

Ekebergveien 19J



Velkommen til

Ekebergveien 19J



Salgsoppgaven produsert 22. august 2025

Ekebergskrenten

Lys og romslig 3-roms hjørneleilighet med balkong og peisovn.
Parkering*. Lave felleskos. Perfekt utleieobjekt. Sentralt

Prisantydning	5 350 000,-
Fellesgjeld	91 116,-
Omkostninger	137 370,-
Totalpris	5 578 486,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 003,-
BRA-i	61 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1952
Ansvarlig megler	Øyvind Næss
Telefon	482 48 215
E-post	o.nass@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Øyvind Næss v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Ekebergveien 19 J! Leiligheten har en luftig plassering og sentral og attraktiv beliggenhet. Her får du både naturskjønne omgivelser og gangavstand til sentrum. Sameiet er omkranset av grønne områder, og kombinasjonen av nærhet til byen og en tilbaketrukket beliggenhet gjør dette til et svært ettertraktet boområde.

- Høydepunkter:
- <Balkong på 5 m^2
- Lave felleskostnader
- Peisovn
- *Parkering
- Store vinduer som gir godt med naturlig lys
- Gjennomgående planløsning
- Kjøkken fra HTH (2015)
- Bad fra 2014
- Perfekt utleieobjekt
- Attraktiv beliggenhet i Ekebergskrenten
- To gode soverom
- Avtale med HomeNet for fibernett
- Kort vei til skole, Gamlebyen, Oslo sentrum og Ekebergrestauranten med flott utsikt

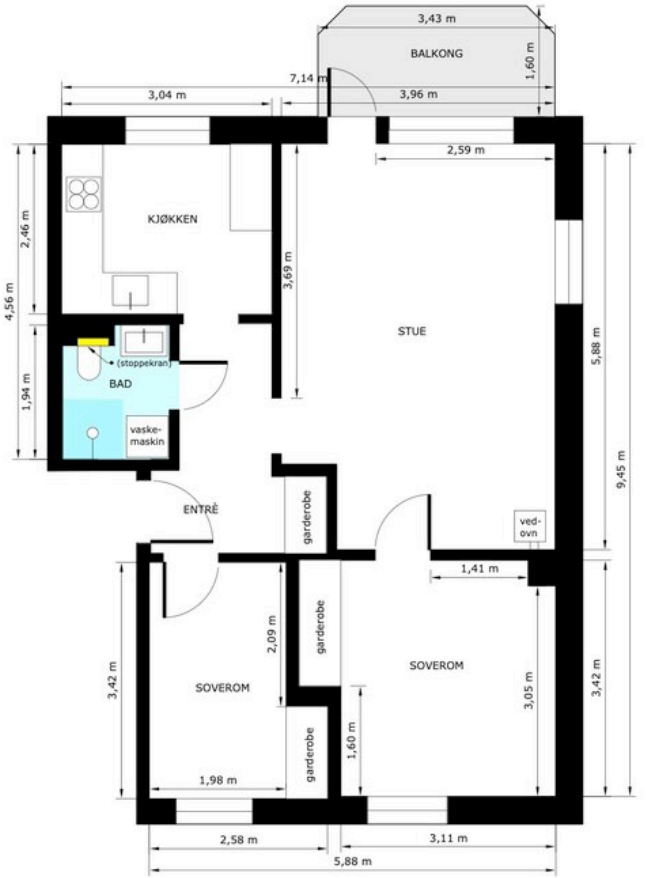
Arealer og innhold

BRA-i:	61 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	67 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 6 kvm.

EKEBERGVEIEN 19J
1.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet

EKEBERGVEIEN 19J
1.ETG
(alternativ plan)



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet
















ILOU


ILOU


BOSCH



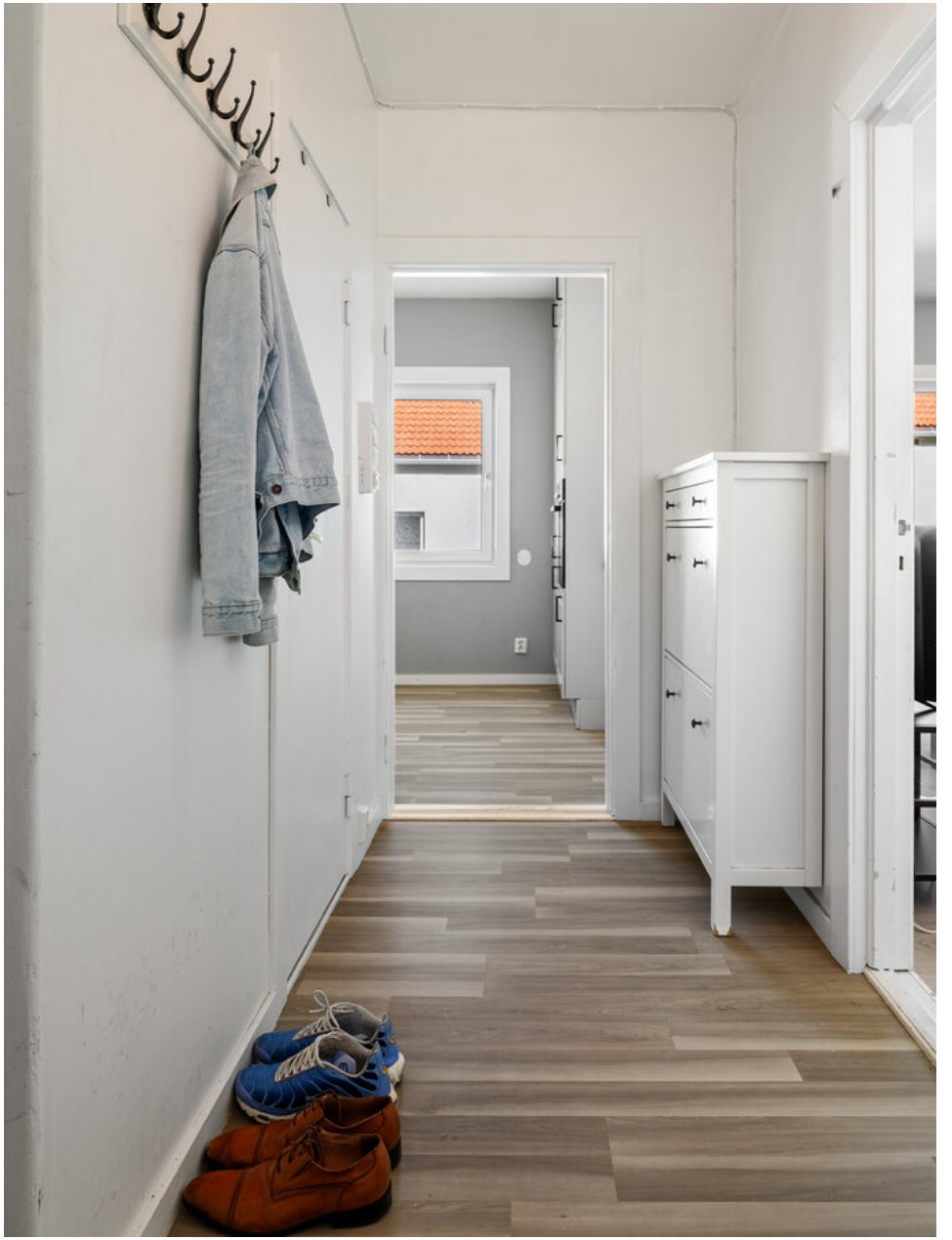













EKEBERGVEIEN
19 A-R


Ekebergrestaurangen




MUNCH







Informasjon

Ekebergveien 19J

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0434/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ekebergveien 19J, 0196 OSLO
Gnr 233, bnr 121, snr 39 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Zamir Ul-Hassan Ali

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)
91 116,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 441 116,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
136 020,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
137 370,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
150 070,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 578 486,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 591 186,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 61 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 6 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 bygningens 1. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Takhøyden er målt til 264 cm i stuen.

Utover ovennevnte areal disponerer leiligheten to kjellerboder på 3 m^2 og 3 m^2.

Standard

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og garderobeskap.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

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

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, naturlig avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc, rørfordelingsskap og stoppekran.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN
Oppsummering:
1. etasje
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 6 mm.
Lokalt avvik: 6 mm.
Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 9 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 9 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 5 mm, 9 mm, 11 mm.
Lokalt avvik: 11 mm.
Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 10 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

Utførelse av kontrollen:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

Vurderingskriterier:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

KJØKKEN
Oppsummering av avtrekk: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

AVLØPSRØR
Oppsummering: Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

ELEKTRISK
Oppsummering: TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget. Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i

sikringsskapet.

VÅTROM
Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Parkering

*Sameiet har faste parkeringsplasser som leies ut til beboere. Styret fører venteliste. Se egne parkeringsregler som følger av sameiets husordensregler.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er
tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2012.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang - med utleie skal meldes til styret.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra OBOS Prosjekt AS som vedlegg til salgsoppgave.
Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn.
- Elektrisk.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen så strømkostnader er da ikke opplyst.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 003,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel, generelle driftskostnader, nedbetaling fellesgjeld.

Herav:
Felleskostnader kr. 3 484,80
Fiber/Homenet kr. 219,00
Parkering kr. 300,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 441 162,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 764 648,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Frydenhagen Sameie, orgnr. 984008783

Om sameiet

Sameiet består av 86 seksjoner.
Frydenhagen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984008783, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Sameiet har faste parkeringsplasser som leies ut til beboere. Styret fører venteliste.
Se egne parkeringsregler som følger av sameiets husordensregler.

- Det er fellesvaskeri i sameiet. Se vedlagt husordensregler.
- Sameiet har egen vaktmester
- Sameiets informasjonskanal: https://vibbo.no/frydenhagen/om
- Søppelskuret er kameraovervåket

Større vedlikehold og rehabilitering
2019: Etablering el-bil lading
2018: Utvendig rehabilitering av skråning, vei og rør
2017: Gangvei i bakken mellom H og L
2014: Rør- og våtromsrehabilitering
2013: Forprosjekt rørrehabilitering
2013: Utbedring pipeløp
2012: Utbedret skråning
2011: Takrehabilitering
2010: Vedlikehold -Forprosjekt takrehabilitering. Sikring av skråning
2007: Oppussing - Av vaskerom og felles kjellerarealer
2005: Ytterdører
2004: Inngangsdør og varmtvannsbereder
2002: Oppussing uteareal
1999-2003: Fasade

Fra styreleder: Etter 2020 har de drenert 2 blokker, lagt ny kantstein for å lede vann bort fra blokk, lagt nytt gress rundt drenerte blokker og lekeplass. Fikset søppelskuret. Satt inn nye branndører i fellesarealer. Det planlegges budsjett for 2026 i løpet av oktober og november. Vet ikke på nåværende tidspunkt om det evt. vil være betydelig økning av felleskostnader, låneopptak eller kapitalinnkallling.

Fra årsmøte 2025:
Sameiet har pt 7.236.000,- i lån i OBOS banken, rente 7,1% nominell. De har hatt store kostnader til drenering, utenomhus arbeider, samt HMS tiltak.

