

# Frimanns gate 24B

1 soverom | 51 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Frimanns gate 24B

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
100	Vedlegg
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Lys og romslig 2-roms i klassisk bygård. Generøs takhøyde.  
Lave fellesutg. Nydelig bakgård. Populær beliggenhet.

Prisantydning	<b>5 750 000,-</b>
Omkostninger	<b>145 130,-</b>
Totalpris	<b>5 895 130,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>3 062,-</b>
BRA-i	<b>51 kvm</b>
Soverom	<b>1</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>1880</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

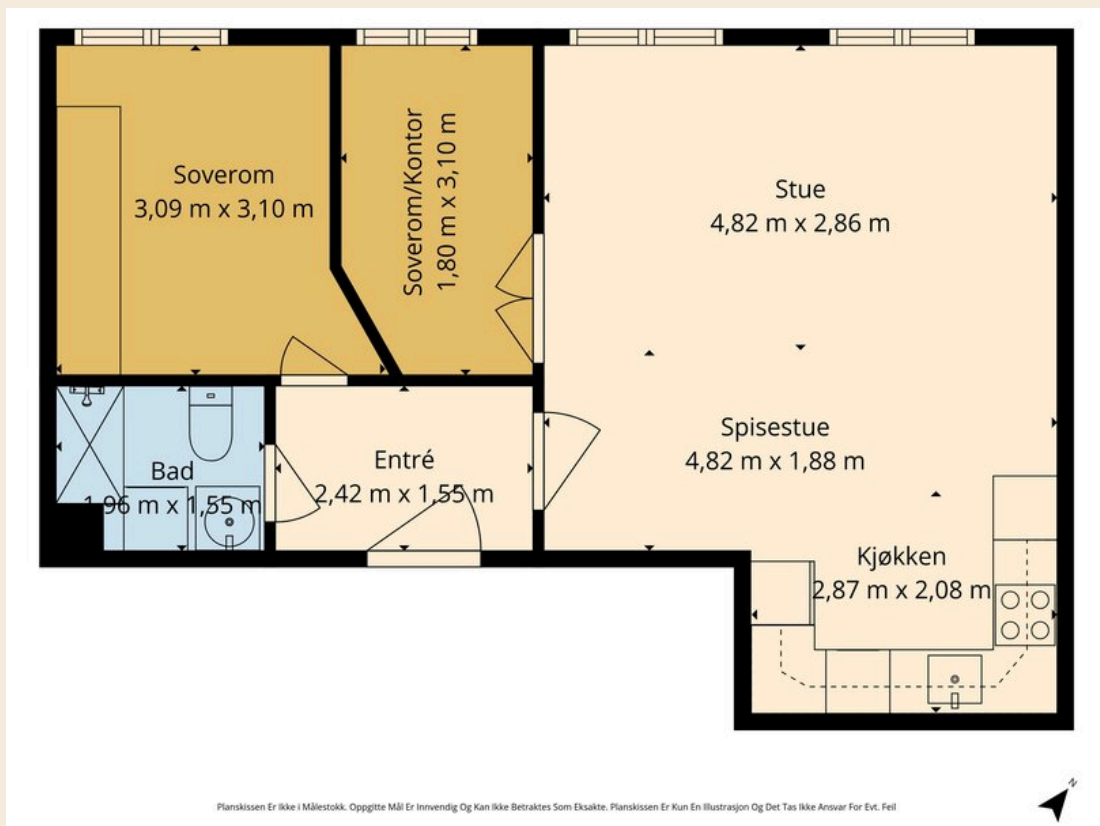
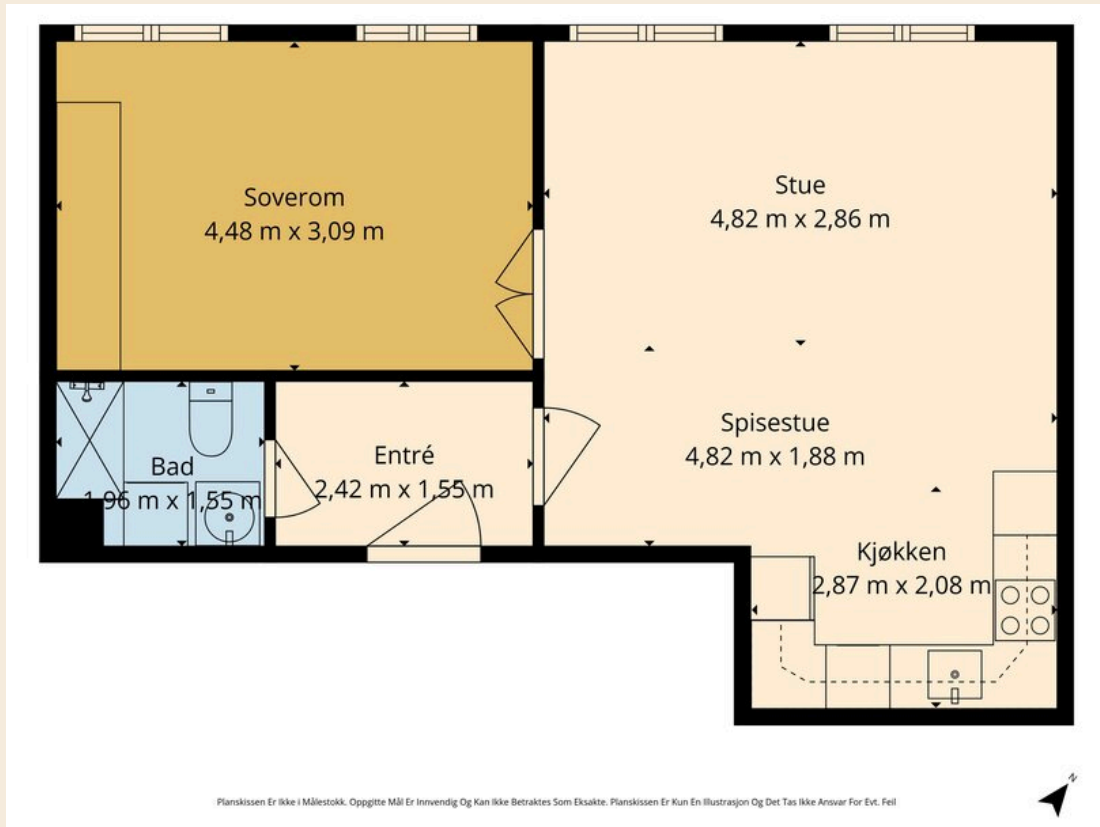
## Kort fortalt

**VELKOMMEN TIL FRIMANNS GATE 24B!**  
En sjarmerende 2-roms selveierleilighet i en klassisk bygård. Her får du flotte detaljer som generøs takhøyde, store vindusflater og tregulv som gir boligen en lun og innbydende atmosfære. Romslig og lys planløsning med en sosial stue med åpen kjøkkenløsning, et stort soverom og bad med opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten ligger tilbaketrukket til ved Pilestredet Park, en grønn oase midt i byen. Her bor du rolig og skjermet fra støy, samtidig som du har umiddelbar nærhet til alt St. Hanshaugen og sentrum har å by på.

### FASILITETER

Effektiv planløsning  
Klassiske detaljer  
Stukkatur ved fjerning av nåværende himling  
V.vann og internett inkl.  
Moderniseringsbehov  
Idyllisk bakgård i nydelige Meyerhagen  
Gode kollektivforbindelser

















En innbydende entré ønsker deg velkommen hjem og setter tonen for resten av leiligheten!



Sameiet Frimanns gate 24B består av 11 boligseksjoner

Sameiets hjemmeside:  
<http://meyerhagen.no>



Sameiet har en pen opparbeidet uteområde med sittegrupper og plen i bakgård.



Her kan man nyte roen i grønne omgivelser, midt i sentrum.

Her kan man enkelt finne seg en sittegruppe avskjermet mellom gjerder og busker og nyte solen fra morgen til kveld.





# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
29-0038/26

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Frimanns gate 24B, 0165 OSLO  
Gnr 208, bnr 256, snr 5 i Oslo kommune

**Selger**  
Elisabeth Selmer Amundsen

**Kjøpesum og omkostninger**  
5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
143 750,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
13 000,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
145 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
158 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----

5 895 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
5 908 130,- (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**  
1880

**Etasje**  
2

**Antall soverom**  
1

### Arealer

BRA-i: 51 kvm  
BRA-e: 9 kvm  
Totalt BRA: 60 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:  
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og soverom  
Total BRA: 51 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

### Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på til sammen 9 kvm.

### Standard

#### ENTRÉ

Først inn døren er en delt gang mellom denne og naboileiligheten hvor man har god plass til oppstilling av sko. Videre er det en innbydende entré ønsker deg velkommen hjem og setter tonen for resten av leiligheten. Her er det plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko.

