidene med saken og har nå fremskaffet en total oversikt som grunnlag for neste skritt som er å innhente alle påkrevde samtykker.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2024 var totalt på kr. 2.871.127 hvorav kr 2.852.944 er innbetalt av sameiere og kr 18.183 er fakturerte el-inntekter for felles ladesystem.

Inntekter fra innkrevde fellesutgifter eksl. midler til vedlikeholdsfond (kr 699.994) var på kr. 2.152.950 og på linje med budsjettert.

Samlede driftsutgifter i 2024 var på kr. 3.129.866 og kr 248.866 høyere enn budsjettert kr 2.881.000.

Det negative avviket skyldes i det vesentligste en kraftig økning i kommunale avgifter (+45K), netto utlegg nye brannsentraler (+105K), adhoc utgifter til vaktmestertjenester (+40K).

Netto finansinntekter utgjorde kr. 37.971

Netto resultat for 2024 gav et underskudd på kr. 220.769 mot et budsjettert underskudd på kr. 58.000.

Underskuddet for 2024 foreslås i sin helhet ført mot opptjent egenkapital.

Sameiets samlede egenkapital var pr 31.12.2024 kr 1.375.423. Sameiet har ingen rentebærende langsiktig gjeld men kortsiktige gjeld samlet på kr 444.111, hovedsaklig leverandørgjeld på kr 409.047,.

Sum disponible likvide midler pr. 31.12.2024 er kr. 1.525.137 og sum fordringer utgjør kr 294.397, hovedsaklig forskuddsbetalte kostnader med 256.930

Styret anser på dette grunnlag at soliditet og likviditetsmessig robusthet pt er god. Styret påpeker imidlertid at det foreligger et betydelig etterslep av vedlikehold og behov for oppgraderinger av bygningsmassen som ventes å måtte belastes sameierne og reservene fremover. I Vedlegg 5 - Notat til Budsjett 2025 redegjøres mer detaljert om slike forhold.

Etter Styrets oppfatning dekker Budsjettet for 2025 og de seneste utførte justeringer i utfakturerte felleskostnader og innkalling til vedlikeholdsfond behovet for inntekter gjennom 2025. Da er ikke de to saker som inngår under Agenda punkt 7 A og B i denne betraktning da disse vurderes separat.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til andre forhold som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen og som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som påvirker sameiets økonomiske stilling annerledes. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

BUDSJETT, INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede fremtidige inntekter og kostnader i et Budsjett for 2025. Tallene er vist i egen kolonne (Budsjett 2025) ved siden av Årsregnskapet for 2024.

Utfyllende kommentarer til Budsjett 2025 er dekket i et eget notat som et Vedlegg nr 5 til Innkalling til Årsmøtet 2025.

Oslo, 31 mars 2025

Styret for Frognerparken Boligsameie

_____	_____	_____
Ole K Sivertsen	**Bjørgun Hysing**	**J. Frode Vaksvik**

Frognerparken Boligsameie

Protokoll
fra
ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025
Frognerparken Boligsameie

Tid: **Mandag 31 mars 2025, kl 18:00 - 20:40**
Sted: **Diakonveien Omsorg+, Diakonveien 2, Oslo**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
A Valg av møteleder

Vedtak:
Ole Sivertsen ble valgt til møteleder.

B Opptak av navnefortegnelse og avgitte fullmakter
Navnelisten ble lest opp
Det var 24 seksjoner av 46 totalt representert ved fremmøte. 6 tildelte fullmakter for hele møtet. Totalt er 30 stemmeberettigede sameiere representert.

Vedtak:
Navneliste og tildelte fullmakter ble godkjent

C Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen

Vedtak:
Bjørgun Hysing ble valgt som referent. Lasse Johannesen ble valgt til å co-signere referatet.

D Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSBERETNING FOR 2024
A Årsberetning for 2024 - Gjennomgang av Styrets medlemmer

Spørsmål som er kommet inn før møtet fra Halvor Norbø ble besvart under gjennomgangen.
Følgende ble utdypet:

Det blir laget en oversikt over garasjeplasser og boder som tilhører den enkelte sameier og denne blir publisert på den nye kommende hjemmesiden/portalen til sameiet.
Styreformannen har «reservedeler» om noen skulle ha problemer med rutere fra Global Connect. Ta evt kontakt med Ole Sivertsen ved feil.