Utvidelsen av dreneringsprosjektet (N/P) ble besluttet underveis i prosessen med dreneringen ved J/K, og dette var ikke budsjettert i 2024.
Styret foreslår å finansiere NOK 1 mill med egenkapital innskudd ihht sameierbrøk. Beløpet vil i sin helhet benyttes til å nedbetale gjeld.

Argumentasjon: Med dagens rentenivå bør ikke lånet være større enn nødvendig. For å begrense lånebehov mener styret det er fornuftig å foreta en EK finansiering. Det er gunstigere for de fleste av oss å finansiere EK innskudd privat enn å låne gjennom sameiet. Privat finansiering bidrar også til å holde felleskostnadene lavere. Mindre gjeld vil også gi sameiet/styret ett større handlingsrom det/de neste årene.
Kostnadsfordeling ved innkreving av NOK 1 mill ihht sameierbrøk:
Leil, 62m2; ca 12.700,-
Leil; 46m2; ca 9.400,-
Leil; 40m2; ca 8.200,-
Saken ble vedtatt.

Hovedgjøremål siste styreperiode;
- Drenering bak/rundt 19 J/K og N/P
- Etablering av «veiskulder» bak G/H
- Rehabilitering av lekeplassen
- Nyt tak søppelhus
- Reparasjon av skader på fasade
- HMS;
- Nye dører/branndører i sokkel

- Tetting av utete gjennomføringer

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 91 116,-pr. 11.08.2025

Boligselskaper er ikke tilknyttet sikringsordning.

Lånenr.: 98208444565
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 7 180 579,00
Innfrielsesdato: 30.12.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesformue
Kr 1 669,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viste et underskudd på kr 1 891 554,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 634 384,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.
Det avholdes vanligvis 1 til 2 dugnader pr år.

Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 28430065

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 784 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.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Ekebergveien 19J ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Ekebergskrenten – kjent for grønne omgivelser, luftig lys og gode kvaliteter for både små og store. Her bor du med kort vei til Ekebergparken skulptur- og kulturminnepark, flotte turstier og lekeplasser, og du har umiddelbar nærhet til både idrettsanlegg, ballbaner og friarealer. Sommerstid frister sjøbad og brygger langs fjorden, og på vinteren er det fine akemuligheter og oppkjørte stier i nærområdet.

Dagligvare, kaféer og servicetilbud finnes i nærområdet, med hyggelige lokale butikker innen kort reise. Området har et godt kollektivtilbud med trikk og buss i gangavstand som tar deg raskt til sentrum og øvrige bydeler. For den som sykler, er det fine sykkelforbindelser ned mot byen og langs fjorden. Bilister har enkel adkomst til hovedfartsårer, samtidig som eiendommen ligger skjermet til i rolig gatebilde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1952. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 også ferdigattest for rehabilitering bad for Ekebergveien 19J-K datert 15.12.2014, tiltakshaver Frydenhagen sameie.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Ekebergveien 25 B - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer 202552319 - Byggesak
Mottatt sak 14.03.2025
Status Rammetillatelse gitt

Ekebergveien 23 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer 202457511 - Byggesak
Mottatt sak 18.06.2024
Status Igangsettingstillatelse gitt

Ekebergveien 27 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer 202550249 - Byggesak

Mottatt sak 09.01.2025
Status Rammetillatelse gitt

Ekebergveien 27 - Oppføring av balkong
Saksnummer 202102925 - Byggesak
Mottatt sak 17.02.2021
Status Tillatelse gitt

Ekebergveien 21 - Utgraving og bruksendring av underetasje til bolig og fasadeendring
Saksnummer 202457142 - Byggesak
Mottatt sak 09.06.2024
Status Tillatelse gitt

Ekebergveien 28 - Innvendig ombygging og fasadeendringer
Saksnummer 202553734 - Byggesak
Mottatt sak 29.04.2025
Status Venter på tilleggsdokumentasjon

Ekebergveien 16 A - Reparasjon etter kloakk-skade
Saksnummer 202463032 - Byggesak
Mottatt sak 18.12.2024
Status Tillatelse gitt

Ekebergveien 22 - Rehabilitering av støttemur
Saksnummer 202451229 - Byggesak
Mottatt sak 26.01.2024
Status Tillatelse gitt

Ekebergveien 11 - Bruksendring av garasje til bolig
Saksnummer 202462739 - Byggesak
Mottatt sak 09.12.2024
Status Venter på tilleggsdokumentasjon

Konows gate 1 A - Boring av 13 energibrønner
Saksnummer 202550880 - Byggesak
Mottatt sak 24.03.2025
Status Tillatelse gitt

Ekebergveien - langs Oslo hospitals kirkegård - Oppgradering av deler av veien
Saksnummer 202551319 - Byggesak
Mottatt sak 12.02.2025
Status Rammetillatelse gitt

Ekebergveien 1 C - Oslo gate 40 - Konows gate 2 - Oppføring av nybygg innenfor felt 2, rehabilitering og bruksendring av eksisterende hospitalbebyggelse fra hospital til kontor - Oslo Hospital
Saksnummer 202309675 - Byggesak
Mottatt sak 16.06.2023
Status Igangsettingstillatelse gitt

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter

i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/121/39:
27.11.1951 - Dokumentnr: 315284 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Ekeberggt.21
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:121
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1951 - Dokumentnr: 515318 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:121
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2009 - Dokumentnr: 99393 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:109
Bestemmelse om sikringsarbeider i del av eiendom.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1983 - Dokumentnr: 511736 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/4886
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 87 SEKSJONER

11.02.2009 - Dokumentnr: 99393 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:109
Bestemmelser om gjennomføring og opprettholdelse av sikringstiltak i del av eiendom
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet

legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at selger og megler har en personlig relasjon, men denne relasjonen er ikke omfattet av egenhandelsforbudet i eiendomsmeglingsloven.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema 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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 44 728,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 7 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 758,-

Samlet skal selger betale kr. 133 246,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. august 2025

Ansvarlig megler

Øyvind Næss, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 48248215

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Ekebergveien 19J

Ekebergveien 19J

Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 193 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	303 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	852 elever, 36 klasser	20 min 1.5 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	181 elever, 15 klasser	25 min 1.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	20 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	597 elever, 36 klasser	5 min 2.8 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	17 min 1.4 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	7 min 3.9 km

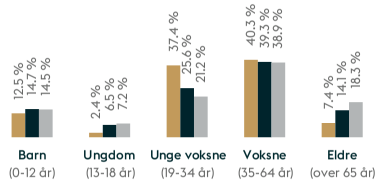
Offentlig transport

Utsikten	Linje 19N, 34, 34X, 74	5 min 0.4 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	7 min 0.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.8 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 2 km
Oslo Gardermoen		36 min

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 ...	68 barn	5 min 0.4 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager...	70 barn	10 min 0.8 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...	77 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen	2 122	1 206
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Egen bil

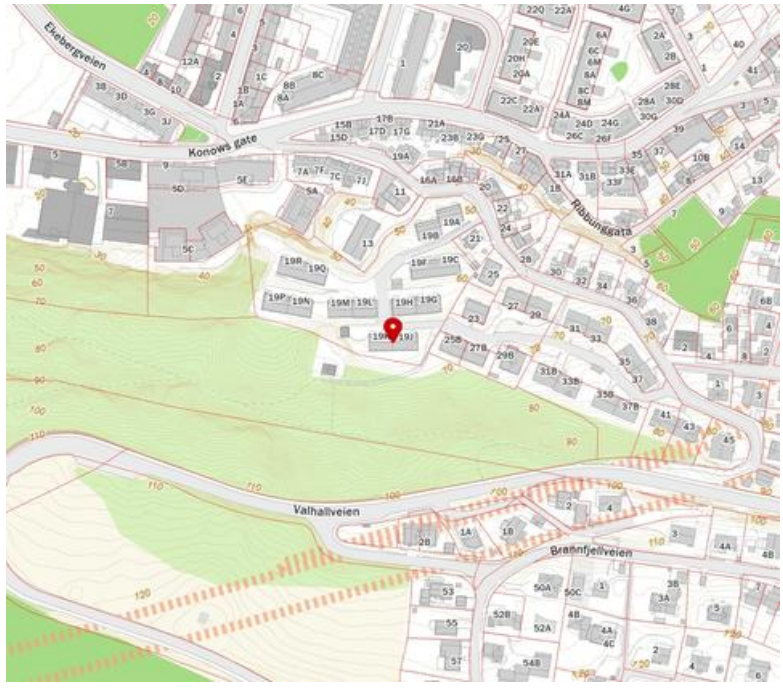
Sport

Gamlebyen skole	9 min
Ruinparken balløkke	12 min
FitnessRoom Kværnerbyen	14 min
Barry's Barcode	15 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Ekebergveien 19J
0196 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1952
BRA: 67 m^2
BRA-i: 61 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	5	0	0

Supertakst
GNR: 233 BNR: 121 SNR: 39

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Ekebergveien 19J
0196 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34613

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

1. ETASJE
Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 6 mm.
Lokalt avvik: 6 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 9 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 9 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 5 mm, 9 mm, 11 mm.
Lokalt avvik: 11 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 10 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.8.2025	**22.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Zamir Ul-Hassan Ali** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:
Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ekebergveien 19J, 0196 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**233**	Bruksnr:	**121**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**39**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1952**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2012.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad.

Standard

1. etasje

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og garderobeskap.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

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

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, naturlig avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc, rørfordelingsskap og stoppekran.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
ukjent	Bad pusset opp	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	61	61	0	0	5
U. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	**67**	**61**	**6**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	61	61	0	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
U. etasje	6	0	6	Ingen primærrom.	Bod i fellesareal.
Totalt m²	**67**	**61**	**6**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 5 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Felles biloppstillingsplasser utenfor boligen.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerboder på hhv 3, og 3 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 264 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-1**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 2,9 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 103 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 100 cm.

Tregulv montert på stålramme.

Rekkverk av stål.

Gulvet har avrenning i front.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i pvc-karmer fra 2012. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2012.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-1**

Ingen merknader.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-2**

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 6 mm.
Lokalt avvik: 6 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 9 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 9 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 5 mm, 9 mm, 11 mm.
Lokalt avvik: 11 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 10 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — **TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Under kjøkkenbenken er det installert sensor tilkoplet magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — **TG-2**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.6 Lovlighet

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør — **TG-2**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Ingen merknader.