#### STUE

Den lyse og hyggelige stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og generøs takhøyde gir rommet en luftig og romslig følelse. Planløsningen gir gode muligheter for møblering etter eget ønske, hvor det er plass til sofa, spisebord, TV-møbler og øvrig møblement. Delikate fargetoner og sjarmerende tregulv skaper et innbydende oppholdsrom man virkelig trives i.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har en åpen og sosial planløsning mot stuen og spisestuen. Den funksjonelle utformingen byr på rikelig med skap- og benkeplass, og innredningen består

av glatte fronter, fliser på bakvegg og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, og det er plass til frittstående hvitevarer. Det er avtrekk over stekesonen via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Den nederste kjøkkenskuffen er ødelagt.

#### BAD

Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet er utstyrt med servant med underskap, speilskap, dusjsone og gulvmontert toalett. Rommet har mekanisk avtrekk.

#### SOVEROM

Stort soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Et stort garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Lyse fargetoner på veggene skaper en behagelig og avslappende atmosfære. Den ene rullgardinen på soverommet er ødelagt. Det er mulighet for å dele dette rommet i to, for å skape et soverom til. Tilsvarende leiligheter har gjort dette.

#### INNVENDIGE OVERFLATER

- Gulv: Malt tregulv
- Vegger: Malt glatte flater.
- Himling: Malte tapetserte flater.

#### Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:  
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år  
Motorsykkle og moped: 1.925 kroner for ett år  
Elbil: 1.300 kroner for ett år  
El-motorsykkle og el-moped: 650 kroner for ett år

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

#### Modernisering og påkostninger

Vedlikeholdsarbeider i leiligheten:

- 2023: Ny oppvaskmaskin
- 2022: Skifte av et vindusglass, justering av vindusrammer for bedre isolering og justering av dør til soverom
- 2021: Nytt kombiskap kjøkken
- 2019-20: Malte vegger og gulv i stue, kjøkken og gang
- Nye panelovner i stue, nytt servantskap, blandebatteri, dusjbatteri, mv bad, 6/8-19 og 15/10-20
- 2009: Malte vegger og gulv i stue, kjøkken, soverom og gang

Vedlikeholdsarbeider på gården i regi av styret/sameiet:  
2022: Vinduer i oppgangen ble rehabilitert

2021: Reparasjon av takvinduer

2020: Utbedring av taket

2018-19: Utbedring takvinduer, brannsentral, stoppekran i kjeller

2018: Utbedring av vifter i bygget

2015: Oppussing av fasade på bygget

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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?

- Ja, faglært. Styret bestiller og har oversikt over arbeid som er utført med tak, fasade etc.

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

- Ja. I 2021. Vi har dokumentasjon på at målingen var negativ.

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

- Ja. Har salgsoppgave fra 2009 med arealmåling som megler har fått.

#### Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

#### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningsesakkyndig.

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:

Bygning generelt:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur. Yttertak er ikke besikket. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater Vinduer med doble glass. En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe og sikkerhetslås. Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloffyll av leire i bjelkelaget.

Bygningsdeler som har fått TG2:

#### Utvendig > Vinduer:

-Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
-Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene.  
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

#### Utvendig > Dører:

Dør tar i terskel.

#### Innvendig > Overflater:

Det er observert sprekkdannelse i himling samt misfarging. Dette gjelder og vegger.

#### Innvendig > Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
-Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.  
Konsekvens/tiltak:  
-Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.  
-I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.  
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved reovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:  
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
-Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.  
Konsekvens/tiltak  
-I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.  
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved reovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Ingen ventilering utover åpningsbare vinduer.  
Tiltak: Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon. Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

#### Kjøkken > Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredninger med noe bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen. Det er observert svertesopp i mykfuge.

#### Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Det er påvist sprekker i fliser.  
Konsekvens/tiltak: En sprukket flis i dusjsonen kan føre til at vann trenger inn bak flisen dersom membranlaget under er skadet eller har redusert funksjon. Dette kan på sikt medføre fuktinntrengning, oppfukning av konstruksjoner og risiko for skjulte skader i vegg- eller gulvkonstruksjonen. Fjerne og erstatte den sprukne flisen. Kontroller om membranen bak flisen er intakt.

#### Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv:

Svertesopp er registrert.  
Konsekvens/tiltak: Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen. Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

#### Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

#### Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

#### Bygningsdeler som har fått TG3:

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

-Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
-Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.  
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

#### Helse, miljø og sikkerhet:

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet  
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Burgunder lamper soverom
- Knaggene i gangen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

## Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper får laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 581 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 062,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene pr. 01.03.26 utgjør 3 061,80,- pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer varmtvann, internett, kommunale avgifter, trappevask, drift og vedlikehold, felles forsikringer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 516 366,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 065 465,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil 10 000 000,-, og deretter 7 0% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

### TV/Internett/Bredbånd

Sameiets leverandør av internett er Telenor. Internett er inkludert i felleskostnadene.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Frimannsgate 24B, orgnr. 988446009

### Om sameiet

Sameiet Frimanns gate 24B består av 11 boligseksjoner

og har gårdsnummer 208 og bruksnummer 256.

Sameiets hjemmeside: <http://meyerhagen.no>

Sameiet informerer om følgende i e-post 27.02.26

- Det er ikke planlagt noe større vedlikehold i gården som vil påføre ekstrakostnader for beboerne. Vi har et vedlikeholdsbudsjett for mindre og forefallende arbeid.
- Sameiet har ikke lån, og har som prinsipp å ikke låne til utbedringer.
- Vi økte felleskostnadene med 5% i februar i år, og kommer ikke til å øke mer i løpet av året.
- Vi har en årsavtale med Anticimex mht. skadedyr, og det er satt opp feller både i gården og i kjelleren som følges opp flere ganger i året. Det har ikke vært noe problem med skadedyr her.
- Årsmøtet er planlagt etter påske
- Vi har ingen parkeringsplasser, men det er mulig å finne plasser i parkeringsgarasjer i nærheten via Finn.
- Internett er inkludert i felleskostnadene, via Telenor.

Noen av sakene saker ble tatt opp på årsmøte 2025:

Utbedring av vinduer.

Styrets innstilling: Nødvendige utbedringer på eldre vinduer dekkes av sameiet (gjennom felleskostnader og/eller ekstra innbetalinger fordelt på seksjonene), i og med at dette gjelder bevaring av eksisterende bygningsdeler og fasade. Dersom beboere selv bestemmer seg for å sette inn nye vinduer, er dette kostnader man selv må dekke. På grunn av prisvekst og en forholdsvis stram økonomi i sameiet, er det ikke planlagt eller budsjettet for noe stort vedlikehold eller oppgraderinger for 2025.

Oppussing av hovedtrapp.

Styrets innstilling; Skadene på vegg blir trolig en forsikringssak mot ansvarlig foretak, hvor det må gjennomføres en befaring før de dekker kostnadene. Ellers kan en eventuell oppussing (herunder maling) av trapp skje gjennom dugnad i sameiet.

Utdrag for årsmøte 2025:

- Avtaler med Anticimex AS (skadedyr), Stopp Tagging, Schneider (serviceavtale for brannalarmsentralen),
- Avtale med Trappevask Service AS om vask av trapper to ganger i måneden hele året. Sameiet skiftet strømleverandør fra Aguakraft AS til Klarkraft AS i løpet av året.
- Sameiet har bredbåndsavtale med Telenor. Videre TV tilgang kan den enkelte beboer bestille via forskjellige pakker på Telenors sider.
- Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund
- Vaktmesteroppgavene ivaretas av styremedlemmene.
- Sameiet har HMS-rutiner med branninstruks datert 26. september 2022

Sameiet hadde branntilsyn i 2023 og fikk pålegg om tiltak. Som oppfølging ble brannteknisk tilstandsrapport utarbeidet av Oslo Brannkonsult AS høsten 2023. Sameierne er tidligere informert om tiltak de selv er ansvarlig for å gjennomføre i egen boenhet og

fellesarealer per melding. Sameiet har fått gjennomført branntetting hvor utførende firma (Takst & Vindu Spesialisten AS). Det er malt under trappen med vange med brannhemmende maling.

I 2024 er porten utbedret og pusset opp, og låsen og dørhåndtak er reparert. Takvifte er utbedret og ny hastighetsregulator er montert. Et frosset kobberrør i 2. etg. er tint opp og det er foretatt utbedring for å sikre nok varmtvann inn til leilighetene etter avløpsarbeid i gaten. Sameiet planla ikke å gjennomføre større vedlikehold i 2024, og det ble heller ikke ansett som nødvendig.

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### **Styregodkjenning**

Det er ikke krav til styregodkjenning av kjøper.

### **Informasjon om fellesgjeld**

Avdrag: Kr 0,-

Sameiet har ikke lån.

Sameiet har ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en sameier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellessgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### **Fellesformue**

Kr 14 871,- pr. 31.12.2025

### **Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**

Regnskapet for 2024 viste et overskudd på 28 156,-. Budsjettet for 2025 legger opp til et overskudd på 5 013,-.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Vedtekter og husordensregler**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Sameiets styret skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

### **Dyrehold**

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

## Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa  
Polisenr. 79615692

# Tomt

## Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 653 kvm (Eiertomt)

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

## Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

## Radonmåling

Det ble utført radonmåling den 21.04.2021. Målingen viser at det er registrert 20 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se <https://www.dsa.no/radon>.

