NORDVIK

Framnes terrasse 2

1 soverom | 51 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Framnes terrasse 2

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Bilder
16 Om boligen
25 Nabolagsprofil
26 Vedlegg
38 Egenerklæringsskjema
44 Andre vedlegg
86 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og romslig 2roms endeleilighet med fransk balkong - Heis - Separat kjøkken - Parkeringsplass med lader

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**126 130,-**
Totalpris	**5 116 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 372,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Framnes terrasse 2.

En lys 2-roms endeleilighet med attraktiv beliggenhet på Skillebekk. Planløsningen består av entré med gode oppbevaringsmuligheter for sko og yttertøy, en romslig stue med flere vindusflater og fleksibel møblering, separat kjøkken, ett soverom og bad.

Boligen ligger svært attraktivt til i overgangen mellom Frogner og Skillebekk, et av Oslos mest etterspurte og sjarmerende områder. Her bor du i rolige, grønne omgivelser med kort gangavstand til et bredt utvalg av servicetilbud.

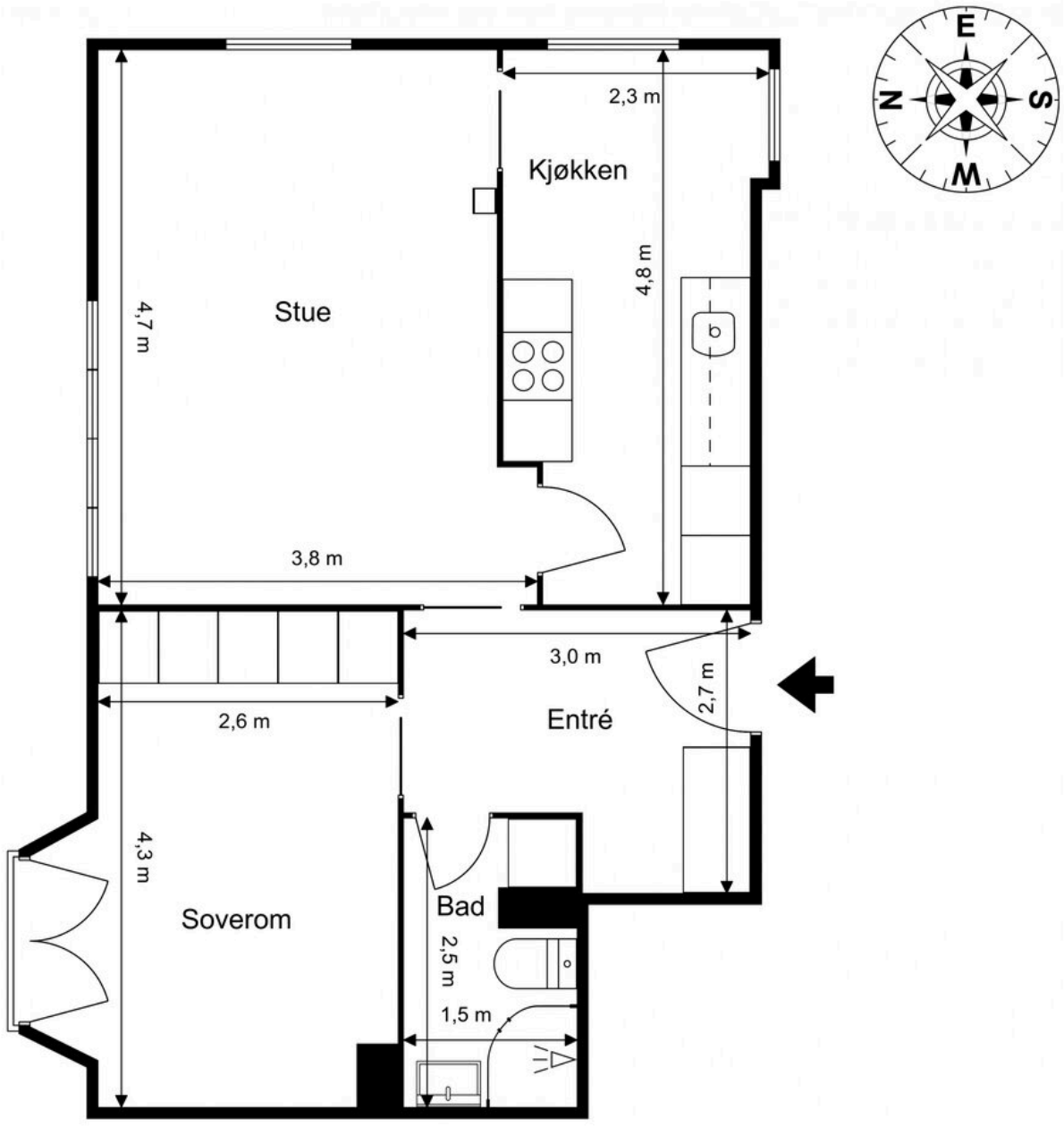
Høydepunkter:

- Endeleilighet med vinduer fra flere himmelretninger
- Fransk balkong på soverommet
- Heis i bygget
- To kjellerboder på 5 kvm tilsammen
- Det medfølger en biloppstillingsplass
- Kort vei til servicetilbud, dagligvare og ulike restauranter

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 56 kvm

Framnes terrasse 2 (seksjon 13)
4. Etasje



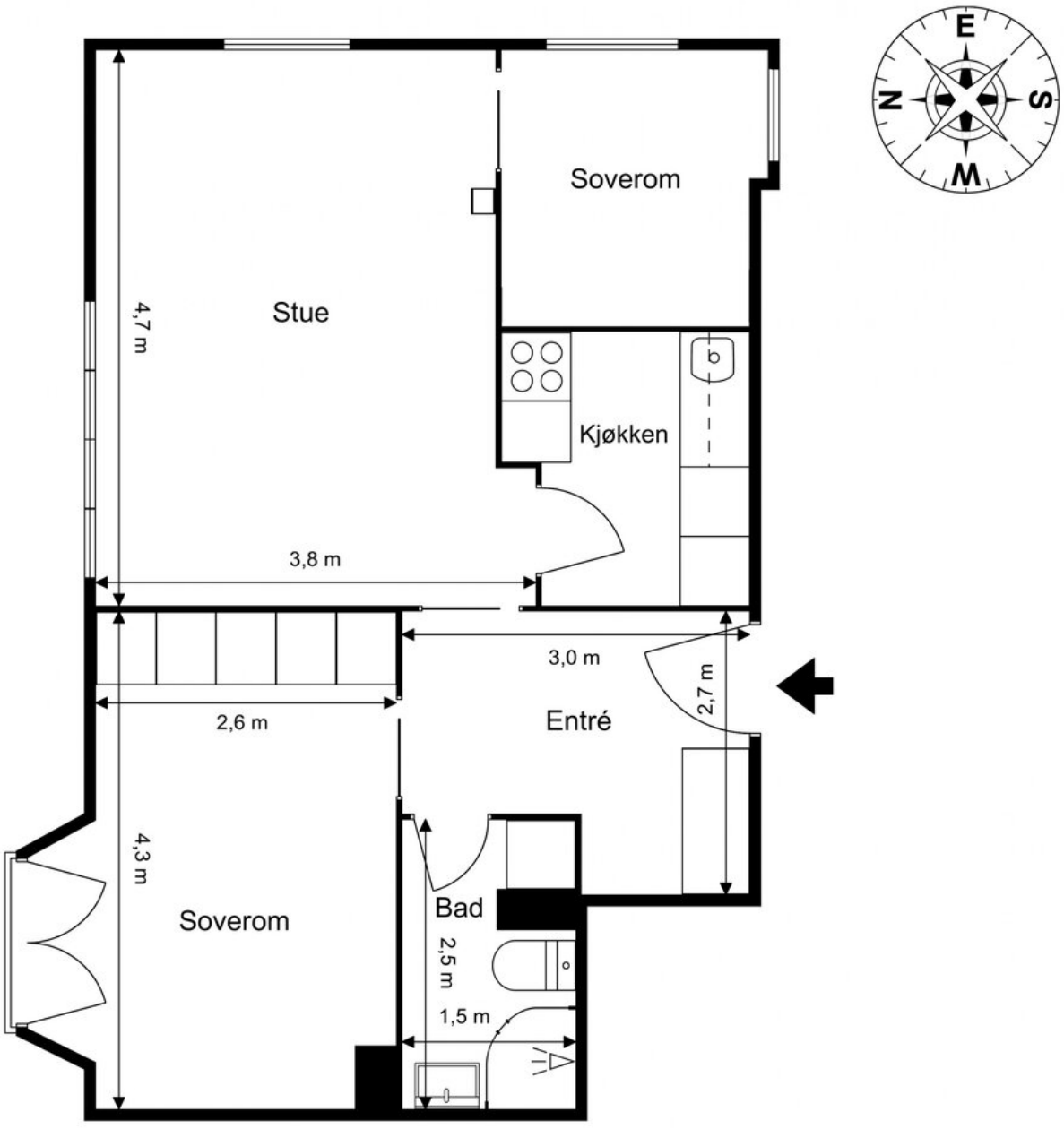
FIDENS

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

Kjeller
Total BRA: 5 kvm

Framnes terrasse 2 (seksjon 13)

4. Etasje



ALTERNATIV PLANTEGNING

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



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0228/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Framnes terrasse 2, 0270 OSLO
Gnr 211, bnr 83, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Benjamin Sørensen Agdestein
Marcus Agdestein

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 116 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 129 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 56 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Det er to boder i kjelleren hvor en er på 2 kvm og den andre er på 3 kvm.
Total BRA: 5 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 inneholder: Entré, stue, kjøkken, ett soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjelleren hvor en er på 2 kvm og den andre er på 3 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Innbydende og romslig entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy i integrerte garderobeskap. Entréen har i tillegg plass til øvrig møblement, som skoskap.