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på badet.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

Ingen merknader.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.12 Våtrom

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-1
FALL MOT SLUK: Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100 Målt fall i dusjsonen: 1:50 Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 35 mm Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm Eventuell membranoppkant ved døren: >15 mm Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under). KRAV TIL FALL MOT SLUK: Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er: Alternativ 1: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen. -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen. Alternativ 2: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet. Alternativ 3: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran). Alternativ 4: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran). For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ul-Hassan, Zamir	9578-5998-4-856006	2025-08-15 10:57:09

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. aug. 2025

Oppdragsnummer
8-0434/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ekebergveien 19J, 0196 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Zamir Ul-Hassan Ali

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 28430065
Forsikret i: FREMTIND FORSIKRING AS

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?
Nei

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

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

Feil og mangler

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

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

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?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0434/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ul-Hassan, Zamir	2025-08-15

Identifikasjon

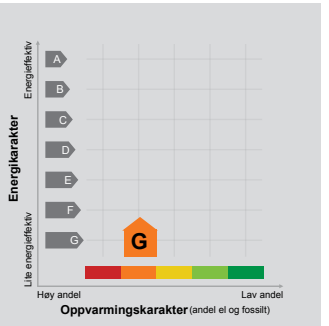
bankID Ul-Hassan, Zamir

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ekebergveien 19J
Postnummer	0196
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	121
Seksjonsnummer	39
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80605242
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153911
Dato	12.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ekebergveien 19J	80605242	H0101	39	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1952

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	51 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	149 m³
U-verdi for yttervegger	1,00 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	3,14 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	78,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,80 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	78 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,64

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.3.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	207,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	277,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 107 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	356,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	19 636 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	356,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 107 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 084 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	5 023 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 107 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	78,1 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Ida Basilier Øydna
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.basilier@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0434/25 . Vår ref.: 5181-1-39 Dato: 11.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frydenhagen Sameie
Organisasjonsnr:	984008783
Seksjonseier:	Ali, Zamir Ul-Hassan
Medeier:	
Leilighetsnummer:	39
Adresse:	Ekebergveien 19 J, 0196 OSLO
Seksjonsnummer:	39
Gnr.	233
Bnr.	121

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 28430065.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplass til leie i selskapet. Søknad til styret. Parkeringsplass følger ikke boligseksjonen ved salg. Det er etablert el-bil lading i sameiet. Kontakt styret for mer informasjon. Sameiet har kollektiv avtale med HomeNet som leverer fibernett. Tv-pakke må etableres på eget initativ hos leverandør. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Sameiet har egen hjemmeside: www.frydenhagen.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208444565
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	7 180 579,00
Innfrielsesdato:	30.12.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 003,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 484,80	
Fiber/Homenet	219,00	
Parkering	300,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	53,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 120,-
Annen formue:	1 669,-
Gjeld:	92 377,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208444565
Restsaldo:	91 116,63
Kapitalkostnader:	708,80

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 91 116,63,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Siri Møllendal, e-post: frydenhagen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5181
FRYDENHAGEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i FRYDENHAGEN SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
22. mai 2025 kl. 18:30, Bekkelagshuset, Jomfrustien 1, 1179 Oslo.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Styret printer noen eksemplarer av innkallingen og deler ut på møtet. Det samme gjelder "registreringsblankett".

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag; EK innskudd/finansiering
8. Forslag; Etablering av gjesteparkering
9. Forslag; Presisering og endring av husordensregler
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FRYDENHAGEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Trygve Galdal

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sDammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5181 Årsrapport, revisjonsberetning og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170.000,-

Sak 7

Forslag; EK innskudd/finansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra styret; EK innskudd/finansiering

Sameiet har pt 7.236.000,- i lån i OBOS banken, rente 7,1% nominell,

Vi har hatt store kostnader til drenering, utenomhus arbeider, samt HMS tiltak. Utvidelsen av dreneringsprosjektet (N/P) ble besluttet underveis i prosessen med dreneringen ved J/K, og dette var ikke budsjettert i 2024.

Styret foreslår å finansiere NOK 1 mill med egenkapital innskudd ihht sameierbrøk. Beløpet vil i sin helhet benyttes til å nedbetale gjeld.

Argumentasjon;

Med dagens rentenivå bør ikke lånet være større enn nødvendig.

For å begrense lånebehov mener styret det er fornuftig å foreta en EK finansiering. Det er gunstigere for de fleste av oss å finansiere EK innskudd privat enn å låne gjennom sameiet. Privat finansiering bidrar også til å holde felleskostnadene lavere.

Mindre gjeld vil også gi sameiet/styret ett større handlingsrom det/de neste årene.

Kostnadsfordeling ved innkreving av NOK 1 mill ihht sameierbrøk:

Leil, 62m²; ca 12.700,-

Leil; 46m²; ca 9.400,-

Leil; 40m²; ca 8.200,-

Forslag til vedtak
Forslag til vedtak; Sameiet EK finansierer deler av større vedlikeholdsprosjekter i 2024 med NOK 1 mill.

Sak 8

Forslag; Etablering av gjesteparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra styret;

Etablering av gjesteparkering

Bakgrunnsinformasjon for forslaget er vedtak fra Årsmøte 2024;

Styret skal legge frem forslag for å etablere to - 2 - stykk gjesteparkeringsplasser i sameiet på neste års årsmøte (2025). Forslaget skal inneholde forslag til en nettbasert løsning for booking av gjesteparkering, og overslag over kostnadene knytet til etablering av dette. Styret må gjerne legge frem flere ulike alternativer til avstemning for årsmøtet. Gjesteparkeringsplassene skal kunne reserveres i inntil 48 timer, og det er kun de som bor i sameiet som skal ha mulighet til å booke gjesteparkering, men de kan da booke med hensikt om å mota besøk for eksempel.

Overtredelse av bruk av gjesteparkeringsplassene som bruk uten reservasjon, overskridelse av reservasjonstid o.l. skal kunne bøtelegges på samme måte som misbruk av de faste parkeringsplassene. Det skal også legges frem endringsforslag til punkt 1 i parkeringsreglene som er en del av husordensreglene slik at det gjenspeiles at det er to stykk gjesteparkeringsplasser på området, og det må inneholde forslag til vilkår for bruk av gjesteparkering som også må tas inn i parkeringsreglene.

I tillegg skal det legges frem endringsforslag til vedtektene § 4 slik at det gjenspeiles at det er to stykk gjesteparkeringsplasser på området til bruk for sameierne.

Styrets innstilling (i 2024)

Dagens parkeringsløsning fungerer dårlig og vurderes avviklet. Vi ser derfor på alternative parkeringsløsninger og noen av disse har løsning for gjesteparkering. Vi trenger en form for fleksibilitet hvor evt. gjesteparkeringsplasser kan benyttes til andre formål under perioder med omrokkering av p-plasser ved. f.eks. rehabilitering, samt en vurdering av behovet for 1 eller 2 plasser. Det er stor sannsynlighet for at alle sameiets plasser vil være opptatt, mens det vil være «god plass» på gjesteparkeringsplassene. Spørsmålet er om dette er fornuftig. Så vil «ledige plasser» automatisk medføre at de bli benyttet, besøkende og andre tror de er ledige. Det medfører flere kontrollsanksjoner, og flere klager til styret.

Styrets innstilling for Årsmøte 2025;

Styret har vært i kontakt med tilbyder av nettbaserte løsninger for p-plasser, og derav muligheten til å etablere gjesteparkering. Nettbaserte apper kan gi en slik løsning som skissert av forslagstiller når det gjelder gjesteparkering. Prisen per måned vil være noe over 1600,- litt avhengig av hva man ønsker i appen.

Om vi velger gjesteparkering må disse plassene være «låst» som gjesteparkering, og de må skiltes som gjesteparkering. I henhold til parkeringsforskriften kan man ikke i perioder hvor man trenger disse plassene til beboere, eller ved midlertidig flytting av biler grunnet f.eks. renovering benytte gjesteparkeringsplassene til ordinær parkering. Gjesteparkeringsplasser vil derfor medføre mindre fleksibilitet. Bare i fjor hadde vi 4-5 omrokkering av biler i lange perioder. Det kan virke merkelig at beboere må parkere utenfor området og betale for dette, mens vi har «ledige» gjesteparkeringsplasser. Styret ønsker ikke å miste denne fleksibiliteten.

I tillegg har vi «mistet» noen p-plasser grunnet utvidelse og renovering av uteområdet.

Forslag til vedtak
Forlag til vedtak; Det etableres ikke gjesteparkering.

Sak 9

Forslag; Presisering og endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra styret;

1a; Forslag til redaksjonelle endringer i husordensregler:

Forslag under redaksjonelle endringer har ingen materiell betydning, men er kun korrigeringer i henhold til praksis og endringer.

- Avfall / Søppelhåndtering

Endre siste setning i første avsnitt ordet blå poser til lilla

Begrunnelse

Posene til bruk for plastikksøppel er endret fra blå til lilla

- OM SAMEIET

I andre setning i andre avsnitt endre ordet «formann» til «styreleder».

Begrunnelse

Vi bruker ordet styreleder som også sammenfaller med slik det benevnes i vedtektene. Styreleder er også et kjønnsnøytralt ord.

- OM SAMEIET

I andre setning i andre avsnitt stryke «se oppslagstavle i oppgangen».

Begrunnelse

Det er vedtatt at Vibbo er informasjonskanalen. Vi benytter ikke lenger oppslagstavler.

- HUSORDENSREGLER FOR FRYDENHAGEN SAMEIE

Tilføye en setning i siste avsnitt etter siste setning; Sameiet har skadedyr forsikring.

Begrunnelse

Kun til informasjon

Forslag til vedtak; Presiseringene under punkt 1a vedtas!

1b; Forslag til endring av husordensregler;

Under temaet HMS etter andre avsnitt ønskes tilføyd følgende: «Gassflasker og brennbart materiale skal ikke lagres i kjeller eller leilighet. Oppbevares dette utendørs er det seksjonseier ansvar å oppbevare dette forskriftsmessig».

Begrunnelse

I forbindelse med egenberedskap har flere ønsket tilgang til propan/ gass, men dette kan også gjelde for eksempel propanbeholder til grillen. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til at propan ikke skal oppbevares i kjellere. Videre skriver DSB:

Hva sier regelverket?

Maksimalt tillatte mengde brannfarlig gass (som propan) i en boenhet, er 55 liter (2 x 11 kg beholdere) og 10 liter brannfarlig væske (som bensin og rødsprit). I utvendig bod, garasje eller lignende kan det maksimalt oppbevares 90 liter propan og 50 liter bensin/rødsprit.

Det er viktig at oppbevaringen av de farlige stoffene gjøres så sikker som mulig, både for den enkelte beboer og samlet for alle som bor i et boligkompleks. Derfor bør du som beboer selv vurdere hva du faktisk har behov for, samtidig som styret samlet må vurdere risikoen.

Mengder og begrensninger

Hvis et boligselskap mener at risikoen for uhell og ulykker blir for høy ved oppbevaring av farlig stoff, kan de bestemme egne regler som forbyr slik oppbevaring.

Hvis flere oppbevarer propan og brennbartmateriale i kjeller og leilighet kan dette utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Forslag til vedtak; Forslag 1b tas inn i husordensreglene.

Styrets innstilling
Forslagene vedtas!

Forslag til vedtak
Forslagene vedtas!

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er pr 12.5.2025 ikke klar. Kandidatene til de ulike vervene presenteres på årsmøtet!

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Rapport fra styret i Frydenhagen Sameie 2024

Det er avholdt styremøter etter behov i perioden.