# Områdebeskrivelse

## Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Pilestredet Park, et prisbelønnet boligområde kjent for sin lune og tilbaketrukkne atmosfære. Området er en grønn oase midt i byen, skjermet fra trafikk og støy, med frodige, parkmessige fellesarealer rett utenfor døren. Her kombineres det beste fra to verdener: roen fra et bilfritt og grønt bomiljø med umiddelbar nærhet til alt St. Hanshaugen og sentrum har å by på.

Fra Frimanns gate er veien kort til alt du trenger i hverdagen. De daglige innkjøpene kan gjøres hos Coop Extra, som ligger et par minutter unna. Området byr på et rikt utvalg av service- og serveringstilbud, med St. Hanshaugen som et naturlig samlingspunkt. Her finner du spesialforretninger som Gutta på Haugen, anerkjente restauranter som Smalhans, og et mangfold av kafeer og barer. Den populære parken på St. Hanshaugen er kun en kort spasertur unna, ideell for rekreasjon, trening og sosiale sammenkomster.

For den aktive er det flere treningssentre i nærheten, inkludert SiO Athletica Centrum. Beliggenheten er også perfekt for studenter og pendlere, med kort gangavstand til utdanningsinstitusjoner som OsloMet, og utmerkede kollektivforbindelser. Flere buss- og trikkelinjer stopper i umiddelbar nærhet, og det er kun en 12-minutters spasertur til Nationaltheatret stasjon, et knutepunkt for all

kollektivtransport i Oslo-regionen. For familier finnes det flere barnehager og skoler i gangavstand, blant annet Dr. Brandts barnehage og St. Sunniva skole.

# Offentlige forhold

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse for vaaningshus. Byggeanmeldelse legger vi ved i de tilfeller ekspedisjonsdokument ikke foreligger. Dette gjelder spesielt for bygårder fra 1800-tallet hvor deler eller hele av dokumentasjonen for eiendommen er mangelfull. En komplett byggeanmeldelse kan også f.eks. beskrive hvilke materialer som er brukt og hvilken etasjer som er godkjent. Bygningsanmeldelsen som er innhentet er uleselig og det kan ikke slås fast om det er attestert eller uattestert.

Det foreligger ferdigattest for utbedring kommunal 30-årstandard datert 23.12.96

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 foreligger følgende dokumentasjon på eiendommen:

- Ekspedisjonsdokument for Innr. bad og wc datert 12.06.1941
- Ekspedisjonsdokument for garasje datert 13.02.1927

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 sameiet. 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/>

Eiendommen er regulert til spesiaområde/bevaring (boliger). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:  
Frimanns gate 26 B - rehabilitering av pipe  
Saksnummer: 202512712

Zetlitz' gate 2 A - rehabilitering av pipeløp  
Saksnummer: 202522325

Pilestredet Park 18 - forhåndskonferanse - bruksendring  
Saksnummer: 202509598

Zetlitz' gate 3 B - utbygging av loft  
Saksnummer: 202518498

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/256/5:

14.01.1875 - Dokumentnr: 927302 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om benyttelse  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1926 - Dokumentnr: 912574 - Best om  
garasje/parkering  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1995 - Dokumentnr: 46043 - Bestemmelse om  
bebyggelse  
vedr. utbedring av eiendommen.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune,  
v/direktør  
for etat for eiendom og utbygging.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1995 - Dokumentnr: 46050 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:378  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:810  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:812  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:813  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:817  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:843  
vedr. uteareal.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune,  
v/direktør for etat for eiendom og utbygging.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2026 - Dokumentnr: 182296 - Registerenheten kan  
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS  
Org.nr: 814 449 912  
Elektronisk innsendt

08.07.1996 - Dokumentnr: 37049 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 5  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 51/942

Rettigheter i annen eiendom:

05.09.1989 - Dokumentnr: 59631 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:6  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra boligdirektøren  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1997 - Dokumentnr: 79276 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:12  
Bestemmelse om adkomstrett  
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter  
Med flere bestemmelser  
Rett til bruk av uteareal på viss vilkår  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2002 - Dokumentnr: 71284 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:13  
Ikke tillatt å parkere eller lagre.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger  
m.m.  
Best.om vedlikehold.  
Best.om utbedring.  
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

22.08.2003 - Dokumentnr: 52396 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:904  
Bestemmelse om gårdsrom  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Eiendoms og byfornyelsesetaten

### **Legalpant**

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

## **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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

### Tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema vedlagt salgsoppgaven.

### **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.

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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://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 deknings salg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 300,-

Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 200,- 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. 3 625,-.

### 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 14. mars 2026

### Megler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 45251612

**Meglerforetaket**

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

**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).

# Frimanns gate 24B

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 491 lokalikjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

## Skoler

<b>St Sunniva skole (1-10 kl.)</b> 510 elever, 27 klasser	<b>7 min</b> ⚡ 0.5 km
<b>Møllergata skole (1-7 kl.)</b> 194 elever, 14 klasser	<b>10 min</b> ⚡ 0.8 km
<b>Ila skole (1-7 kl.)</b> 575 elever, 28 klasser	<b>12 min</b> ⚡ 1 km
<b>Kristelig gymnasium grunnskole...</b> 408 elever, 30 klasser	<b>13 min</b> ⚡ 1 km
<b>Fagerborg skole (8-10 kl.)</b> 416 elever, 25 klasser	<b>22 min</b> ⚡ 1.8 km
<b>Oslo katedralskole</b> 560 elever, 21 klasser	<b>2 min</b> ⚡ 0.2 km
<b>Edvard Munch videregående skol...</b>	<b>4 min</b> ⚡

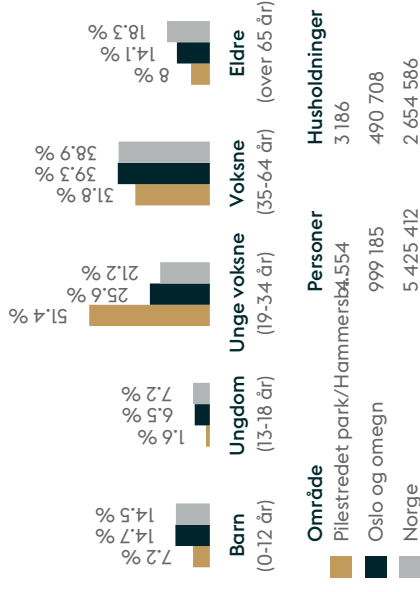
## Offentlig transport

<b>Stensberggata</b> Linje 37	<b>3 min</b> ⚡ 0.2 km
<b>Holbergs plass</b> Linje 17, 18, 19	<b>6 min</b> ⚡ 0.5 km
<b>Nationaltheatret stasjon</b> Totalt 10 ulike linjer	<b>12 min</b> ⚡ 0.9 km
<b>Nationaltheatret</b> Linje 1, 2, 3, 4, 5	<b>12 min</b> ⚡ 0.9 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>20 min</b> ⚡ 1.6 km

## Barnehager

<b>Dr. Brandts barnehage (1-5 år)</b> 63 barn	<b>4 min</b> ⚡ 0.3 km
<b>Katta barnehage (1-5 år)</b> 60 barn	<b>4 min</b> ⚡ 0.3 km
<b>Hammersborg barnehage (1-5 år)</b> 54 barn	<b>6 min</b> ⚡ 0.5 km

## Aldersfordeling



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

## Naboskapet

Høflige 56/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

## Sport

🏫 Oslo katedralskole	2 min 🚶
🏟 Stadion Sunniva	6 min 🚶
🏠 Treningshuset	6 min 🚶
🏊 SiO Athletica Centrum	6 min 🚶

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

**Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100





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


# Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

 Boligbygg med flere boenheter

 Frimanns gate 24 B, 0165 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 208, bnr. 256, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 13907-3458

Eiendomsverdi ref nr: R11628

Foretak: Stigen Boligtakst AS

Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

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

**Rapportansvarlig**



Jo Henrik Stigen  
Uavhengig Takstingeniør  
jo@takspartner.no  
922 68 566



**STIGEN** Boligtakst AS

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1880

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur. Yttertak er ikke besiktiget.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

Vinduer med doble glass.

En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe og sikkerhetslås.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Malt tregulv

Overflatebehandling vegger: Malt glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte tapetserte flater.