Signert kontrakt med Global Connect og sameiet vil bli lagt ut i ny portal.

Det nevnes igjen at utleiere skal sørge for at leietager følger regel for standard skilt for dørklokker og postkasser.

Det anbefales å bruke dobbel pose for matavfall for å unngå avrenning. Igjen presiseres det at store papiravfall skal kjøres til gjenbruksstasjon.

Branninstruks vil bli strammet opp og brukermanualer vil bli oppdatert og lagt i den nye portalen. Brannskapene må vise hvor alarm utløses. Dette vil bli fulgt opp av styret. Det vil også bli lagt informasjon/soneoversikt i skapene som kan vise hvilken leilighet/enhet som utløser alarm.

Styret vil sikre at alle sameiere som ikke har tilkobling til felles brannvarslingsanlegg i dag, får et tilbud fra Hedengren om innstallering av røykvarsler og kobling til felles anlegg. Dette er fra nå av obligatorisk.

Styret vil igjen understreke at reglene for at kun barnevogner, rullestoler og gåstoler kan hensettes i oppgangene. Det må sikres fri ferdsel.

Vedr vannskader på terrasser. Styret pålegger alle sameiere at det må sørges for at det legges membran og sikres fall mot sluk ved bytte av fliser på terrasser. T Styret vil sammen med et ingeniørfirma foreta undersøkelser om fuktighet i terrasser/tak samt eventuell påvirking på armering og betongdekke.

Marit Bjartvedt vil være formann i festkomiteen for sommerfesten 11. juni. Hver blokk bør være representert i komiteen og det bes om at frivillige melder seg.

Styret vil sikre at det kjøpes inn og henges opp en hjertestarter som henges opp i garasjen ved vaktmesterboden.

Årsmøtet startet en diskusjon for beredskapsarbeid for sameiet. Styret vil ta diskusjonen videre og ber sameierne sende forslag til tiltak til Styret. Styret vil i første omgang sikre et flomvern foran garasjen.

Norbø tok opp at hans branndør fortsatt ikke er skiftet. Styret vil løse denne saken med separat med Norbø da det ikke er en sak for årsmøtet.

Vedtak:
Årsberetningen for 2024 godkjennes av Årsmøtet

3. ÅRSREGNSKAP 2024
A Årsregnskapet for 2024
B Disponering av årets resultat

C Revisjonsberetning

Det ble påpekt at felleskostnader for garasje ble feilfakturert i 2020 til 2023. Forholdet er rettet opp for 2024, og dette vil bli gjennomgått igjen. Dialog med implisert sameier pågår. .

Vedtak:
Årsregnskap 2024 godkjennes av Årsmøtet

4. BUDSJETT 2025

A Budsjett for 2025 – Orientering fra Styreleder

Det vises til Vedlegg nr 5 - Notat Budsjett 2025 og til Agendapunkt nr 7. – Andre saker til behandling, for eventuelle enkeltstående saker som inngår i budsjettet og andre saker som krever vedtak på Årsmøtet.

Vedtak:
Orienteringen om Budsjett for 2025 tas til etterretning

5. GODTGJØRELSER

A Honorar til Styret

I 2024 var honoraret utbetalt til Styret kr 75.000,-

Vedtak:
Styrehonorar for utbetaling i 2025 settes til kr. 75.000,-

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A Valg av medlemmer til Sameiets Valgkommite

Det er to medlemmer i Valgkomite på valg i 2025;

			Utløp
Bent Helge Lersbryggen	24A	Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år	2025
Marit Bjartveit	24B	Valgt Årsmøtet 2024 for 2 år,	2026
Halvor Sandbu	24C	Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år	2025

Både Bent Helge og Halvor er villige til gjenvalg og Styrets forslag til sammensetning av Sameiets Valgkommite er:

			Utløp
Bent Helge Lersbryggen	24A	Valgt Årsmøtet 2025 for 2 år	2027
Marit Bjartveit	24B	Valgt Årsmøtet 2024 for 2 år,	2026
Halvor Sandbu	24C	Valgt Årsmøtet 2025 for 2 år	2027

Vedtak:
Styrets forslag til ny Valgkommite godkjennes.