Styret bestreber seg på å være mest mulig tilgjengelige for alle i sameiet. Vi bruker mye tid på å besvare/følge opp henvendelser på Vibbo og andre kanaler. Vi minner om at det meste av informasjon er tilgjengelig på Vibbo, i vedtekter og husordensregler. Finner du ikke det du leter etter der, så sender du Vibbo melding.

Driften av sameiet innebærer blant annet oppfølging av løpende avtaler knyttet til den løpende driften; vaskeavtale, måking, strøing, vaske- og tørkemaskiner, røykvarslere/HMS, klager på bråk fra leiligheter mm.

Det er avholdt 2 dugnader.

Hagegruppa har møttes jevnlig i perioden mai – september. I tillegg har styret god støtte i vaktmester.

Det er påfylling av vaskekort i styrerommet i 19 L hver første mandag (virkedag) i måneden i tidsrommet 1800 – 1830.

Dette er en fin anledning til å møte styremedlemmer, diskutere saker og få svar på spørsmål.

Informasjon - Kommunikasjon – kun VIBBO.NO

Viktig informasjon publiseres nå kun på vibbo.no. Det er derfor viktig at du registrerer deg på www.vibbo.no, legger inn mobil og e-post, samt at du godkjenner elektronisk kommunikasjon! Det er også mulig å legge inn samboer, medboer og leietaker på Vibbo!

Hovedgjøremål siste styreperiode;

- Drenering bak/rundt 19 J/K og N/P

- Etablering av «veiskulder» bak G/H

- Rehabilitering av lekeplassen

- Nytt tak søppelhus

- Reparasjon av skader på fasade

- HMS;

o Nye dører/branndører i sokkel

o Tetting av utette gjennomføringer

Prosjektene tar mye tid/er krevende. Selv om vi benytter OBOS prosjekt på mye av det faglige så engasjeres styret i størst mulig grad, både ift å drive prosessene, innhente/følge opp tilbud/leverandører, og dermed begrense konsulentkostnadene.

Styret / 2024-2025

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 108 252.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2025 og økning av parkering med 50%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FRYDENHAGEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENHAGEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DHGQB-7PUCK-GSALU-SNZ80-K4DKD-B8CSL

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

FRYDENHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 984 008 783, KUNDENR. 5181

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 418 270	3 311 462	3 148 000	3 743 224
Vaskeri	3	30 702	35 401	30 000	30 000
Ladeinntekter EL-bil		52 610	0	0	0
Andre inntekter	4	3 070	920 424	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 504 653**	**4 267 287**	**3 178 000**	**3 773 224**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-119 815	-113 424	-120 500	-128 840
Styrehonorar	6	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Avskrivninger	14	0	0	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	7	-11 881	-14 578	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-159 775	-151 945	-155 000	-163 000
Konsulenthonorar	8	-4 983	-206 907	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	9	-3 775 364	-1 394 380	-1 990 000	-290 000
Forsikringer		-213 127	-252 546	-278 000	-334 000
Kommunale avgifter	10	-683 889	-577 005	-672 000	-773 000
Energi/fyring		-152 127	-153 367	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 581	-231 264	-244 000	-254 000
Andre driftskostnader	11	-463 399	-666 030	-432 500	-447 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 996 941**	**-3 931 446**	**-4 282 000**	**-2 779 840**
DRIFTSRESULTAT		**-1 492 288**	**335 841**	**-1 104 000**	**993 384**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 203	4 745	0	0
Finanskostnader	13	-403 469	-368 592	-393 000	-359 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-399 266**	**-363 848**	**-393 000**	**-359 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 891 554**	**-28 007**	**-1 497 000**	**634 384**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 891 554	-28 007		

Transaksjon 09222115557544923159 Signert TG, MOF, AJ, SM, SR

FRYDENHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 984 008 783, KUNDENR. 5181

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 636	5 047
Andre kortsiktige fordringer	15	4 851	0
Driftskonto OBOS-banken		287 230	538 215
Sparekonto OBOS-banken		3 015	2 910
SUM OMLØPSMIDLER		**309 732**	**546 171**
SUM EIENDELER		**309 733**	**546 172**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-7 171 645	-5 280 091
SUM EGENKAPITAL		**-7 171 645**	**-5 280 091**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 279 898	5 586 207
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 279 898**	**5 586 207**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 605	68 900
Leverandørgjeld		122 746	98 169
Skyldige offentlige avgifter	18	1 269	1 184
Påløpte renter		2 825	34 204
Påløpte avdrag		0	29 199
Annen kortsiktig gjeld	19	9 035	8 400
SUM KORTSIKTIG GJELD		**201 480**	**240 057**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**309 733**	**546 172**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025
Styret i Frydenhagen Sameie

Trygve Galdal/s/ Siri Møllendal/s/ Steinar Rypestøl/s/

Martin Otto Fougner/s/ Aina Jørgensen/s/

Transaksjon 09222115557544923159 Signert TG, MOF, AJ, SM, SR

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 995 776
Kapitalinnkalling	1 000 001
Kabel-TV	223 380
Parkeringsleie	106 990
Strøm motorvarmere	51 987
Grendehus	15 600
Ekstra kjellerbod	12 930
TV	5 256
Frysebokser	3 600
Garasjeleie	2 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 418 270**

NOTE: 3
VASKERI
INNTEKTER VASKERI

Inntekter	30 702
SUM INNTEKTER VASKERI	**30 702**
SUM VASKERI	**30 702**

NOTE: 4
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	70
Administrasjonsgebyr parkering	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 070**

Transaksjon 09222115557544923159 Signert TG, MOF, AJ, SM, SR

NOTE: 5
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-75 000
Påløpte feriepenger	-9 000
Arbeidsgiveravgift	-35 815
SUM PERSONALKOSTNADER	**-119 815**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 6
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning til styremøre for kr 6 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 7
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 881.

NOTE: 8
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 983
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 983**

NOTE: 9
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-349 007
Braathen Landskapsarkitektur	-2 025 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 374 007**
Drift/vedlikehold bygninger	-213 120
Drift/vedlikehold VVS	-14 033
Drift/vedlikehold elektro	-190 292
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 054
Drift/vedlikehold brannsikring	-759 426
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-149 604
Kostnader dugnader	-12 828
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 775 364**

NOTE: 10
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-485 218
Feieavgift	-12 512
Renovasjonsavgift	-186 159
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-683 889**

Transaksjon 09222115557544923159 Signert TG, MOF, AJ, SM, SR

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-21 630
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 475
Renhold ved firmaer	-216 270
Snørydding	-137 823
Andre fremmede tjenester	-16 296
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
Andre kontorkostnader	-2 190
Vedlikehold biler/maskiner	-760
Kontingenter	-31 320
Bank- og kortgebyr	-3 522
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 113
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-463 399**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	3 443
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	760
SUM FINANSINNTEKTER	**4 203**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-403 268
Renter på leverandørgjeld	-201
SUM FINANSKOSTNADER	**-403 469**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	125 970	
Avskrevet tidligere	-125 969	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader 2024	4 851
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 851**

Transaksjon 09222115557544923159 Signert TG, MOF, AJ, SM, SR

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2022	-5 993 921	
Nedbetalt tidligere	407 714	
Nedbetalt i år	5 586 207	
		0
Obos-Banken AS 2		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,00 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-7 322 196	
Nedbetalt i år	42 298	
		-7 279 898
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 279 898**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 269
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 269**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-9 000
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-9 035**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25
Selskapsnummer: 5181 **Selskapsnavn:** FRYDENHAGEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Transaksjon 09222115557544923159 Signert TG, MOF, AJ, SM, SR

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Frydenhagen Sameie

Møtedato: 22.05.2025
Møtetidspunkt: 18:30
Møtested: Bekkelagshuset, Jomfrustien 1, 1179 Oslo

Til stede: 13 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 13 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Stian Eide Rasmussen.

Møtet ble åpnet av Trygve Galdal.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Trygve Galdal foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Stian Eide Rasmussen foreslått. Som protokollvitne ble Tom Uglebakken og Daniel Arlien foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

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

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

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 170 000.

   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. EK innskudd/finansiering

Saksframstilling:

Sameiet har pt 7.236.000,- i lån i OBOS banken, rente 7,1% nominell,

Vi har hatt store kostnader til drenering, utenomhus arbeider, samt HMS tiltak. Utvidelsen av dreneringsprosjektet (N/P) ble besluttet underveis i prosessen med dreneringen ved J/K, og dette var ikke budsjettert i 2024.

Styret foreslår å finansiere NOK 1 mill med egenkapital innskudd ihht sameierbrøk. Beløpet vil i sin helhet benyttes til å nedbetale gjeld.

Argumentasjon;

Med dagens rentenivå bør ikke lånet være større enn nødvendig.

For å begrense lånebehov mener styret det er fornuftig å foreta en EK finansiering. Det er gunstigere for de fleste av oss å finansiere EK innskudd privat enn å låne gjennom sameiet. Privat finansiering bidrar også til å holde felleskostnadene lavere.

Mindre gjeld vil også gi sameiet/styret ett større handlingsrom det/de neste årene.

Kostnadsfordeling ved innkreving av NOK 1 mill ihht sameierbrøk:

Leil, 62m2; ca 12.700,-

Leil; 46m2; ca 9.400,-

Leil; 40m2; ca 8.200,-

Forslag til vedtak:
Sameiet EK finansierer deler av større vedlikeholdsprosjekter i 2024 med NOK 1 mill.

Vedtak: Vedtatt

8. Etablering av gjesteparkering

Saksframstilling:

Forslag fra styret;

Etablering av gjesteparkering

Bakgrunnsinformasjon for forslaget er vedtak fra Årsmøte 2024;

Styret skal legge frem forslag for å etablere to - 2 - stykk gjesteparkeringsplasser i sameiet på neste års årsmøte (2025). Forslaget skal inneholde forslag til en nettbasert

løsning for booking av gjesteparkering, og overslag over kostnadene knytet til etablering av dette. Styret må gjerne legge frem flere ulike alternativer til avstemning for årsmøtet. Gjesteparkeringsplassene skal kunne reserveres i inntil 48 timer, og det er kun de som bor i sameiet som skal ha mulighet til å booke gjesteparkering, men de kan da booke med hensikt om å mota besøk for eksempel.

Overtredelse av bruk av gjesteparkeringsplassene som bruk uten reservasjon, overskridelse av reservasjonstid o.l. skal kunne bøtelegges på samme måte som misbruk av de faste parkeringsplassene. Det skal også legges frem endringsforslag til punkt 1 i parkeringsreglene som er en del av husordensreglene slik at det gjenspeiles at det er to stykk gjesteparkeringsplasser på området, og det må inneholde forslag til vilkår for bruk av gjesteparkering som også må tas inn i parkeringsreglene.

I tillegg skal det legges frem endringsforslag til vedtektene § 4 slik at det gjenspeiles at det er to stykk gjesteparkeringsplasser på området til bruk for sameierne.