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,3cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Mekanisk avtrekk.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet. Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.  
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

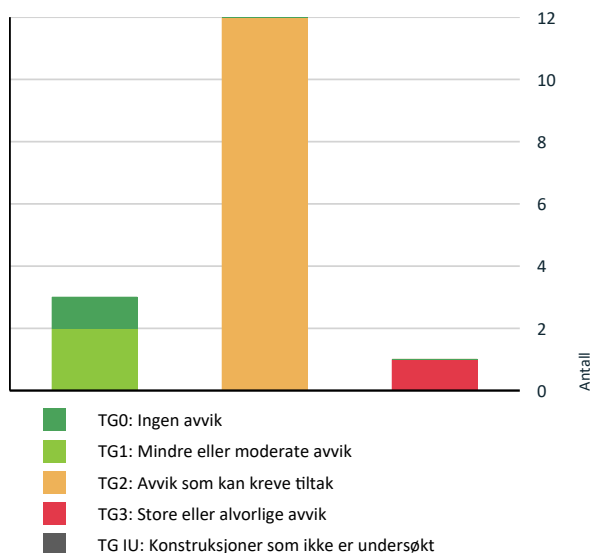
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygnings sakkyndige.

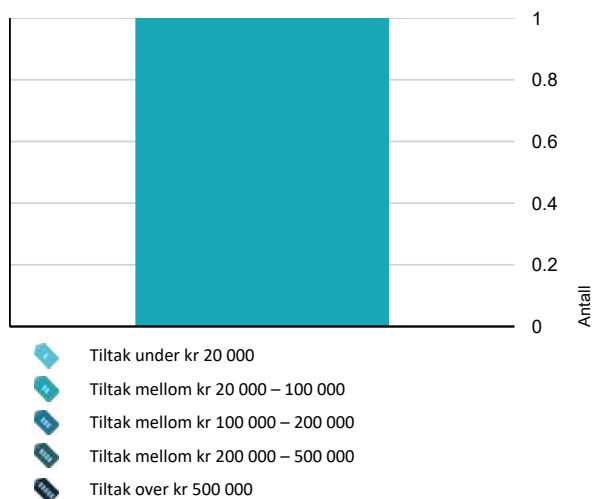
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i [Gå til side](#) henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1880

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med doble glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold. Sprekkdannelse i trevirket oppstår typisk ved uttørking, fuktpåvirkning og temperaturvariasjoner over tid.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport

Slitasje.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:

Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.

Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.

Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.

Kontroller tetningslister og juster ved behov.

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømgning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.

Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

## TO 2 Dører

### Beskrivelse

En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe og sikkerhetslås.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør tar i terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:

Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømgning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

## INNVENDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Malt tregulv

Overflatebehandling vegger: Malt glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte tapetserte flater.

# Tilstandsrapport

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert sprekkdannelse i himling samt misfarging. Dette gjelder og vegger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)

Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon

Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

## 1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm og 7cm igjennom rommet.

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat er anslått for å rette samtlige gulv i boligen med avrettingsmasse. Det er ikke gjort statiske beregninger på etasjeskille om dette tåler vekt av avrettingsmasse. Nye gulvoverflater er ikke medregnet da dette er individuelt hva som ønskes brukt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## 1 TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørblader og karmmer har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

#### Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

#### Tiltak:

Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,3cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger, krakelering i fliser samt aldersrelaterte forhold i himling.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Sprukket/krakelering fliser i dusjsone

Konsekvens:

En sprukket flis i dusjsonen kan føre til at vann trenger inn bak flisen dersom membranlaget under er skadet eller har redusert funksjon. Dette kan på sikt medføre fuktinntrengning, oppfukning av konstruksjoner og risiko for skjulte skader i vegg- eller gulvkonstruksjonen.

Tiltak:

Fjerne og erstatte den sprukne flisen.

Kontrollere om membranen bak flisen er intakt.

Dersom membranen er skadet: foreta lokal utbedring eller vurdere større rehabilitering av våtrommet avhengig av skadeomfang.

Sørge for at utskifting utføres av fagperson med kompetanse på våtrom.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,3 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på beforingen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Svertesopp er registrert

Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Tilstandsrapport

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

## Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Halvparten av levetid membran

Konsekvens:

Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.

Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.

Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.

Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft

Konsekvens:

Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere innneklima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:

Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørblad.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuksøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredninger med noe brukslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringdagen. Det er observert svertesopp i mykfuge.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:

Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

### 2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Kunde opplyser at det er utført service på anlegget i 2018.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

# Tilstandsrapport

Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrør. Irr oppstår som følge av fuktpåvirkning over tid, ofte ved små lekkasjer, kondens eller dårlig ventilasjon. Det kan også skyldes galvanisk korrosjon ved kontakt mellom ulike metaller.

Stoppekran for vann er ikke plassert i boligen, men trolig i fellesareal eller ute. Dette er et avvik fra dagens anbefalte praksis, hvor stoppekran bør være lett tilgjengelig inne i boligen for rask stenging ved lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.  
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.  
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.  
Planlegg utskiftning eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.  
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

IRR

Konsekvens:

Irr kan indikere begynnende korrosjon og redusert levetid for røret. Ved vedvarende fukt kan det utvikle seg til lekkasje og skade på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Røret bør inspiseres nærmere for å avdekke eventuell lekkasje eller fuktproblematikk. Ved aktiv korrosjon eller lekkasje må røret skiftes ut. Ventilasjon og tetting rundt rørgjennomføringer bør også vurderes.

Stoppekran

Konsekvens:

Ved vannlekkasje kan det ta lengre tid å stenge vannet, noe som øker risikoen for omfattende vannskader. Tilgangen til stoppekran kan være vanskelig i en nødsituasjon, spesielt hvis den er ute eller i et låst fellesrom.

Tiltak:

Avklar plassering av eksisterende stoppekran og informer beboer/kjøper tydelig.  
Vurder etablering av ny stoppekran inne i boligen dersom det er teknisk og økonomisk mulig.  
Alternativt, sørg for enkel tilgang til eksisterende stoppekran og merk den godt.

## TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.  
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.  
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.  
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.  
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

## Tiltak:

Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.  
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.  
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Kun lufting via vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen ventilering utover åpningsbare vinduer

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende lufting på rom

### Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet og redusert komfort.  
Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner.  
Kan påvirke inneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid.

### Tiltak:

Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon.  
Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.  
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.  
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

# Tilstandsrapport

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent.**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ukjent**

## Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

# Tilstandsrapport

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.

Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

#### Konsekvens/tiltak

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

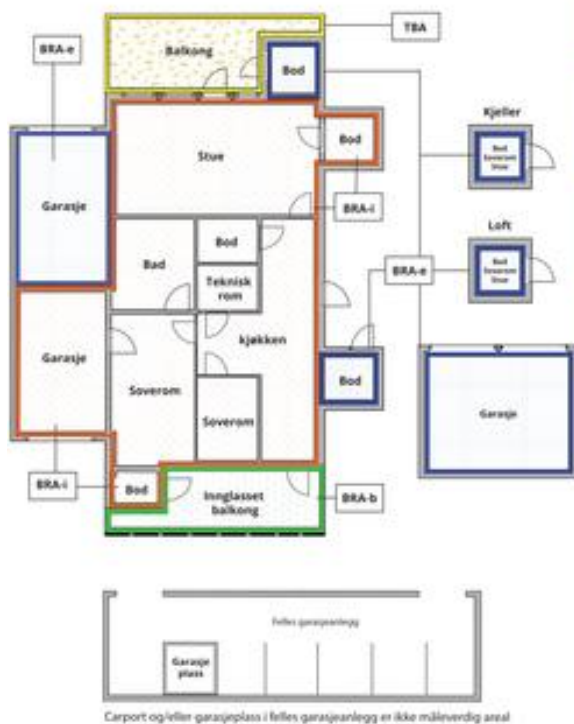
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	51			51	
Kjeller		9		9	
<b>SUM</b>	<b>51</b>	<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>60</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kjøkken/stue, bad, entré, soverom		
Kjeller		Bod, bod 2	

## Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bodar og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

## Kommentar

### Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Elisabeth Selmer Amundsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	256	0	5	653 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Frimanns gate 24 B

### Hjemmelshaver

Amundsen Elisabeth Selmer

### Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

### Eierandel

51 / 942

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Sameiet eier tomten på 653 m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

### Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

Vedlikeholdshistorikk Frimannsgate 24 B seksjon nr 5 –

Vedlikeholdsarbeider på gården i regi av styret/sameiet

2022 Vinduer i oppgangen ble rehabilitert

2021 Reparasjon av takvinduer

2020 Utbedring av taket

2018-19 Utbedring takvinduer, brannsentral, stoppekran i kjeller

2018 Utbedring av vifter i bygget

2015 Oppussing av fasade på bygget

Vedlikeholdsarbeider i leiligheten

(dette er det vi husker og har kvitteringer på);

2023 Ny oppvaskmaskin,

2022 Skifte av et vindusglass, justering av vindusrammer for bedre isolering og justering av dør til soverom,

2021 Nytt kombiskap kjk,

2019-20 Malte vegger og gulv i stue, kjøkken og gang

Nye panelovner i stue, nytt servantskap, blandebatteri, dusjbatteri, mv bad, 6/8-19 og 15/10-20

2009 Malte vegger og gulv i stue, kjk, soverom og gang

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om skader/feil/mangler

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.03.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	09.03.2026	Under befarang	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	04.03.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

#### • Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

## Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget ble rekvidert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra taksmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

### PERSONVERN

# 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  
11. mars 2026

Oppdragsnummer  
29-0038/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Frimanns gate 24B, 0165 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Torshov
<b>Selgere</b> Elisabeth Selmer Amundsen	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 1. mars 2025	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 79615692 Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	

## Utført arbeid

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

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret bestiller og har oversikt over arbeid som er utført med tak, fasade etc.