B Valg av Styremedlemmer

To Styremedlemmer, Bjørgun Hysing og Ole K Sivertsen er nå på valg. Bjørgun ønsker å tre ut som Styremedlem, men villig til å fortsette som Varamedlem. Ole er villig til å fortsette som Styreleder, men da for 1 år. Tord Fongaard er villig til å tre inn som Styremedlem fra å ha vært Varamedlem siste året.

Valgkomiteen foreslår følgende Styremedlemmer frem til Årsmøtet 2026.

				Utløp
Styreleder:	Ole K Sivertsen	24C	Gjenvalgt Årsmøtet 2025 for 1 år	2026
Styremedlem:	Jon Frode Vaksvik	24A	Gjenvalgt Årsmøtet 2024 for 2 år	2026
Styremedlem:	Tord Fongaard	24B	Valgt Årsmøtet 2025 for 2 år	2027

Omfang
Alle Varamedlemmer er på valg årlig. Valgkomiteen foreslår følgende Varamedlemmer for 1 nytt år:

			Utløp
Varamedlem:	Karen Elise Kingsley	24D	2026
Varamedlem:	Bjørgun Hysing	24C	2026
Varamedlem:	Endre Søhus	24B	2026

Vedtak:
Årsmøtet vedtar å godkjenne Valgkommiteens forslag til Styremedlemmer og Varamedlemmer

7. ANDRE SAKER TIL BEHANDLING

A LED belysning fellesarealer

I 2023 ble det innført forbud mot import og produksjon av lysrør av typen vi benytter i dag. Det har inntil nylig vært restlager tilgjengelig, men disse begynner nå å tappes ut. Styret har tidligere sondert omfanget av en eventuell utskifting av alle dagens lysarmaturer i garasjeanlegg og andre fellesarealer. Basert på de estimater og beregninger som er foretatt vil besparelsene i energiforbruk (40 til 60%) og redusert løpende materialforbruk gi en tilbakebetalingstid på investeringen på ca 4 år. Det anslås at det kan spares opp mot 11.000 kwh pr år samt en betydelig CO2 besparelse. En utskifting er uansett nødvending, men tiltaket er også miljøfremmende. Et foreløpig overslag over investeringen er ca kr 250.000, -.

Styret ønsker å iverksette en utskifting i løpet av vår/sommer 2025. Budsjettet for 2025 gir ikke rom for denne investeringen og Styret fremmer derfor denne saken til Årsmøtet for beslutning. Styret ønsker å bli gitt en ramme på inntil kr 250.000, - for å iverksette og sluttføre en anbudsrunde inkludert endelig avtale med en valgt leverandør.

Styret ønsker å opprettholde dagens nivå på månedlige fakturerte felleskostnader, og innstiller derfor på at Årsmøtet vedtar at de faktiske

kostnadene som tilkommer hertil denne saken utfaktureres som et engangsbeløp i august 2025

Vedtak:

Årsmøtet vedtok mot 5 stemmer å gi Styret en fullmakt innenfor rammen av kr.250.000,- til å gjennomføre anbudsprosess samt inngå endelig avtale med leverandør om utskifting av dagens lysarmaturer.

Årsmøtet besluttet videre mot 5 stemmer at faktiske kostnader hertil denne sak skal engangs-faktureres Sameierne i august 2025 eller deretter.

B Automatiske døråpnere

Styret har fra en rekke sameiere mottatt ønsker om at vi bør vurdere en oppgradering/modernisering av våre dørløsninger med moderne automatiserte/ motoriserte dørløsninger. Spesielt gjelder dette dører fra garasje til fellesoppganger samt hovedinngang. I noen få tilfeller er det montert døråpnere av NAV som ikke undergår vedlikehold lenger.

Styret har gjort en foreløpig sondering og finner at en investeringsramme på kr. 300.000, - vil kunne gi oss en løsning for dette som er moderne, sikker og lettbrukelig for sameierne.