Styrets innstilling (i 2024)

Dagens parkeringsløsning fungerer dårlig og vurderes avviklet. Vi ser derfor på alternative parkeringsløsninger og noen av disse har løsning for gjesteparkering. Vi trenger en form for fleksibilitet hvor evt. gjesteparkeringsplasser kan benyttes til andre formål under perioder med omrokkering av p-plasser ved. f.eks. rehabilitering, samt en vurdering av behovet for 1 eller 2 plasser. Det er stor sannsynlighet for at alle sameiets plasser vil være opptatt, mens det vil være «god plass» på gjesteparkeringsplassene. Spørsmålet er om dette er fornuftig. Så vil «ledige plasser» automatisk medføre at de bli benyttet, besøkende og andre tror de er ledige. Det medfører flere kontrollsanksjoner, og flere klager til styret.

Styrets innstilling for Årsmøte 2025;
Styret har vært i kontakt med tilbyder av nettbaserte løsninger for p-plasser, og derav muligheten til å etablere gjesteparkering. Nettbaserte apper kan gi en slik løsning som skissert av forslagstiller når det gjelder gjesteparkering. Prisen per måned vil være noe over 1600,- litt avhengig av hva man ønsker i appen.

Om vi velger gjesteparkering må disse plassene være «låst» som gjesteparkering, og de må skiltes som gjesteparkering. I henhold til parkeringsforskriften kan man ikke i perioder hvor man trenger disse plassene til beboere, eller ved midlertidig flytting av biler grunnet f.eks. renovering benytte gjesteparkeringsplassene til ordinær parkering. Gjesteparkeringsplasser vil derfor medføre mindre fleksibilitet. Bare i fjor hadde vi 4-5 omrokkering av biler i lange perioder. Det kan virke merkelig at beboere må parkere utenfor området og betale for dette, mens vi har «ledige» gjesteparkeringsplasser. Styret ønsker ikke å miste denne fleksibiliteten.

I tillegg har vi «mistet» noen p-plasser grunnet utvidelse og renovering av uteområdet.

Forslag til vedtak:
Det etableres ikke gjesteparkering.

Vedtak: Vedtatt

9. Presisering og endring av husordensregler

Saksframstilling:

Forslag fra styret;

1a; Forslag til redaksjonelle endringer i husordensregler:

Forslag under redaksjonelle endringer har ingen materiell betydning, men er kun korrigeringer i henhold til praksis og endringer.

- Avfall / Søppelhåndtering

Endre siste setning i første avsnitt ordet blå poser til lilla

Begrunnelse

Posene til bruk for plastikksøppel er endret fra blå til lilla

- OM SAMEIET

I andre setning i andre avsnitt endre ordet «formann» til «styreleder».

Begrunnelse

Vi bruker ordet styreleder som også sammenfaller med slik det benevnes i vedtektene. Styreleder er også et kjønnsnøytralt ord.

- OM SAMEIET

I andre setning i andre avsnitt stryke «se oppslagstavle i oppgangen».

Begrunnelse

Det er vedtatt at Vibbo er informasjonskanalen. Vi benytter ikke lenger oppslagstavler.

- HUSORDENSREGLER FOR FRYDENHAGEN SAMEIE

Tilføye en setning i siste avsnitt etter siste setning; Sameiet har skadedyr forsikring.

Begrunnelse

Kun til informasjon

Forslag til vedtak; Presiseringene under punkt 1a vedtas!

1b; Forslag til endring av husordensregler;

Under temaet HMS etter andre avsnitt ønskes tilføyd følgende: «Gassflasker og brennbart materiale skal ikke lagres i kjeller eller leilighet. Oppbevares dette utendørs er det seksjonseier ansvar å oppbevare dette forskriftsmessig».

Begrunnelse

I forbindelse med egenberedskap har flere ønsket tilgang til propan/ gass, men dette kan også gjelde for eksempel propanbeholder til grillen. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til at propan ikke skal oppbevares i kjellere. Videre skriver DSB:

Hva sier regelverket?

Maksimalt tillatte mengde brannfarlig gass (som propan) i en boenhet, er 55 liter (2 x 11 kg beholdere) og 10 liter brannfarlig væske (som bensin og rødsprit). I utvendig bod, garasje eller lignende kan det maksimalt oppbevares 90 liter propan og 50 liter bensin/rødsprit.

Det er viktig at oppbevaringen av de farlige stoffene gjøres så sikker som mulig, både for den enkelte beboer og samlet for alle som bor i et boligkompleks. Derfor bør du som beboer selv vurdere hva du faktisk har behov for, samtidig som styret samlet må vurdere risikoen.

Mengder og begrensninger

Hvis et boligselskap mener at risikoen for uhell og ulykker blir for høy ved oppbevaring av farlig stoff, kan de bestemme egne regler som forbyr slik oppbevaring.
Hvis flere oppbevarer propan og brennbartmateriale i kjeller og leilighet kan dette utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Forslag til vedtak; Forslag 1b tas inn i husordensreglene.

Forslag til vedtak: Forslagene vedtas!

Vedtak: Forslag 1a ble vedtatt, og forslag 1b ble trukket, og skulle bli tatt opp i neste årsmøte.

---

10. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Siri Møllendal foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Håkon Skaare Rygh foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Tom Uglebakken foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Mats Torbjørnsen Bergstrøm foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Vilde Kristine Nyborg foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Martin Otto Fougner foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

1. Carina Dahl
2. Pia Benedikte Evensen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:34. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Trygve Galdal

Fører av protokollen
Navn: Stian Eide Rasmussen

Protokollvitne 1
Navn: Tom Uglebakken/s/

Protokollvitne 2
Navn: Daniel Arlien/s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Siri Møllendal	2025-2026
Styremedlem	Håkon Skaare Rygh	2025-2027
Styremedlem	Tom Uglebakken	2025-2027
Styremedlem	Mats Torbjørnsen Bergstrøm	2025-2026
Styremedlem	Aina Jørgensen	2024-2026
Varamedlem	Vilde Kristine Nyborg	2025-2026
Varamedlem	Martin Otto Fougner	2025-2026

Transaksjon 09222115557547575082 Signert TG, SER, TU, DA

V E D T E K T E R

for

Frydenhagen Sameie, org. nr. 984 008 783

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 25.04.22 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 12.04.11
Sist oppdatert på ordinært årsmøte 16.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Frydenhagen Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.11.1983.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 86 boligseksjoner på eiendommen gnr. 233, bnr. 121 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Ved kjøp av to seksjoner med den hensikt å slå disse sammen, må seksjonseier sørge for reseksjonering innen rimelig tid og senest 6 måneder etter at ferdigattest foreligger.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) 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. Hver seksjon har rett til bruk av 2 kjellerboder med unntak for seksjon 14 som er den gamle vaktmesterleiligheten, inngang C og D. Ved sammenslåing av seksjoner beholder man de boder som er knyttet opp til tidligere eierseksjon.

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Brudd som anses som vesentlig mislighold vil føre til pålegg om fraflytting/salg av seksjon.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser
Sameiet har faste parkeringsplasser som leies ut til beboere. Styret fører venteliste.
Se egne parkeringsregler som følger av sameiets husordensregler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, dusj, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) Innvendig balkong/veranda herunder dekke som trelemmer, maling o.l. Seksjonseier må påse at sluk rensens jevnlig for å unngå overflatevann og lekkasjer. Seksjonseier har varslingsplikt til styret der annet nødvendig vedlikehold oppdages som sprekker i membran, mv.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig eller *ikke ligger under seksjonseiers ansvar*, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer samt to varamedlemmer. Medlemmer av styret bør fortrinnsvis bo i sameiet. Styret skal være representativt og det skal bestrebes en likevekt av begge kjønn.

(2) Styrets leder velges for ett år ad gangen og styremedlemmene tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Alle medlemmer av styret kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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.
8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.
(2) 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte 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 skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.
10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

HUSORDENSREGLER FOR FRYDENHAGEN SAMEIE
(Vedtatt på sameiermøte 26.04.99)
Endret på ekstraordinært sameiermøte 15.11.01
Endret på ordinært sameiermøte 20.04.04
Endret på ordinært sameiermøte 25.04.06
Endret på ordinært sameiermøte 27.04.09
Endret på ordinært sameiermøte 12.04.2011
Endret på ordinært sameiermøte 10.04.2012
Endret på ordinært sameiermøte 25.04.2022
Endret på ordinært sameiermøte 16.04.24

Sameier (Eier) plikter å overholde husordensreglene, og sameier er ansvarlig for at alle som bor, eller gis adgang til leiligheten følger husordensreglene
Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 - 06.00 på hverdager og mellom 23.00 til 08.00 lørdager/søndager/helligdager.
Boring, banking og lignende støy (for eksempel oppussing) er kun tillatt i tidsrommet 0700 - 1900 på hverdager og 0800 – 1800 på lørdager.
På søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.
Skal det foretas større oppussings, og/eller ombygningsarbeider skal naboene informeres.
Du oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet for øvrig.

Du må opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

Ta hensyn til andre beboere ved bruk av grill på balkong. Kun gass eller elektrisk grill er tillatt.

Sørg for at utgangsdørene alltid er låst det gjelder også dørene til sykkelbodene.

Huks å straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller andre skadedyr i boligen din, eller i fellesarealene.

Vaskerom
Vasketid reserveres ved å henge lås med tilhørende seksjonsnummer på vasketavlen.
Ta bort låsen når du er ferdig med å vaske. Det skal kun være en lås pr. seksjon.
Etter bruk skal vaskerommet ryddes og sluket i gulvet rengjøres slik at sluket ikke tetter seg.

Det er kun ett tørkerom i hver blokk som har vifte. Med hensyn til brannfaren skal tøy henges/tørkes minst en meter fra viften. Slå av tørkeviften når du er ferdig. Da bidrar du også til å spare strøm
Tørt tøy skal fjernes fra tørkerommet.

Vaskeriene kan brukes i følgende tidsrom;
- Hverdager kl. 07.00 - 22.00
- Lørdager kl. 09.00 - 18.00

- Søndager kl 13.00-18.00
- Helligdager er vasking forbudt.
  Vaskeriene er tidsstyrt.

Avfall/Søppelhåndtering

Reglene for avfallshåndtering i Oslo Kommune skal følges. Se kommunens hjemmeside. Kildesorter, bruk blå og grønne poser.

Avfall som skal kastes må kun bestå av husholdningsavfall eller papir.
Du skal ikke sette noe avfall på gulvet i søppelhuset, eller utenfor søppelhuset. Posene med avfall, eller papir, skal **inn i** avfallsbeholderne.

HMS
Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongene.

Det er ikke tillatt å plassere private gjenstander i fellesarealer/trappeoppganger eller foran feieluker i kjelleren.
Private gjenstander som plasseres i fellesarealer vil bli kastet uten nærmere varsel, og eier vil bli fakturert for dette arbeidet.
For å sikre frie rømningsveier må barnevogner plasseres slik at de ikke hindrer rømningsveier. Sykler skal plasseres i sykkelrom. Andre gjenstander enn sykler og barnevogner skal ikke settes i fellesarealer.