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?

Nei

---

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

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? ja, i 2021. Vi har dokumentasjon på at målingen var negativ.

---

## Feil og mangler

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

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

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Har salgsoppgave fra 2009 med arealmåling som megler har fått.

---

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

Nei

---

**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?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

### **Boligen selges 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: 29-0038/26**

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS  
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde  
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO  
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0038/26 . Vår ref.: 6949-1-05

Dato: 20.02.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Frimannsgate 24 B  
Organisasjonsnr: 988446009  
Seksjonseier: Selmer, Annette  
Medeier: Amundsen, Espen  
Leilighetsnummer: 05  
Adresse: Frimanns Gate 24 B, 0165 OSLO  
Seksjonsnummer: 5  
Gnr. 208  
Bnr. 256

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

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 79615692.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 916,00,-

#### Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 2 916,00	Evt. fremtidig endring: 3 061,80 fra 01.03.2026
-----------------	---------------------------	--

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	738,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	14 871,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no), med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: [frimannsgate-24-b@styrerommet.no](mailto:frimannsgate-24-b@styrerommet.no)

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Innkallelse til årsmøte 2025 i Sameiet Frimanns gate 24B

Tirsdag 08.04.2025 kl. **18.30**

Frimanns gate 24B, Charlotte og Sindre sin leilighet i 1. etasje.

### **Saksliste**

#### **1. Konstituering**

- a. Valg av møteleder og referent.
- b. Innkalling og sakliste.
- c. Valg av to personer til å undertegne årsmøteprotokoll.

#### **2. Årsrapport / regnskap for 2024.**

#### **3. Planlagt budsjett for 2025.**

#### **4. Deltakelse på dugnader (Sameiet og Meyerhagen Vel).**

#### **5. Oppdatere vaktmesterinstruks (fordeling av oppgaver).**

#### **6. Tiltaksliste fra Brann- og redningsetaten.**

*Resterende tiltak må utbedres i løpet av 2025 og senest 10.12.2025. Iht.*

*Tiltaksliste gjelder dette;*

- a. *gipshimling i kjeller – befaring og pristilbud må innhentes. Avhenger av adgang til enkelte boder.*
- b. *alle leiligheter må ha nødvendig antall røykvarslere – hver enkelt beboer er ansvarlig.*
- c. *alle leiligheter må ha godkjent slukkeapparat – hver enkelt beboer er ansvarlig.*

#### **7. Innmeldt sak: Utbedring av vinduer.**

*Styrets innstilling; nødvendige utbedringer på eldre vinduer dekkes av sameiet (gjennom felleskostnader og/eller ekstra innbetalinger fordelt på seksjonene), i og med at dette gjelder bevaring av eksisterende bygningsdeler og fasade. Dersom beboere selv bestemmer seg for å sette inn nye vinduer, er dette kostnader man selv må dekke.*

*På grunn av prisvekst og en forholdsvis stram økonomi i sameiet, er det ikke planlagt eller budsjettet for noe stort vedlikehold eller oppgraderinger for 2025.*

#### **8. Innmeldt sak: Dårlig vanntrykk i leiligheter?**

#### **9. Innmeldt sak: Ytterdører mellom trapperom og felles gang til leilighetene.**

#### **10. Innmeldt sak: Oppussing av hovedtrapp.**

*Styrets innstilling; Skadene på vegg blir trolig en forsikringssak mot ansvarlig foretak, hvor det må gjennomføres en befaring før de dekker kostnadene.*

*Ellers kan en eventuell oppussing (herunder maling) av trapp skje gjennom dugnad i sameiet.*

#### **11. Valg av styreverv: Styreleder og kasserer.**

*Styrets innstilling: Espen Amundsen og Sindre Skarra har gitt beskjed i forrige styremøte at de ikke ønsker gjenvalg i styret. De vil imidlertid*

## ÅRSRAPPORT FOR 2024 – SAMEIET FRIMANNS GT 24B

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sindre Skarra	Frimanns gate 24 B
Styremedlem	Anna Mirja Melberg	Frimanns gate 24 B
Styremedlem	Espen Amundsen	Tyslevveien 17
Styremedlem	Margrete Nordby Schwensen	Frimanns gate 24 B

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Frimannsgate 24 B

Sameiet Frimannsgate 24 B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988446009, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune. Sameiet består av 11 seksjoner.

Gårds- og bruksnummer:

208      256

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Frimannsgate 24 B har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiet har ikke revisor.

### Årsmøte 2024

Sameiet hadde sameiermøte 30. januar 2024 og avviklet årsmøte 7. mars 2024.

### Styrets arbeid

Styret har hatt fire styremøter i 2024<sup>1</sup>. Styret har dessuten hatt kontakt ved behov.

Sameiet har avtaler med Anitcimex AS (skadedyr), Stopp Tagging, Schneider (serviceavtale for brannalarmsentralen), samt avtale med Trappevask Service AS om vask av trapper to ganger i måneden hele året. Sameiet skiftet strømleverandør fra Aguakraft AS til Klarkraft AS i løpet av året. Sameiet har bredbåndsavtale med Telenor. Videre TV tilgang kan den enkelte beboer bestille via forskjellige pakker på Telenors sider. Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund.

---

<sup>1</sup> Styremøter 15. januar, 10. april, 15. oktober og 28. oktober 2024.

Vaktmesteroppgavene ivaretas av styremedlemmene. Dette er regulert i en instruks som ble oppdatert 17. januar 2022. Sameiet har HMS-rutiner med branninstruks datert 26. september 2022.

Sameiet hadde branntilsyn i 2023 og fikk pålegg om tiltak. Som oppfølging ble brannteknisk tilstandsrapport utarbeidet av Oslo Brannkonsult AS høsten 2023. Sameierne er tidligere informert om tiltak de selv er ansvarlig for å gjennomføre i egen boenhet og fellesarealer per melding. Sameiet har fått gjennomført brannetting hvor utførende firma (Takst & Vindu Spesialisten AS) har dokumentert med bilder før og etter tettingen. Det er malt under trappen med vange med brannhemmende maling.

Brann- og redningsetaten i Oslo kommune har pr. 11. mars 2025 registrert følgende avvik som må lukkes for sameiet i 2025 og med frist 10.12.2025:

1. Etasjeskillere mellom kjeller og 1. etasje består av nedlektet himling av gipsplater. Det forekommer enkelte skader på himlingen, slik at integriteten ikke opprettholdes i alle rom. Dette må utbedres. Himling med skadede gipsplater utbedres. Tetthet i tilslutningene sikres ved hjelp av brannfugemasse. Ref. tilbakemelding 10.12.2024; Kontraktør opplyser å ikke ha fått tilgang til samtlige boder og det kan derfor ikke bekreftes hvorvidt tiltaket er utført i sin helhet.
2. Installere nødvendig antall røykvarslere i hver boenhet.
3. Minimum ett godkjent håndslukkeapparat i hver boenhet.

I 2024 er porten utbedret og pusset opp, og låsen og dørhåndtak er reparert. To ganger har nøkler knekt i ytterdørlåsen og skapt problemer med å komme seg inn. Det har også påført sameiet utgifter til utkalt låsesmed. Nye nøkler skal være systemnøkler som bestilles via Margrete N. Schwensen. Takvifte er utbedret og ny hastighetsregulator er montert. Et frosset kobberrør i 2. etg. er tint opp og det er foretatt utbedring for å sikre nok varmtvann inn til leilighetene etter avløpsarbeid i gaten. Sameiet planla ikke å gjennomføre større vedlikehold i 2024, og det ble heller ikke ansett som nødvendig.

Sameiet har i 2024 gjennomført to dugnader. Disse har vært lagt til samme datoer som dugnadene i Meyerhagen Vel.

Sameiet er medlem av «Meyerhagen Vel Kvartal Nr 020303». Margrete Nordby Schwensen har også i 2024 vært vår representant, og hun ble i fjor valgt inn i styret i vellet. Sameiet betalte i 2024 kr 1 000 pr. leilighet som «dugnadsavgift» pluss kr 1 800 pr. leilighet som medlemsavgift. Meyerhagen Vel skal betale dugnadsavgiften tilbake for de som deltar på dugnadene. Sameiet har i 2024 fått tilbakebetalt kr 14 500 for deltakelse i dugnadene for 2023 og 2022, men ikke fått utbetalt for sameiernes deltakelse på dugnadene i 2024.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er litt lavere enn budsjettet som følge av at husleieøkningen trådte i kraft én måned senere enn planlagt.