Stue:
Lys stue med flere vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Her er det god plass til sofa og øvrig møblement. Det er parkett på gulv og malte overflater.

Kjøkken:
Separat kjøkken med innredning bestående av både glatte og profilerte fronter. Laminert benkeplate med

nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Over stekesonen er det mekanisk avtrekksvifte, og kjøkkenet er utstyrt med komfyr, kombiskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er også plass til et lite spisebord, perfekt for frokost og morgenkaffen.

Bad:
Praktisk, flislagt bad med gulvvarme. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, wc og servant med ettgreps blandebatteri.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng. Rommet har fransk balkong som slipper inn rikelig med lys og luft. Det er også gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap.

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass med elbillader på sameiets tomt.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering datert April 2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Karmer er værslitte med oppsprekket treverk og malingsavflassing. Dette fører til at vinduene har lettere for seg å trekke fukt med påliggende skader.
- Vrider til fransk balkongdør og stort vindu i stuen er harde/kranglette. Dette kan føre til slitasje på mekanismen.

Kjøkken:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Skapdør over ventilator er ikke festet tilstrekkelig, enkelte fuktsvellinger i benkeplate og bunnplate, skade på benkeplaten.

Avløpsrør:
- Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
- Synlig avløp i plast. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Vannledninger:
- Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Varmtvannsbereder: Felles anlegg i kjeller:
- Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/belegg).

Bygningsdeler som har fått TG3:

Vinduer og dører:

- Døren til den franske balkongen har råteskader. Dette kan i værste fall føre til vanngjennomtrengning til andre bygningsdeler med påliggende skader.
Kostnadsestimat 20 000 - 100 000

Våtrom:
- Bad fra byggeår 1992. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel er 10 mm, flere svanker fare for vannansamlinger, vann fra vaskemaskin kommer ikke til sluket. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Flere store sprekker i overgang gulv-vegg. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Mangler toppen av flotten på toalettet og fuktsvellinger i innredningen og dørblad. Disse avvikene kan føre til videre å større skader vis de ikke blir utbedret.
Kostnadsestimat 200 000 - 500 000

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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. Ved utleie må styret informeres. Leietaker må orienteres om vedtekter og husordensregler.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 372,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, internett, strøm og renhold av fellesarealer, forretningsførsel, styrehonorar, drift og vedlikehold.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 293 623,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 174 493,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli

endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Framnes Terrasse 2, orgnr. 982215757

Om sameiet
Sameiet Framnes Terrasse 2 har org.nr. 982215757. Det er 15 seksjoner i sameiet.

Forretningsfører er Ringbo BBL.
Revisor er Ernst & Young, Postboks 316, 3502 HØNEFOSS.

Styrets arbeid i perioden:
- Styret har fulgt opp økonomiske forpliktelser og avtaler.
- Kontrakten på skifte av tak og beslag var den største saken, etter det var det skifte av leverandør av internett og TV og overgang til fiberkabel.
- Noen forsikringssaker har blitt fulgt opp.
- Det ble kjøp inn brannslukkere til alle leiligheter pluss kjeller.
- I samarbeid med FT1&3 har det blitt satt ut rotte/muse feller i vårt område.
- Nødvendig vedlikehold har blitt vurdert, og det har blitt lagt ned en del arbeid i forberedelser til oppussing av fasaden.

Styrets planer for året:
- Styret vurderer med jevnlige mellomrom nødvendig vedlikehold.
- Taket med membran og beslag ble skiftet i 2025 og normal holdbarhet er ca 30 år.
- Innvendig ser styret ikke noen kostbare tiltak dette året.
- Vi har jobbet en stund med utvendige fasader, og har dialog med en spesialist, og er i gang med å vurdere omfang, fremdrift og innhente priser.
- Brannvarslingsanlegget trenger nytt batteri, dette vil bli skiftet og hele anlegget vil bli testet og godkjent.
- Det planlegges en dugnad til våren.