Brudd på ordensreglene kan medføre krav om fraflytting, ref. Lov om eierseksjoner, paragraf 26.

OM SAMEIET:
Frydenhagen består av 7 blokker bygd i 1946-52. Etasjeskillene er betong m/tregulv
Sameiet har gnr. 233, bnr. 121.
Innen utgangen av juni hvert år avholdes årsmøte hvor årsrapport, budsjett, reglement m.m. gjennomgås/vedtas. Dessuten velges styret bestående av formann som sitter ett år av gangen, og fire medlemmer som sitter i to år, se oppslagstavle i oppgangen og VIBBO. Gjeldende regler for sameiet er Frydenhagens vedtekter, husordensregler, samt eierseksjonsloven.

Ringeklokke, postkasse og nøkler:
Styret vil sette navnet ditt på ringeklokken når du gir beskjed om dette. Navn på postkasse er du selv ansvarlig for. Nøkler til hovedinngangsdør skal bestilles gjennom forretningsfører. Nøkler til din egen leilighetsdør er du selv ansvarlig for, det samme gjelder om låsen til postkassen blir ødelagt.

Parkering;
Se Vibbo.

Utleie;
Utleie skal meldes til styret på VIBBO eller frydenhagen@styrerommet.no.

Dugnad;
Det avholdes vanligvis 1 til 2 dugnader pr år. Det er veldig hyggelig og nyttig om du deltar.

Ditt, mitt og fellesområder;
Innenfor leiligheten har sameieren full rettslig råderett så lenge det ikke er til ulempe for sameierne eller medfører endringer på fellesarealer/eiendom.
Se vedtektene for detaljert informasjon.

Vaktmester;

Sameiet har egen vaktmester, kontakt frydenhagen@styrerommet.no

Fellesutgifter;
Sameie får automatisk tilsendt giro for månedlig betaling av fellesutgifter fra forretningsfører. Fellesutgiftene dekker kommunale avgifter (vann/kloakk, renovasjon) vaktmester, forsikring av bygningene, strøm til fellesområdene, samt løpende vedlikehold.
Husk at du selv er ansvarlig for å forsikre ditt eget innbo (innboforsikring)

Kameraovervåkning
Søppelskuret er kameraovervåket. Søppel, skrot og annet som er hensatt i fellesarealer og søppelskuret vil bli fjernet uten varsel. Fjerning og bort kjøring av overnevnte vil belastes seksjonseier uten forvarsel.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201404560-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 15.12.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	EKEBERGVEIEN 19 J - K	Eiendom:	233/121/0/0
Tiltakshaver:	Frydenhagen sameie	Adresse:	Ekebergveien 19, 0196 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - EKEBERGVEIEN 19 J - K

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.11.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201404560			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ledningskart	D-1	11.02.2014	1/6

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.12.2014 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Lisbeth Nordli

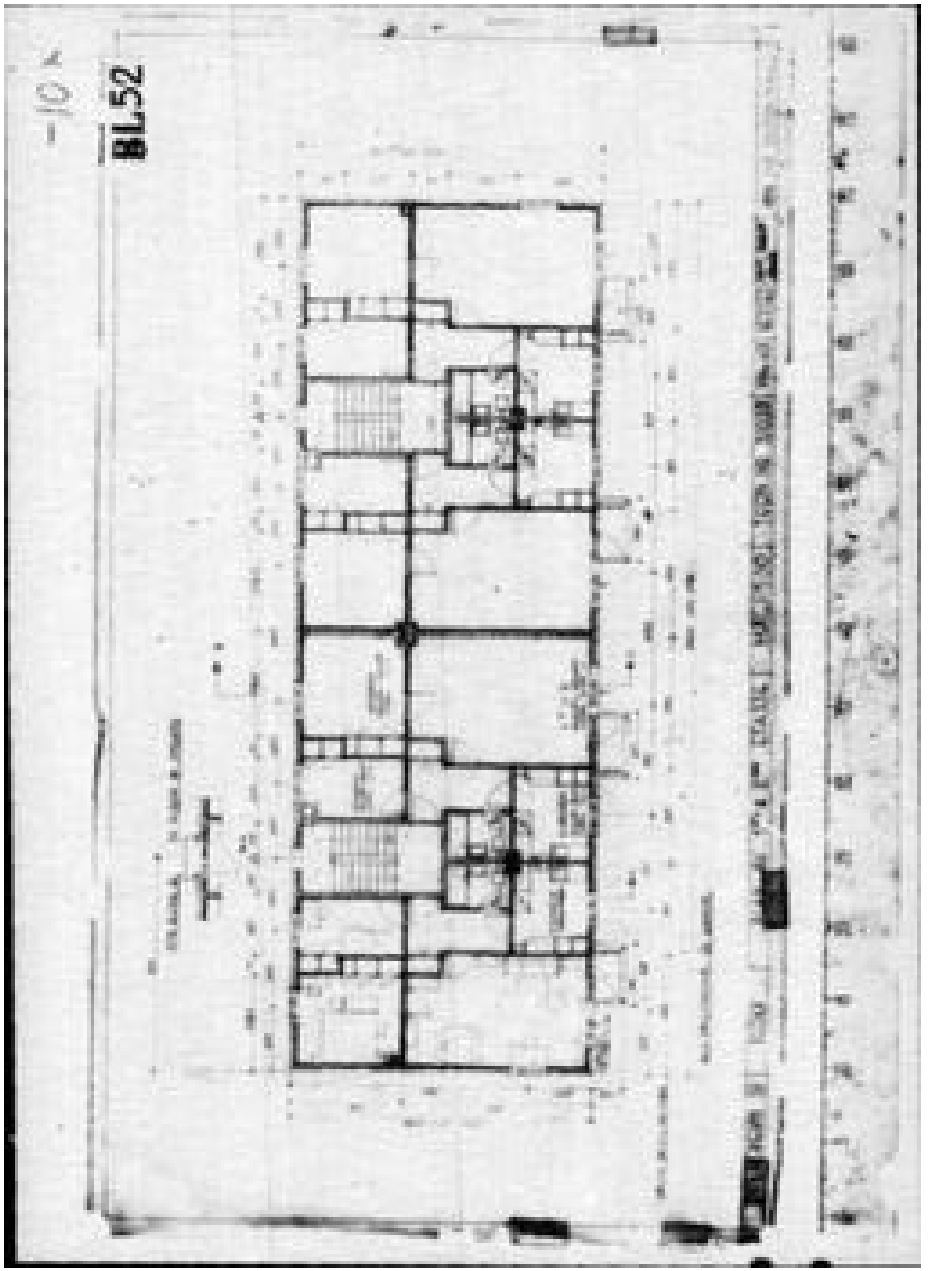
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

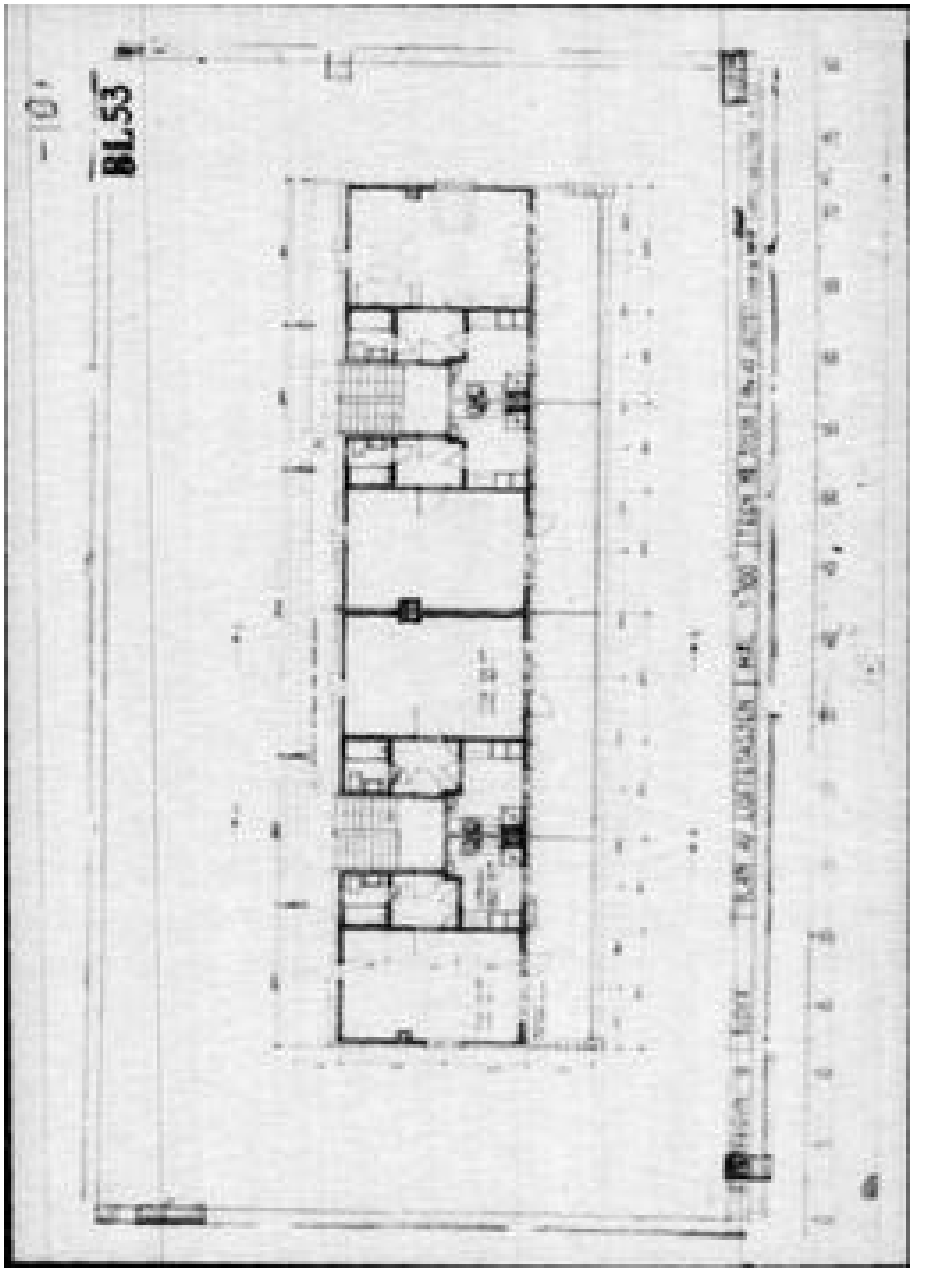
Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