Driftskostnadene er kr 23 957 lavere enn budsjettet. Det skyldes i hovedsak lavere energiutgifter (kr 56 865), mens utgiftene til drift/vedlikehold var høyere (kr 31 549).

Sameiet har ikke hatt finanskostnader og hatt moderate finansinntekter (kr 12 349).

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 195 093. Dette utgjør kr 17 736 pr. leilighet. Dette er det nivået mange faginstanser anbefaler for at sameiet og styret skal ha nødvendig handlingsrom. Fordi utgifter og inntekter ikke fordeler seg jevnt utover året, har styret i 2024 opplevd lite tilgjengelig likviditet i perioder. På denne bakgrunn har styret budsjettet med å ikke redusere arbeidskapitalen, men å videreføre nivået.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Styret fastsatte felleskostnadene pr. leilighet for 2025 i styremøte 29. oktober 2024.

### Drift og vedlikehold

I henhold til vedlikeholdsplanen er det ikke planlagt større vedlikehold i 2025, og dette er reflektert i budsjettet. Det er budsjettet med kr 75 000 til drift og vedlikehold av bygningen. Det vil fremover være et mulig behov for å utbedre enkelte utvendige vinduer, basert på innkomne saker til årsmøte, men det er ikke planlagt for dette i 2025. Det er budsjettet med kr 10 000 for henholdsvis VVS og elektro, som er litt lavere enn utgiftene i 2024. Utgiftene til brannvarsling er økt med anslaget for økning av konsumprisindeksen (3,3 prosent).

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 3,4 prosent for renovasjon og feiegebyr, 30 prosent for vann og 6 prosent for avløp. På denne bakgrunn er posten «Kommunale avgifter» økt med 15 prosent. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning for så å bli redusert. Det vil fortsatt bli strømstøtte, men det er vanskelig å forutsi energikostnadene for 2025. Kostnadene i 2023 var på kr 73 500 og i fjor på kr 15 000. Vi har budsjettet med kr 52 548 for 2025.

### Forsikring

Forsikringer er budsjettet med en prisøkning på 15 prosent. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Frimannsgate 24 B.

### Lån

Sameiet Frimannsgate 24 B har ingen lån.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte. Der styret ikke har hatt annen informasjon, er Statistisk Sentralbyrås prognose for økning i konsumprisen for 2025 (3,3%) brukt. Budsjetteringen under drift og vedlikehold er svært nøktern, og skulle disse utgiftene bli vesentlig større i 2025 må felleskostnadene (husleien) økes i løpet av året, evt. må det innbetales engangsbeløp (dvs. ekstra felleskostnader).

Styret har lagt til grunn at det i et år med normale driftskostnader ikke bør planlegges med engangsinnbetaling. Sameiets arbeidskapital bør ikke reduseres i 2025, og det er budsjettet med et lite overskudd (kr. 5 013).

Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2025. Det er ikke planlagt med engangsinnbetaling i 2025.

Budsjettet er basert på 10 prosent økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET FRIMANNSGATE 24 B**  
**ORG.NR. 988 446 009, KUNDENR. 6949**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	563 049	489 600	571 200	646 272
Andre inntekter	3	82 115	129 000	82 114	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>645 164</b>	<b>618 600</b>	<b>653 314</b>	<b>646 272</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Regnskapsførerhonorar		-32 198	-30 576	-33 634	-33 260
Konsulenthonorar	4	-2 183	-2 625	-2 743	-2 835
Drift og vedlikehold	5	-180 420	-227 859	-148 871	-104 346
Forsikringer		-116 483	-105 939	-110 706	-133 955
Kommunale avgifter	6	-166 982	-145 043	-166 799	-181 976
Energi/fyring		-14 987	-73 491	-71 852	-52 548
TV-anlegg/bredbånd		-53 437	-51 343	-53 653	-69 109
Andre driftskostnader	7	-62 668	-69 335	-65 056	-63 230
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-629 357</b>	<b>-706 210</b>	<b>-653 314</b>	<b>-641 259</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>15 807</b>	<b>-87 610</b>	<b>0</b>	<b>5 013</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	12 349	11 438	0	0
Finanskostnader		0	-253	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 349</b>	<b>11 185</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>28 156</b>	<b>-76 425</b>	<b>0</b>	<b>5 013</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		28 156	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-76 425		

**SAMEIET FRIMANNSGATE 24 B  
ORG.NR. 988 446 009, KUNDENR. 6949**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 302	4 575
Forskuddsbetalte kostnader		79 847	82 397
Driftskonto OBOS-banken		122 606	99 558
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>207 755</b>	<b>186 529</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>207 755</b>	<b>186 529</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		195 093	166 937
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>195 093</b>	<b>166 937</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 654	0
Leverandørgjeld		6 007	19 593
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>12 661</b>	<b>19 593</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>207 755</b>	<b>186 529</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2025  
Styret i Sameiet Frimannsgate 24 B

Sindre Skarra                                  Espen Amundsen                                  Anna Mirja Melberg

Margrete Nordby Schwensen

*Signert dokument finnes nederst i årsrapporten.*

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	563 049
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>563 049</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkreving	82 115
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>82 115</b>

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 183</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-146 253
Drift/vedlikehold VVS	-11 637
Drift/vedlikehold elektro	-12 422
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-669
Drift/vedlikehold heisanlegg	-8 079
Kostnader dugnader	-1 360
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-180 420</b>

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-70 251
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-94 555
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-166 982</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 760
Renhold ved firmaer	-17 538
Andre fremmede tjenester	-231
Kontingenter	-18 430
Bank- og kortgebyr	-2 709
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-62 668</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	602
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	140
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 607
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 349</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79615692. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

Sameiet har en vedlikeholdsplan som oppdateres årlig.

**SAMEIET FRIMANNSGATE 24 B**  
**ORG.NR. 988 446 009. KUNDENR. 6949**

**BALANSE**

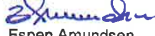
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 302	4 575
Forskuddsbetalte kostnader		79 847	82 397
Driftskonto OBOS-banken		122 606	99 558
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>207 755</b>	<b>186 529</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>207 755</b>	<b>186 529</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		195 093	166 937
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>195 093</b>	<b>166 937</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 654	0
Leverandørgjeld		6 007	19 593
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>12 661</b>	<b>19 593</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>207 755</b>	<b>186 529</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2025

Styret i Sameiet Frimannsgate 24 B

  
Sindre Økerra

  
Margrete Nordby Schwensen

  
Espen Amundsen

  
Anna Mirja Melberg

*være behjelpelige og tilgjengelige for å veilede nye tillitsvalgte. Øvrige styremedlemmer Mirja Melberg og Margrete Schwensen representerer god kontinuitet.*

*Styret har per 25.03.2025 fått tilbakemelding fra Astrid Moe Eikrem som kan ta vervet som kasserer.*

**Vedlegg**

- Årsrapport for 2024.
- Vedlikeholdsplan

Med vennlig hilsen

Sindre Skarra

På vegne av styret i Frimanns gate 24B

## Vedlegg 2: Vedlikeholdsplan FG24B

#	Område	Vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov	Aktuelle tiltak de neste 5 år	Aktuelle tiltak 2025	Kostnad/overslag	Kommentar kostnad/overslag	Antatt finansiering	Styrets anbefaling	Kostnad over husleien i 2025	Behov for innbetaling/lån i 2025
1	Fasade mot gateplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ble pusset opp i 2011.</li> <li>- Vurderes som ok stand.</li> <li>- Ytterdør og inngangsdør 3. etasje malt i 2024.</li> <li>- Vedlikehold og utbedringer på port sommer/høst 2024.</li> <li>- Ingen konkrete planer om oppussing/vedlikehold de kommende årene.</li> </ul>	<p>Bør vaskes med jevne mellomrom. Helst på sommerstid.</p> <p>Ikke planlagt tiltak per tid.</p>							
2	Fasade mot bakgård	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utbedringer og fjerning av sedimenter utført i 2015.</li> <li>- Noe innvendig sprekkdannelse mot nr. 26 som bør undersøkes.</li> <li>- Noe avskalling på grunnmur mot nr. 22 grunnet fukt og dårlig drenering.</li> <li>- Noen mindre utbedringer (mot nummer 26) bør gjennomføres i løpet av kort tid.</li> <li>- Resten av fasaden vurderes som OK i par år til.</li> <li>- Mindre fikking på fasade mot nr. 26 ble utført i 2019.</li> </ul>	Ikke planlagt tiltak per tid.							