Budsjettet for 2025 gir ikke rom for denne investeringen og Styret fremmer derfor denne saken til Årsmøtet for beslutning. Styret ønsker å bli gitt en ramme på inntil kr 300.000, - for å iverksette og sluttføre en anbudsrunde inkludert endelig avtale med en valgt leverandør.

Styret ønsker å opprettholde dagens nivå på månedlige fakturerte felleskostnader, og innstiller derfor på at Årsmøtet vedtar at de faktiske kostnadene som tilkommer hertil denne saken utfaktureres som et engangsbeløp i oktober 2025.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok mot 8 stemmer å gi Styret en fullmakt innenfor rammen av kr.300.000,- til å gjennomføre anbudsprosess samt inngå endelig avtale med leverandør om en oppgradering/modernisering av våre dørløsninger med moderne automatiserte/ motoriserte dørløsninger.

Årsmøtet besluttet videre mot 8 sameiere at faktiske kostnader hertil denne sak skal engangs-faktureres Sameierne i oktober 2025 eller deretter.

Styret vil spesielt undersøke om det finnes eksterne støtteordninger som gjelder for dette arbeidet.

C Utbyggingssak Endre Søhus 24B

Eier av seksjon nr 27 (5 etg i B-blokken), Endre Søhus har ansøkt og fått godkjent rammetillatelse av Oslo Kommune Plan- og Bygningsetaten et tiltak som innbefatter utbygging av vinterhage på deler av dagens terrasse samt mulighet for etablering av ny terrasse på taket over egen bolig.

Materialitet og generell utforming vil samsvare med kvalitetene på eksisterende bygningsmasse.

Styret har behandlet tiltaket og vil kunne gi sitt samtykke forutsatt enighet om visse forhold, herunder ansvarsavgrensninger, kompensasjon for avgivelse av fellesarealer med alternativ verdi for sameiet mm.

Utbygging av vinterhagen er isolert sett en sak som basert på godkjennelsen fra OKP&B vil kunne iverksettes basert på Styrets samtykke og krever ikke Sameiets samtykke.

Etablering av takterrassen som også inngår i tiltaket vil kreve 2/3 flertall i Sameiet.

Utbygger vil gi en kort presentasjon av tiltaket på dette Årsmøtet, og Styret vil senere innkalle til et ekstraordinært sameiermøte for endelig behandling av dette tiltaket, basert på mer fullstendighet i saksmateriale og grunnlag for avtale mellom Sameiet og tiltakshaver.

Vedtak:

Årsmøtet tar saken og herunder tiltaket til etterretning, og gir Styret i oppgave å fremskaffe nødvendig beslutningsgrunnlag for en senere beslutning av Sameiet som gjelder muligheten for ny takterrasse, gjennom et Ekstraordinært Sameiermøte.

8. SÆRSKILTE INFORMASJONSSAKER

A Ny forretningsfører

I 2024 ble Sameiet offer for et ikke selvvalgt skifte av forretningsfører fra Boalliansen til USBL, på grunn av at USBL kjøpte opp Boalliansen. USBL ønsket å skifte til deres systemer og rutiner og den formelle overgangsdatoen var 01.10.2024.

Styret har ikke funnet de tekniske løsninger som USBL tilbyr som like brukervennlige og moderne og med begrensinger i forhold til tidligere løsning levert av Boalliansen.

Styret startet derfor i begynnelsen av 2025 en sondering av ulike leverandører for forretningsførsel og ny styreportal. Vi vurderte USBL, OBOS, Solibo, EXIO, Styret.no. Etter en evaluering av alle faktorer og våre krav falt valget vårt på Solibo AS (www.solibo.no) og vi har inngått avtale med dem som Forretningsfører med full overgang pr. 01.09.2025.

Solibo har mer enn 1000 selskaper under forvaltning og er blant de 6 største forvalterne i Norge.

Valget medfører en kostnadsbesparelse på ca kr 18.000, - /år. Styret vil få en mer effektiv og moderne plattform for samhandling seg imellom og opp mot Sameiets medlemmer. Vi får tilbake en «hjemmeside» og det vil tilkomme en Beboer App i løpet av året.