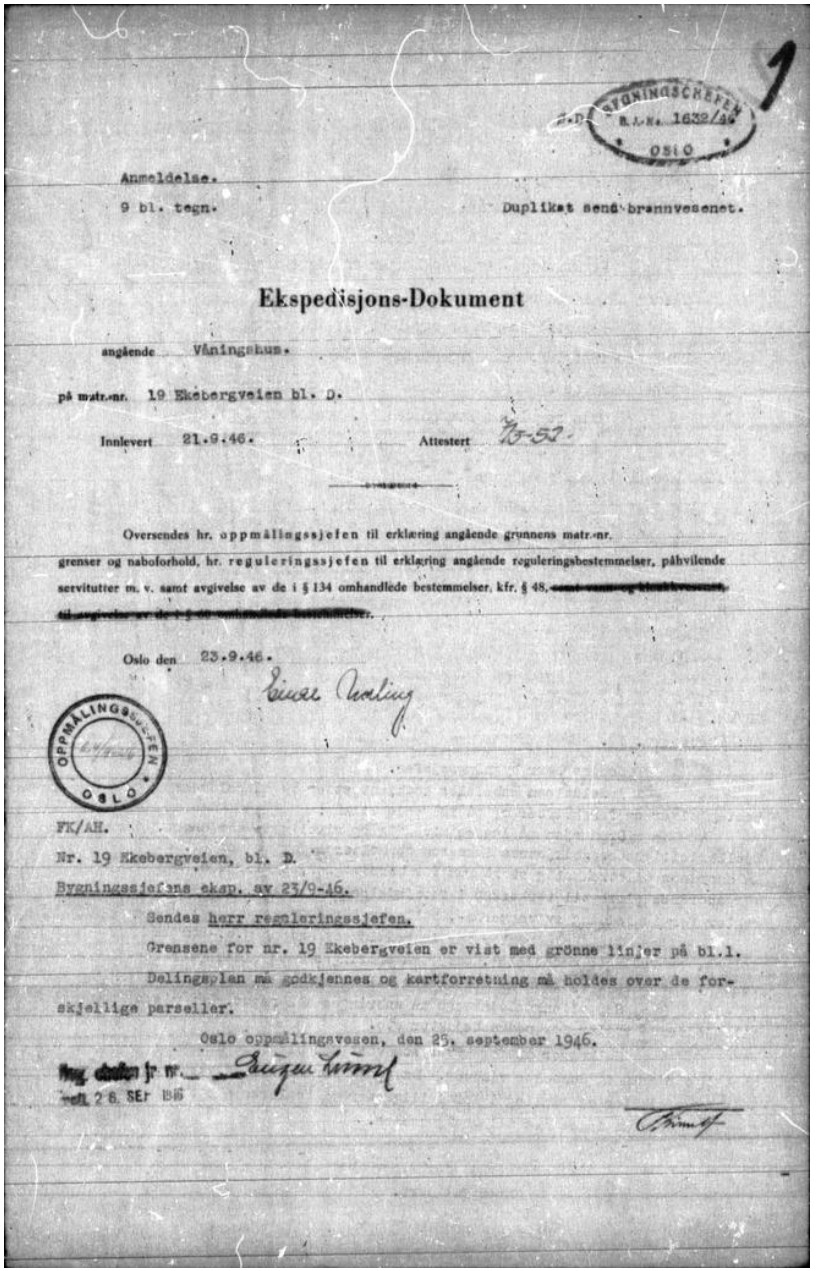
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til: Frydenhagen sameie, Ekebergveien 19, 0196 OSLO, trygal@online.no


BL52


BL53

088



BYGNINGSCHEFEN
B.I.N. 1632/46
OSLO

1

Anmeldelse.

9 bl. tegn. Duplikat send brannvesenet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus.

på matr.nr. 19 Ekebergveien bl. D.

Innlevert 21.9.46. Attestert 25-52

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, [redacted].

Oslo den 23.9.46.

Einar Aaling

OPPMÅLINGSSJEFEN
OSLO

FK/AH.

Nr. 19 Ekebergveien, bl. D.

Bygningssjefens eksp. av 23/9-46.

Sendes herr reguleringssjefen.

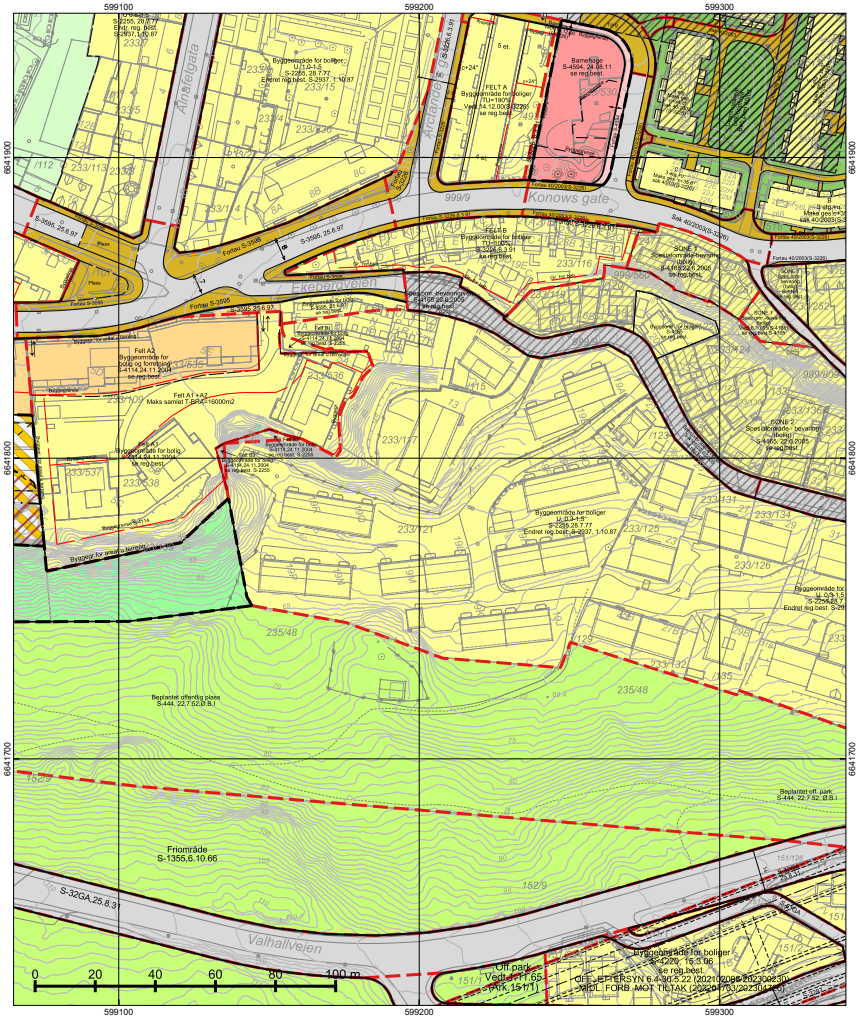
Grensene for nr. 19 Ekebergveien er vist med grønne linjer på bl.1.

Delingsplan må godkjennes og kartforretning må holdes over de forskjellige parseller.

Oslo oppmålingsvesen, den 25. september 1946.

Ing. Andersen jr. nr. Asbjørn Sunde

Ref. 2 6. SEP 1946


599100
599200
599300
6641900
6641800
6641700
Arnebergata
Archimedes gate
Konows gate
Ekebergveien
Valhallveien
Felt A2
Byggeområde for bolig og forretning
S-4114.24.11.2024
se reg.best
Felt A1 + A2
Maks samlet T-BRA=16000m2
Felt A1
Byggeområde for bolig
S-4114.24.11.2024
se reg.best
Byggeområde for boliger
U.O.4-5
S-2260, 28.7.77
Endret reg.best. S-2037, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.O.4-5
S-2260, 28.7.77
Endret reg.best. S-2037, 1.10.87
Barnehage
S-4504, 28.10.11
se reg.best
FELT A
Byggeområde for boliger
TU=1900
Vedt. 04.12.00/S-2260
se reg.best
FELT B
Byggeområde for boliger
TU=3200
S-4248.6.3.91
se reg.best
Byggeområde for boliger
S-2260, 28.7.77
Endret reg.best. S-2037, 1.10.87
Byggeområde for boliger
S-2260, 15.3.06
se reg.best
Off.park
Vedt. 27.11.85
(PARK, 15-1/1)
Beplantet offentlig plass
S-444, 22.7.52, D.B.I
Beplantet off. park
S-444, 22.7.52, D.B.I
Friområde
S-1355,6.10.66
S-32GA,25.8.31
Bygning for annen idrettsformål, Kino
Bygning for annen idrettsformål, Kino
Bygning for annen idrettsformål, Kino



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

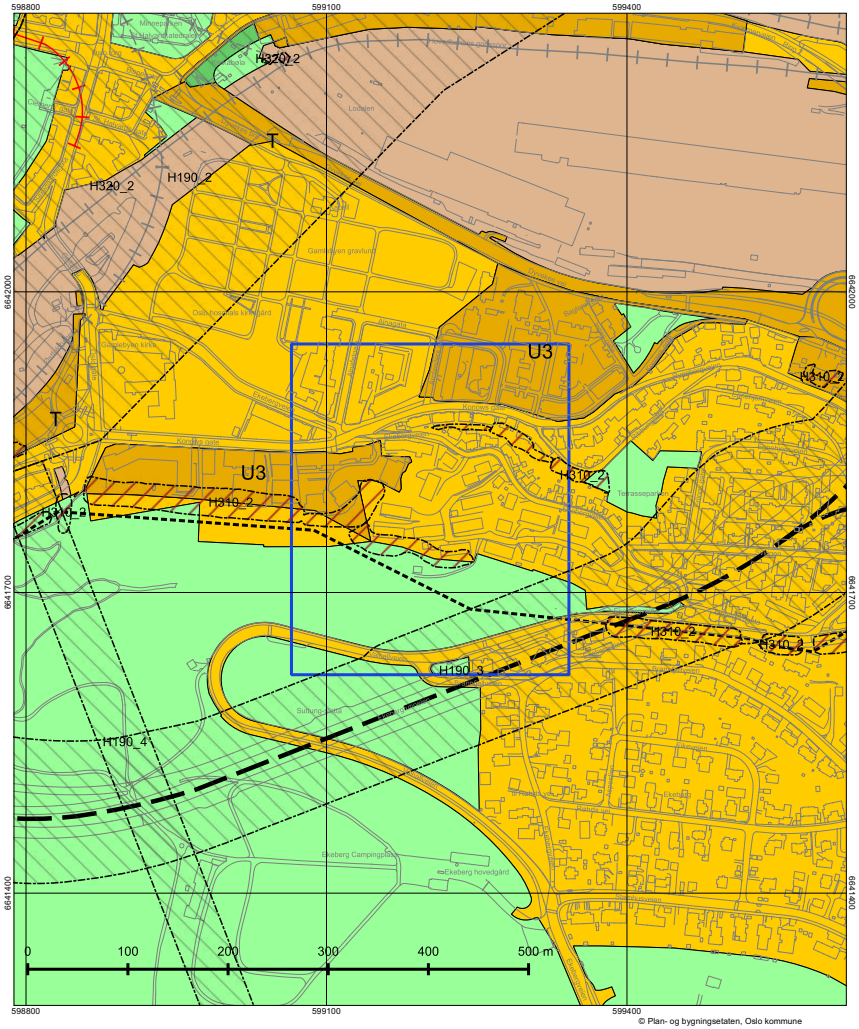
Dato: 13.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 329863/ 86516860
Deres ref.: 41245/ IDYD@MSNOP
Adresse: EKEBERGVEIEN 19J
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/121

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329863/86516860
Deres ref.: 41245/ IDYD@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Basilier Øydna
EKEBERGVEIEN 19J

Dato: 12.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516860
8681111

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.233 BNR. 121

Vi viser til bestilling av 20250812 for EKEBERGVEIEN 19J.