Intern informasjon underlagt taushetsplikt

#	Område	Vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov	Aktuelle tiltak de neste 5 år	Aktuelle tiltak 2025	Kostnad/overslag	Kommentar kostnad/overslag	Antatt finansiering	Styrets anbefaling	Kostnad over husleien i 2025	Behov for innbetaling/lån i 2025
3	Tak og takvinduer mot gateplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tak ble skiftet i 2020 av Nortekk. Advansia fungerte som ansvarlig tredjepart (utførte kontroll, søknad til Plan &amp; Bygg etc).</li> <li>- Velux vinduer på taket ble skiftet i 2018 av Baderomsentreprenøren. (Baderomsentreprenøren utførte ikke arbeidet tilfredsstillende og slo seg senere konkurs).</li> <li>- Nortekk skiftet platene foran vinduene for å gjenopprette vanntetthet i 2020.</li> </ul>	Ikke planlagt tiltak per tid.							
4	Tak og takvinduer mot bakgård	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taket ble skiftet i 2020 av Nortekk</li> <li>- Velux vinduer på taket ble skiftet i 2019 av Brodin AS Blikkenslagermestere</li> </ul>	Ikke planlagt tiltak per tid.							

Intern informasjon underlagt taushetsplikt

#	Område	Vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov	Aktuelle tiltak de neste 5 år	Aktuelle tiltak 2025	Kostnad/overslag	Kommentar kostnad/overslag	Antatt finansiering	Styrets anbefaling	Kostnad over husleien i 2025	Behov for innbetaling/lån i 2025
5	Vinduer gateplan og bakgård	<p>- Vinduene er stort sett i OK stand, men det kan være behov for å gjøre mindre utbedringer/reparasjoner (trøbbel med å åpne/lukke etc.)</p> <p>- Foreløpig ingen konkrete planer om å bytte alle vinduer</p> <p>- På årsmøte i 2022 ble det løftet om vinduene skulle skiftes. Forslaget ble nedstemt per tid og fokus fremover er på å utføre mindre flikking vha. Vindusantikvar.</p> <p>Mindre flikking på enkelte vinduer i leilighet 5 (Anette og Espen) i 2022, og leilighet 3, 6 og 8 (Mirja, Erica og Adriana) i 2023/2024.</p>	Ikke planlagt tiltak per tid.							
7	Balkonger (bakgård)	<p>- Noe arbeid ble gjort for å tette lekkasjer i 2017</p> <p>- Delvis utbedret, men noen av balkongene lekker fortsatt</p> <p>- Bør sjekkes opp, men ikke prioritert for 2025.</p>	Ikke planlagt tiltak per tid.							
8	Trappeoppgang	<p>- Oppgang (dører/vegger/tak/trapp) er slitt, bør helst males og/eller pusses opp i løpet av relativt kort tid</p> <p>- Tilbud er foreløpig ikke innhentet, men er grovt kostnadsberegnet</p> <p>- Trappen ble malt på dugnad i 2022.</p> <p>- Mørkegrå del av trappeoppgang er malt i 2024, firma Malermester 2 mestere AS.</p>	Ikke planlagt tiltak per tid.							

Intern informasjon underlagt taushetsplikt

#	Område	Vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov	Aktuelle tiltak de neste 5 år	Aktuelle tiltak 2025	Kostnad/overslag	Kommentar kostnad/overslag	Antatt finansiering	Styrets anbefaling	Kostnad over husleien i 2025	Behov for innbetaling/lån i 2025
9	Oppgangs-vinduer	Vinduene ble restaurert av vindusantikvaren i 2022. Støtte ble mottatt av kulturminnefondet og Byantikvaren.	Ikke planlagt tiltak per tid.							
10	Kjeller	- Egil gjorde et stykke arbeid for å redusere fukt i kjelleren i 2016, med gode resultater	Ikke planlagt tiltak per tid.							
11	Avtrekk/vifter	- Byttet 3 av 5 vifter i 2017, forventer at disse har en viss levetid - Øvrige 2 vifter ble vurdert til å være i god stand utover at avtrekket generelt er dårlig i bygget), ingen kjente behov for å bytte  - i 2022 ble det lagt ny kobling slik at alle fire viftene har sin egen kontrollenhet. Videre ble styrken på viften redusert for å balansere avsuget for å unngå at røyken trekker inn ved fying.  - Det ble gjort en jobb i mars 2024 for å utbedre avtrekksviftene på bad.	Ikke identifisert eller planlagt tiltak per tid.							
12	Elektrisk anlegg	- Inspeksjon ble gjennomført i fjor - Behov for noen mindre utbedringer av det elektriske anlegget som krever elektriker	Ikke planlagt tiltak per tid.							

Intern informasjon underlagt taushetsplikt

#	Område	Vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov	Aktuelle tiltak de neste 5 år	Aktuelle tiltak 2025	Kostnad/overslag	Kommentar kostnad/overslag	Antatt finansiering	Styrets anbefaling	Kostnad over husleien i 2025	Behov for innbetaling/lån i 2025
13	Brannvarslingsanlegg	- Brannsentral fra Schneider Electric ble byttet i 2019	Ikke planlagt tiltak per tid.							
14	Pipeløp	- Ble utbedret i 2013 - Antas å være i OK stand	Ikke identifisert eller planlagt tiltak per tid.							
15	Rørpropplegg	- Rørproppet er ca. 20 år gammelt - To lekkasjer utbedret i 2018 (hovedvannrør + rør over vartvannstank) - Stoppekran ble flyttet fra bod til fellesopprådet i 2019  - lekkasje på stikkledning gateplan ble utbedret av Vann og Avløpsetaten januar 2024.	Ikke identifisert eller planlagt tiltak per tid.							
16	Soilrør	- Antas å være ca. 20 år gammelt. Levetid estimeres ofte til 50 år avhengig av materialer og konstruksjonsmetode. - Ingen kjente utfordringer eller vedlikeholdsbehov	Ikke identifisert eller planlagt tiltak per tid.							
17	Skjøteledning i kjeller	Fryser i kjeller er påkoblet skjøteledning. Skjøteledninger skal ikke benyttes som faste elektriske installasjoner grunnet brannfare. Skjøteledningen fjernes og/eller det legges egen kurs opp til relevant leilighet.		Skjøteledning fjernes og/eller det legges egen kurs til relevant leilighet.						

Intern informasjon underlagt taushetsplikt

#	Område	Vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov	Aktuelle tiltak de neste 5 år	Aktuelle tiltak 2025	Kostnad/overslag	Kommentar kostnad/overslag	Antatt finansiering	Styrets anbefaling	Kostnad over husleien i 2025	Behov for innbetaling/lån i 2025
18	Bakgård	I 2022 ble følgende arbeid utført av Meyerhagen Vel:  - Område mellom Mirja sine vinduer og søppelkasser ble oppgradert og beplantet. Mirja har påtatt seg ansvaret for å vanne og vedlikeholde plantene.  - Sandkassen ble fjernet og beplantet-	Ikke planlagt tiltak per tid.							

Intern informasjon underlagt taushetsplikt

#	Område	Vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov	Aktuelle tiltak de neste 5 år	Aktuelle tiltak 2025	Kostnad/overslag	Kommentar kostnad/overslag	Antatt finansiering	Styrets anbefaling	Kostnad over husleien i 2025	Behov for innbetaling/lån i 2025
19	Brannteknisk rapport og tiltak	<p>Brannteknisk tilstandsrapport er utarbeidet av Oslo Brannkonsult AS høsten 2023.</p> <p>Diverse tiltak ble utbedret av firmaet Takst og Vindu AS i 2024.</p> <p>Maling av trappeløp med brannmaling ble foretatt i 2024 av firmaet Malermesterfirma 2 Mestere AS</p>		<p>Enkelte tiltak iht. Tiltaksliste fra brann- og redningsetaten må utbedres i løpet av 2025, med frist 10.12.2025. Viser til tiltaksliste på styrerommet.</p> <p>1. Gipshimling i kjeller – skader på himlingen. Forutsetter pristilbud og tilgang til boder.</p> <p>2. Eiere er selv ansvarlige for å ha godkjent håndslukker og tilstrekkelig antall røykvarslere montert i sin leilighet.</p>		Det må innhentes et tilbud på gjenstående arbeid iht. mottatt Tiltaksliste fra brann- og redningsetaten.	Felles-kostnader			
	<b>SUM</b>									

Intern informasjon underlagt taushetsplikt

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Frimannsgate 24 B

---

Møtedato: 08.04.2024

Møtetidspunkt: 18.30

Møtested: Charlotte og Sindre sin leilighet i 1. etasje.

Til stede: 7 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 7 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved \_\_\_\_\_.

Møtet ble åpnet av Sindre Skarra.

---

### 1. Konstituering

- **Valg av møteleder og referent.**

Som møteleder ble Sindre foreslått. Som referent ble Mirja foreslått.

**Vedtak:** OK

- **Godkjenning av de stemmeberettigede**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak:** OK

- **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**

Som fører av protokoll ble Mirja foreslått. Som protokollvitne ble

Margrete og Kamil foreslått.