Styret vil allerede nå starte å konfigurere seg inn på plattform og vil senere informere sameiet om når vi «går live» i denne løsningen mht vår interne kommunikasjon. Vi tar sikte på at dette skjer før sommeren, mens løpende forretningsførsel har sin overgang pr. 01.09.2025.

B Radonmåling

Radonmåling pågår pt i 10 enheter i sokkelnivå og vil avsluttes i slutten av mars 2025.

Oslo, 31 mars 2025

Bjørgun Hysing

Lasse Johannessen

Skatteetaten

Dato
26.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FERDIGATTEST DA
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 37 Bnr 81 Fnr 0 Snr 24

Eiendommens adresse:

Fridtjof Nansens vei 24B, 0369 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 289 447
Som sekundærbolig:	kr 9 157 788

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
FRIDTJOF NANSENS VEI 24B

Dato: 26.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519843
1729

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.37 BNR. 81

Vi viser til bestilling av 20250926 for FRIDTJOF NANSENS VEI 24B.

GNR. 37 BNR. 81

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.11.1914.

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

6159 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

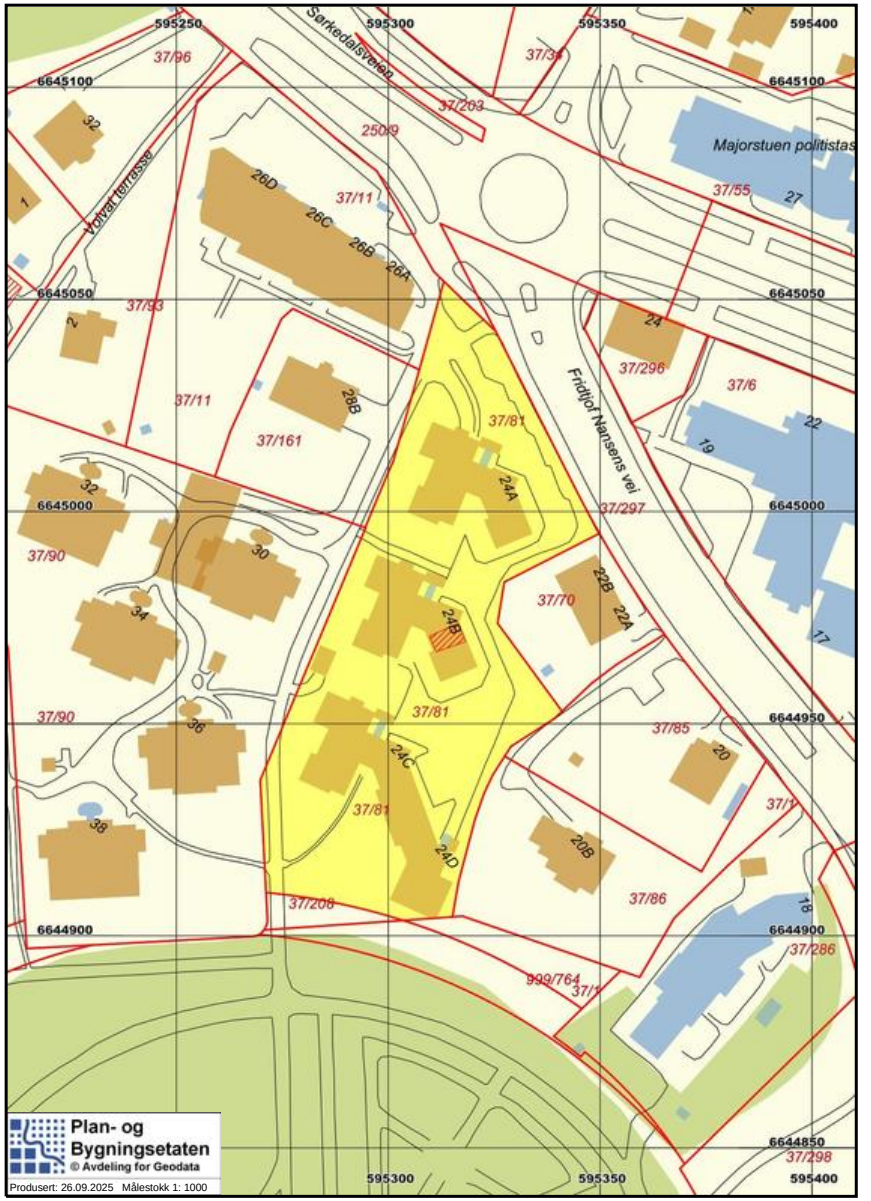
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