GNR. 233 BNR. 121

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.11.1983.

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

8784 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

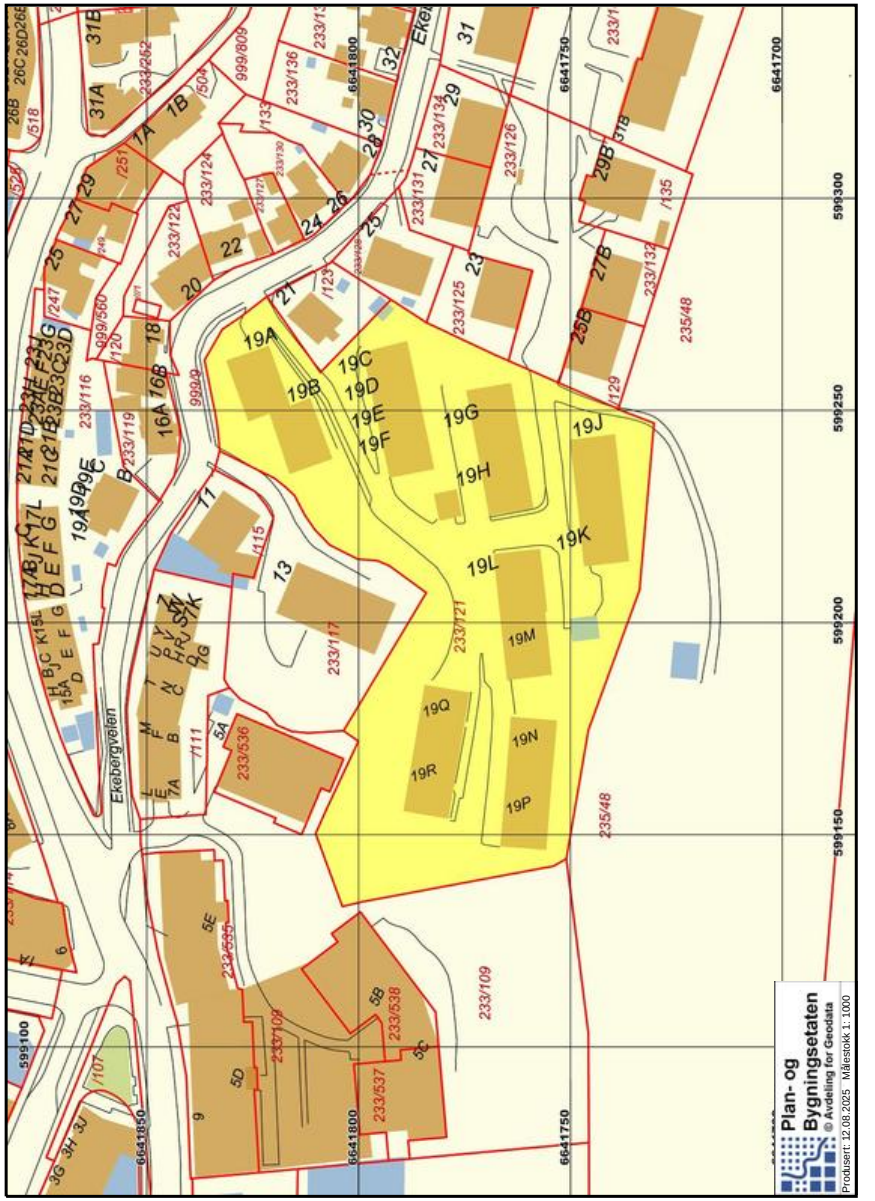
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-4114

Reguleringsplan for Konows gate 7B,9 og Ekebergveien 5 til byggeområde for bolig og byggeområde for bolig og forretning.

Vedtaksdato: 24.11.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200013533
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200013533

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser for Konows gate 7b / 9 – Ekebergveien 5, (Alternativ 2)

GNR. 233/BNR. 109, GNR. 233/BNR. 235, GNR. 233/BNR. 237, del av GNR. 233/BNR. 121 og del av uregistrert veigrunn (de ulike eiendommer forutsettes sammenført til en eiendom) samt del av GNR.233/BNR.111

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kartnr. ØIP 2002-17 og datert 17.02.04.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
Byggeområde – bolig
Byggeområde – bolig og forretning

§ 3. *Utnyttelse, plassering og høyder*
3.1 Fellesbestemmelser for felt A1 og A2
Samlet tillatt bruksareal for felt A1 og A2 skal ikke overstige maks. T-BRA = 16 000 m².
Innenfor byggeområde regulert til bolig, forretning (A2) kan det tillates forretning med maks. T-BRA = 800 m^2 i 1.etasje mot Konows gate. Arealer helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i T-BRA.

Bebyggelse skal oppføres innenfor viste byggegrenser. Innenfor viste byggegrenser, helt eller delvis under terreng og under bebyggelse, kan det oppføres parkeringskjeller, boder for boliger, lager for forretning og tekniske rom. Maksimalt terrengnivå over parkeringskjeller er c+28. Terrenget skal avtrappes jevnt fra øst mot vest. Maksimalt terrengnivå over parkeringskjeller mot vest er c+26.

I fasader mot Konows gate tillates balkonger maksimalt 1 meter utenfor byggegrensen. For øvrig tillates heishus, trapperom, svalganger og balkonger maksimalt 2 meter utenfor byggegrensen. Heishus og trapperom kan tillates inntil 3 meter over maksimale gesims-/ mønehøyder. Boder, overdekket sykkelparkering og anlegg for håndtering av husholdningsavfall kan oppføres utenfor viste byggegrenser.

3.2 Felt A2
Bebyggelsen i felt A2 skal oppføres som beskrevet i alternativ I eller alternativ II:
Alternativ I, sammenhengende bebyggelse
Bebyggelsen skal oppføres som sammenhengende bebyggelse langs Konows gate. Bygningskroppen skal ha maksimum dybde 13,0 meter. Maksimal gesims-/ mønehøyde er c+42. Bebyggelsens høyde skal avtrappes jevnt fra øst mot vest. Maksimal gesims-/ mønehøyde på den vestlige siden av bebyggelsen er c+41.

Alternativ II, punkthusbebyggelse
Bebyggelsen skal oppføres som punkthus langs Konows gate, med innbyrdes avstand på minimum 12 meter. Maksimal gesims-/ mønehøyde er c+39,5. Byggenes høyde skal avtrappes fra øst mot vest. Maksimal gesims-/ mønehøyde på den vestligste bygningen er c+38,5.

3.3 Felt A1
Bebyggelsen langs Ekebergskråningen skal oppføres som 3 enkeltstående bygninger med markante åpne mellomrom og med nødvendig sikkerhetsavstand fra Ekebergskråningen.

Maksimal gesims-/ mønehøyde for bygningen lengst mot øst er c+48,0. Maksimal gesims-/ mønehøyde for bygningen i midten er c+53,5. Maksimal gesims-/ mønehøyde for bygningen lengst mot vest er c+50,5. Bygningen lengst mot øst skal avtrappes med minimum 5 meter mot nordøst. Maksimal gesims-/ mønehøyde for den avtrappede delen av hovedvolumet er c+46. Bygningen lengst mot vest skal avtrappes minimum 5 meter mot vest. Maksimal gesims-/ mønehøyde for den avtrappede delen av hovedvolumet er c+48,5.
Det kan i tillegg oppføres en sokkelbebyggelse med maksimal gesims-/ mønehøyde c+41. Denne bebyggelsen skal ikke inneholde boligers hoveddel. Ved evt. sokkelbebyggelse, skal øverste dekke føres helt inn til Ekebergskråningen.

§ 4. *Felt B1, B2 og B3*
Felt B1 gis samme reguleringsbestemmelser som tilstøtende boligområde gnr.233 bnr.111 (S-2255). Felt B2 og B3 gis samme reguleringsbestemmelser som tilstøtende boligområde gnr.233 bnr.121 (S-2255).

§ 5. *Utforming*
5.1 Bygninger
Store bygningsvolumer skal visuelt deles opp. Fasader i første etasje mot Konows gate og eventuell sokkeletasje mot Konows gate skal bearbeides ved materialbruk, trappeanlegg, beplantning e.l. for å motvirke et monotont uttrykk.
Mot Konows gate skal toppetasjer være trukket tilbake minimum 1 meter fra ytterveggs fasadeliv.

5.2 Uteoppholdsareal
Det skal avsettes minimum 25 % av bebygd T-BRA til uteoppholdsplass. Balkonger skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget (BRA). Arealer på tak og balkonger kan inkluderes i uteoppholdsarealet.
Det skal opparbeides lekeplasser for boligenhetene på bakkeplan. Disse skal plasseres på de mest solrike stedene.

5.3 Overganger mot Ekebergskråningen
Området skal etter ferdig utbygging framstå uten skjemmende fjellskjæringer eller andre skjemmende inngrep i landskapet. Overgangen mellom bygninger og Ekebergskråningen skal bearbeides med terrasser, forstøtningsmurer, beplantning og lignende.

§ 6. *Avkjørsel*
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Parkeringskjeller skal kun knyttes til avkjørsel i vest.
Gnr. 233 bnr. 111 skal ha avkjørsel via planområdet.

§ 7. *Parkering*
Antall parkeringsplasser for forretning skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo, tett by. Parkering for forretning kan opparbeides etter normens laveste verdier.
Antall parkeringsplasser for boliger skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm, tett by. Minimum 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være overdekket.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

§ 8. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det innsendes detaljert plan for de ubebygde delene av planområdet i målestokk 1:500 eller mer detaljert. Planen skal også redegjøre for oppholdsarealer på tak. Ved etappevis utbygging gjelder dette for hver enkelt etappe.
Utomhusplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.
Utearealene, inklusive arealer på tak, skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis. Fjellskjæringer, bratte skrenter osv. skal være tilstrekkelig fysisk sikret før brukstillatelse gis.

§ 9. *Støy*
Boliger som er utsatt for støynivå som overstiger de laveste grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets retningslinjer, rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter dette, skal støybeskyttes.
Detaljerte støyberegninger samt plan over støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknader om tillatelse etter pbl. § 93. Tiltakene skal være ferdigstilte før brukstillatelse gis.

§ 10. *Avløpstunnel*
Før rammetillatelse gis skal det dokumenteres tilstrekkelig overdekning over hovedavløpstunnel som ligger under planområdet.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 8-0434/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ekebergveien 19J 0196 OSLO

Betegnelse: Gnr 233, bnr 121, snr 39 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no