**Vedtak:** OK

- **Godkjenning av møteinnkallingen**

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak:** Godkjent

---

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

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak:** Godkjent

*Dersom regnskapet ikke blir godkjent, må vedtaket skrives som: Ikke godkjent*

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

---

### 3. Planlagt budsjett for 2025

**Vedtak:** Sameiet er orientert

---

**4. Deltakelse på dugnader (Sameiet og Meyerhagen Vel)**

Meyerhagen Vel avholder dugnader i bakgården for våren 2025 torsdag 10. april kl. 17-19-00 og lørdag 26. april kl. 12-14-00.

Det er viktig at så mange av leilighetene som mulig er representert da sameiet får tilbakebetalt penger per leilighet.

På dugnaden må hver enkelt beboer sørge for å skrive seg på liste med navn og sameiet man representerer (Frimanns gate 24B).

**Vedtak:** Sameierne er orientert

---

**5. Oppdatere vaktmesterinstruks (fordeling av oppgaver).**

*Oppgaver;*

*Kontaktperson overfor firma ifm. renhold av trapper – Margrete*

*Snømåking iht. Instruks for vaktmesteroppgaver – Sindre og Mirja*

*Istapper iht. Instruks for vaktmesteroppgaver – Astrid og Nadia*

*Ansvarlig for skifte av belysning i trapp og kjeller – Kamil*

*Varmtvannsbeholdere iht. Instruks for vaktmesteroppgaver – Margrete*

*Kontaktperson overfor Anticimex og Stopp tagging – Sindre*

**Vedtak:** OK

---

**6. Tiltaksliste fra Brann-og redningsetaten**

*Resterende tiltak må utbedres i løpet av 2025 og senest 10.12.2025. Iht. Tiltaksliste gjelder dette;*

- a. gipshimling i kjeller – befaring og pristilbud må innhentes. Avhenger av adgang til enkelte boder.*
- b. alle leiligheter må ha nødvendig antall røykvarslere – hver enkelt beboer er ansvarlig.*
- c. alle leiligheter må ha godkjent slukkeapparat – hver enkelt beboer er ansvarlig.*

**Vedtak:** OK

---

**7. Innmeldt sak: Utbedring av vinduer**

Saksframstilling:

Forslag til vedtak:

**Vedtak:** Sak er gjennomgått, henviser til saksliste i møteinnkallelsen.

---

**8. Innmeldt sak: Dårlig vanntrykk i leiligheter?**

Saksframstilling:

Forslag til vedtak:

**Vedtak:** Utgår etter tilbakemelding fra innmelder.

---

**9. Innmeldt sak: Ytterdører mellom trapperom og felles gang til leilighetene**

Saksframstilling:

Forslag til vedtak:

**Vedtak:** Gjennomgått, men saksstiller var ikke tilgjengelig.

---

**10. Innmeldt sak: Oppussing av hovedtrapp**

Saksframstilling:

Forslag til vedtak:

**Vedtak:** Skal diskuteres og eventuelt tas inn i vedlikeholdsplan for 2026.

---

**11. Valg av tillitsvalgte – styreleder og kasserer**A Som styreleder for 1 år, ble **Harald Lønsethagen** foreslått.

Sindre vil fortsette å ha rollen som styreleder frem til Harald inntreer fra 01.08.2025.

**Vedtak:** Harald er vedtattB Som kasserer/styremedlem for 2 år, ble **Astrid Moe Eikrem** foreslått.**Vedtak:** Astrid er vedtattC Som styremedlem for 1 år, ble **Mirja Melberg** foreslått.**Vedtak:** Mirja er vedtattD Som styremedlem for 1 år, ble **Margrete Schwensen** foreslått.**Vedtak:** Margrete er vedtatt

E Andre komiteer/utvalg.

**Vedtak:** Tillitsvalgte (styreleder, kasserer og styremedlemmer) er vedtatt.

---

Møtet ble hevet kl.: 20.25. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Sindre Skarra



Fører av protokollen

Navn: Mirja Melberg (ført inn digitalt av Sindre Skarra)



Protokollvitne 1

Navn: Margrete Schwensen



Protokollvitne 2

Navn: Kamil Dursun



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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	____Harald Lønsethagen____	____Frimanns Gate 24B____	__1 år*__
Kasserer	____Astrid Moe Eikrem____	____Frimanns Gate 24B____	__2 år__
Styremedlem	____Mirja Melberg____	____Frimanns Gate 24B____	__1 år__
Styremedlem	____Margrete Schwensen____	____Frimanns Gate 24B____	__1 år__

\* Tiltrer fra 01.08.2025. Sindre Skarra har rollen som leder frem til 01.08.2025.

**Dersom konstituerende styremøte ikke er avholdt skrives også alle inn, men med tittel styremedlem på alle unntatt leder:**

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.



## VEDTEKTER FOR SAMEIET FRIMANN'S GATE 24B

Vedtatt i årsmøte  
den 26. april 2018  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Frimann's gate 24B og har gårdsnummer 208 og bruksnummer 256 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.07.1996.

Sameiet består av 11 boligseksjoner.

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

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

<u>Seksjonsnummer</u>	<u>Sameiebrøk</u>
1	71/942
2	51/942
3	150/942
4	71/942
5	51/942
6	102/942
7	71/942
8	51/942
9	98/942
10	128/942
11	98/942

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

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

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

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

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

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

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

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

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

### **2.6. Dyrehold**

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

## **3. FELLESKOSTNADER**

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

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

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

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

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

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. Ved mislighold av felleskostnader er styret berettiget til å beslutte tvangsinn drivelse hvis dette er nødvendig for å få dekkes sameiets tilgodehavende hos den enkelte sameier.

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

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

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

#### 5. VEDLIKEHOLD

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre

vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente

at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

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

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

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

#### **5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

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

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

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

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

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

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

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

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

### 7.2. Ordinært årsmøte

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

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

### 7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

#### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

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

#### **7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

#### **7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

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

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

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

#### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

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

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

### **8. STYRET**

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

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

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

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

Funksjonstiden for styret er 1 år. Gjenvalg er tillatt. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8.3. Styremøter**

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

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

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

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

### **8.4. Styrets oppgaver**

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

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

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

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

### **8.6. Inhabilitet**

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

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

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

Styret kan forplikte sameiet utad ved signatur fra to eller flere av styremedlemmene i fellesskap.

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

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

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

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

### 9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

### 9.3. Inhabilitet

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

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

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

#### **10.2. Plikt til å ha revisor**

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

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

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

#### **11. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

#### **12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

C/8. 267-458.  
 80  
 - 4. 586-595  
 80.

## Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 24

*Fransmanns Gaard* skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen, angivet.

Bygningens Fladeindhold: *711 m<sup>2</sup>*

Gaerdens Fladeindhold (§ 39): *464 m<sup>2</sup>*

Bygningens Best. angaaende (§ 70) *1. etage og 2. etage*

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede slags

Bygningens Høide og Gaardens Brede (§ 33) *Bygningens høide er 11 m. Gaardens Brede er 15 m. 1. etage er 3 m. høide og 2. etage er 8 m. høide.*

Etagernes Antal *2*

Etagernes Høider (§ 44) *3 m. og 8 m.*

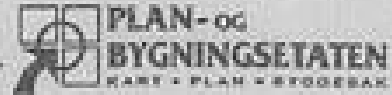
Fundamentet (§ 25) *1. etage på mur*

Isolation (§ 26) *Stenpap*

*Bygningens 1. etage er udført i 1. klasse og 2. etage i 2. klasse. Gaardens mur er af 1. klasse. Gaardens mur er af 1. klasse.*



Oslo kommune



Frimannsgt. 24B BRL. v/Hakon Rygh  
Frimannsgate 24B

0165 OSLO

Olimb, Øystein  
Sinsenv. 21 C

0572 OSLO

Arkivnøkkel  
511.7

Vår ref./sagpenr.  
950025521

Journe.  
96/85218

Deres ref.

Vår sakbeh.  
Leif Oskar Solheim

Dato  
23. desember 1996

Arbeidssted : 208/0256 Frimannsgate 24B

Byggherre : Frimannsgt. 24B BRL. v/Hakon Rygh, Frimannsgate 24B, 0165 OSLO

Arbeidets art: UTSEIR. KOMMUNAL 30-ÅRSSTANDARD.

## FERDIGATTEST

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Indre by

*Olav Rooth*  
Olav Rooth  
Overingeniør

*Leif O. Solheim*  
Leif O. Solheim  
Avd. Ing. II





## 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: **9 500,-**  
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### 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: **12 500,-**  
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

### **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 kjøpes 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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

## 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. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

## **2. Du blir prioritert**

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

## **3. Enkel søknad**

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Frimanns gate 24B 0165 OSLO  
Matrikkel: Gnr 208, bnr 256, snr 5 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: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

## 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: \_\_\_\_\_

*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





## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

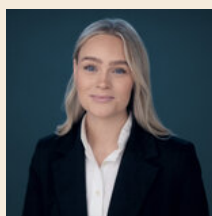
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

### **Lilliann Tronshaug**

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
Sagene Eiendomsmegling AS  
l.tronshaug@nordvikbolig.no  
452 51 612