V310186

Mindre vesentlig endring av gang/sykkelvei 9114. Forskyvning av del av veitraseen og bred-deutvidelse. Se beb.plan 79/88 avgrensning mot vest.

V310186 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.01.1986
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198604778
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2397

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

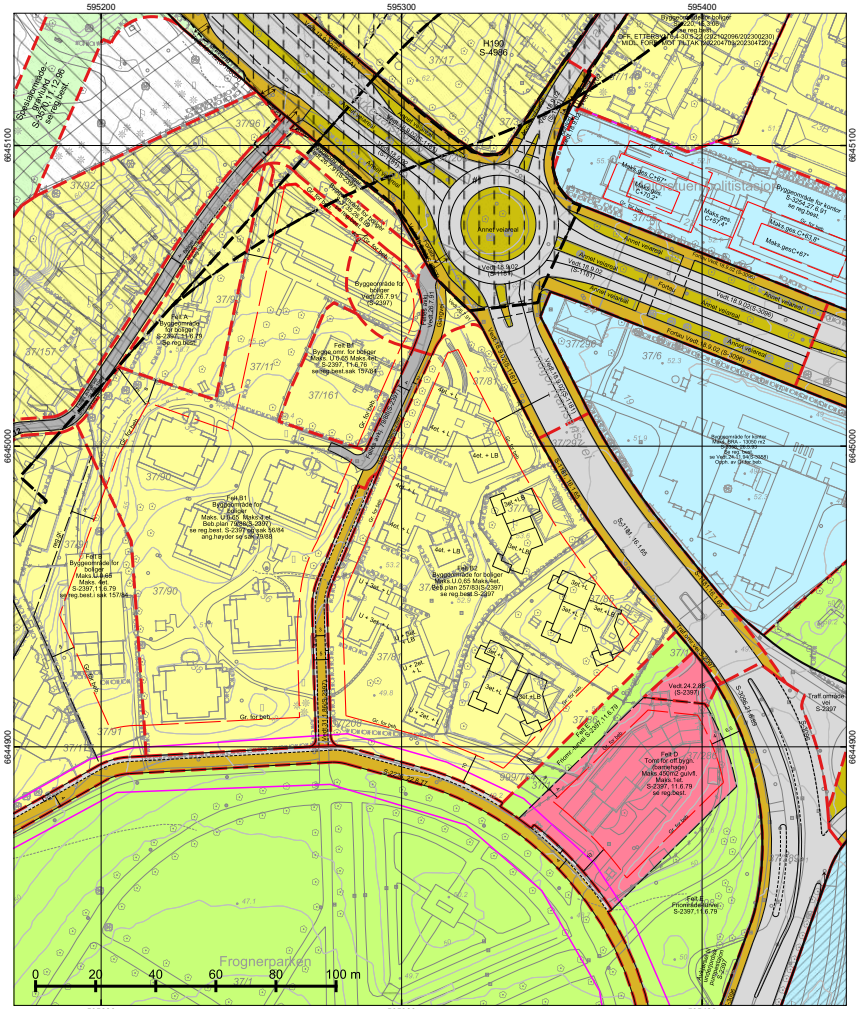
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147884/ 86519843
Deres ref.:
Adresse: FRIDTJOF NANSENS VEI 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 37/81

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.09.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147884/ 86519843
Deres ref.:
Adresse: FRIDTJOF NANSENS VEI 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 37/81

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 614 - Grav- og urnelund
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor

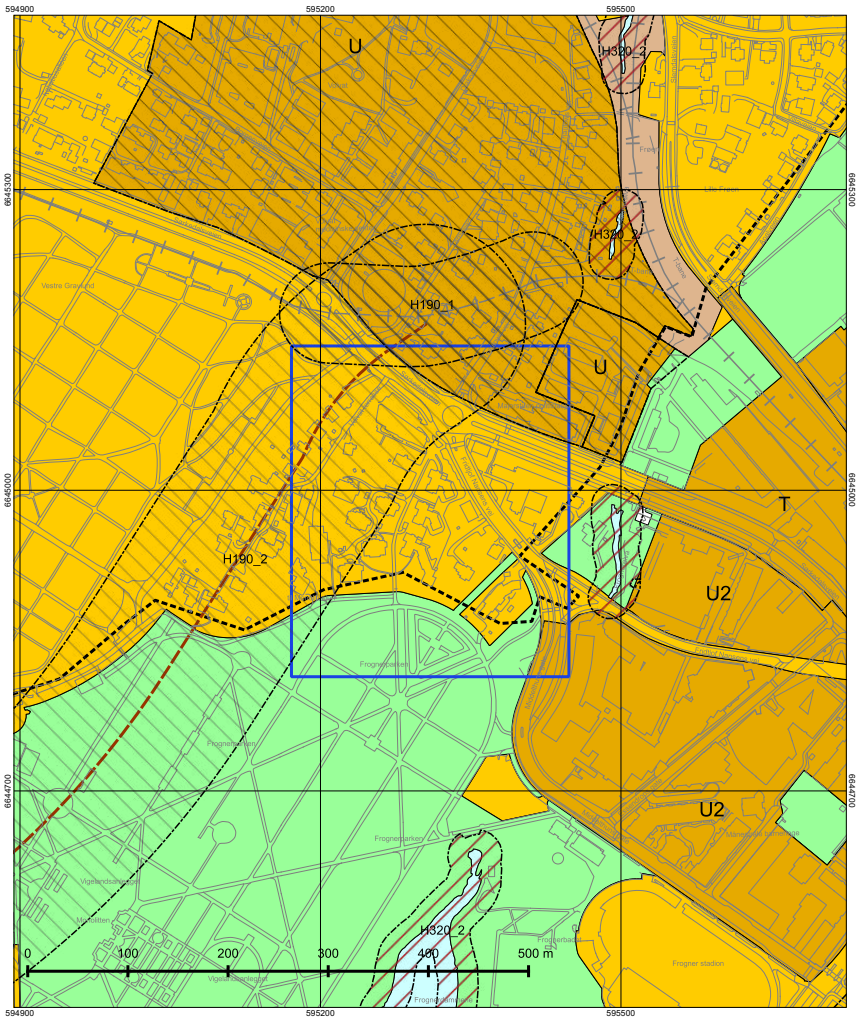
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

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

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147884/86519843
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V260791

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan Nansen/Frøen med endret trase av felles avkjørsel.

V260791 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.07.1991
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198950066
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2397

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

7988

Bebyggelsesplan for gnr.37 bnr.11, 90, 99 og 104, del av felt B1 Nansen - Frøen.

7988 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198807331

Vedtaksdato: 01.03.1988
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Endr.reg.best.i sak 157/84 gjelder par 4 for 37/91
Knytning(er) mot andre planer: S-2397

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

25783

Bebyggelsesplan for Felt b2, Nansen/Frøen.

25783 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198303346

Vedtaksdato: 15.09.1983
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2397

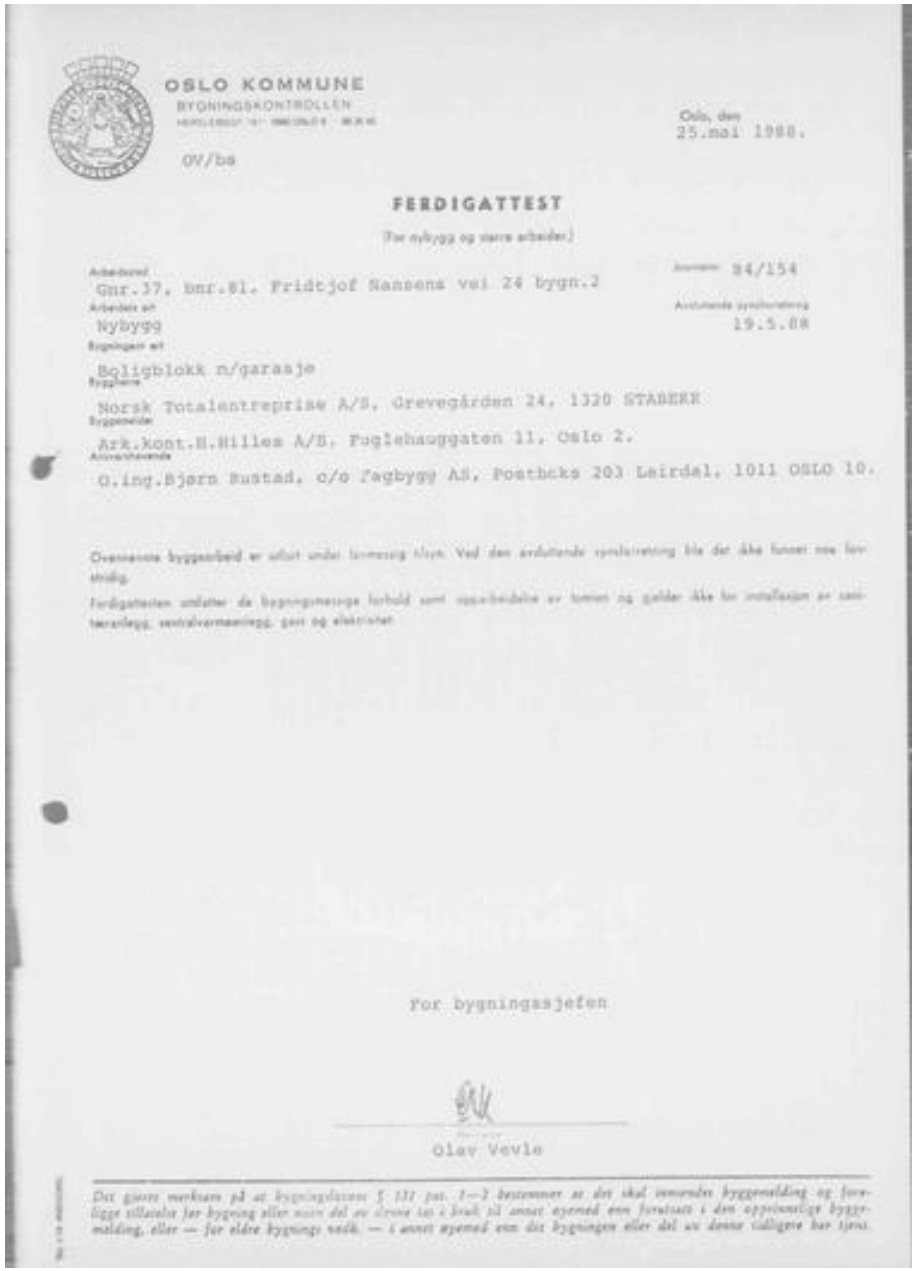
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Oslo, den
25.mai 1988.

OV/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted
Gnr.37, bnr.81, Fridtjof Nansens vei 24 bygn.2

Journalnr. 84/154

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synfaringsdag
19.5.88

Bygningens art
Boligblokk m/garasje

Byggherre
Norsk Totalentreprise A/S, Grevegården 24, 1320 STABEKK

Byggeleder
Ark.kont.H.Hilles A/S, Fuglehauggaten 11, Oslo 2.

Ansvarshavende
O.ing.Bjørn Rustad, c/o Fagbygg AS, Postboks 203 Lairdal, 1011 OSLO 10.

Overnevnte byggearbeid er utført under tilsyn. Ved den avsluttende synfaringen ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningsloven § 111 jnr. 1—2 bestemmer at den skal innvirkes byggemelding og forelegge tillatelse før bygning eller annen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn den bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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: 8-0561/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fridtjof Nansens vei 24B 0369 OSLO

Betegnelse: Gnr 37, bnr 81, snr 24 (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