Økonomi:
- Styret holder seg løpende oppdatert om selskapets økonomi. Inntekter og kostnader er i store trekk som forventet.
- Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. For øvrig vises til regnskap med noter.

Styret informerer i e-post (04.05.2026):
- Vi står foran en oppussing av fasaden som kan påvirke fellesutgiftene senere i år.

Forretningsfører
Ringbo

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån er registrert på seksjon.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 078,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 453 562,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 119 929,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyr må ikke holdes i leiligheten, hvis dette er til sjenanse for naboene.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring AS
Polisenr. 90089506

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 575 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på grensen mellom Frogner og Skillebekk - et av Oslos mest ettertraktede og sjarmerende boligområder. Her bor du i rolige og grønne omgivelser, samtidig som du har kort gangavstand til et utvalg servicetilbud.

Rett i nærheten finner du Åpent Bakeri, kjent for sine gode bakevarer og hyggelige atmosfære. Den anerkjente restauranten Hos Thea er perfekt for å feire både små og store anledninger. Den familievennlige parken Tinkern ligger bare noen minutter unna, og Frogner Marina er nærmere enn man skulle tro - et ideelt sted for en rolig spasertur langs vannet.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Joker på Skillebekk og Meny i Frogner Atrium i kort gangavstand. I området finner du også koselige nisjeforretninger i sidegatene og et bredt tilbud av butikker og serveringssteder på Solli plass. Den ikoniske Bygdøy allé byr på spesialforretninger innen mote, interiør og delikatesser. Kort vei er det også til handlegatene rundt Skøyen (Karenslyst allé), Vika, Aker Brygge og Tjuvholmen.

For rekreasjon og naturopplevelser ligger Frognerkilen og Bygdøy i nærheten, med flotte turstier, bademuligheter og maritime tilbud. Du har også kort vei til Frognerparken, Frognerbadet og Frogner stadion. Ønsker du å trene innendørs, finnes det et godt utvalg treningssentre, blant annet SATS Solli plass og Sommerro.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1949.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

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

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

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

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

Pågående byggesaker i nærområdet:

Filipstadveien 3 mfl. - Hans Jægers kvartal og felt B5
Saksnummer: 202458996
Hensikten med planinitiativet er å tilrettelegge for byutvikling av første byggetrinn på Filipstad. Første byggetrinn omfatter byggefeltene A1-A3 og B5 i områdereguleringsplanen, som er felt uten vesentlige avhengigheter til store infrastrukturomlegginger slik som E18, Hjortnesterminalen og sporområdet. Planinitiativet legger til rette for blandet arealbruk med bl.a. bolig, kontor, forretning, tjenesteyting og kultur, samt en rekke ulike gater, byrom og havnepromenade langs Filipstadkilen. Planinitiativet bygger på vedtatt områderegulering, men det vil bli undersøkt justeringer av formålsgrenser og byggehøyder slik at vedtatt utbyggingspotensial kan realiseres. Ved politisk behandling av områdereguleringen ble utnyttelsen i Hans Jægers kvartal økt med BRA 9 500 m2 , og det er dette tallet som er lagt til grunn for utbyggingsavtalen som skal sikre finansiering av senket E18 med Ring 1 på lokk, samt offentlige gater, parker, byrom og havnepromenade. Planforslaget vil bli utarbeidet med utgangspunkt i Hav Eiendoms forslag til utvikling av byggefeltene, og Filipstad Infrastruktur (MFI / FIL) sitt forslag til utvikling av gater, byrom, allmenninger, havnepromenade og parkareal.

Munkedamsveien 80 A - mulig ulovlig bruksendring til teater - Brannsikkerhet
Saksnummer: 202504903

Munkedamsveien 80 A - utskifting av vinduer
Saksnummer: 202603035

Framnesveien 10 - dispensasjon fra arealformål - Fornyelse av nettstasjon
Saksnummer: 202602650

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/211/83/13:
22.12.1968 - Dokumentnr: 306713 - Best. om vann/kloakkledn.
Konverteringsfeil. Korrekt tinglysingsdato er 22.12.1938
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:83
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1983 - Dokumentnr: 502157 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:83 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Prioritet etter obligasjoner til Husbanken
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2026 - Dokumentnr: 452490 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.10.1991 - Dokumentnr: 57294 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/480
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 17/480
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/480
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 21/480
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/480
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/480

25.06.2004 - Dokumentnr: 43271 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:246
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 budaksept.

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. 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: 0,70% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 22 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 102 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. mai 2026

Megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

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

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

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

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

Framnes terrasse 2

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	13 min 1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	9 min 0.7 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	11 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Drammensveien 60 - 11477	3 min
Drammensveien 60 - 11475	3 min

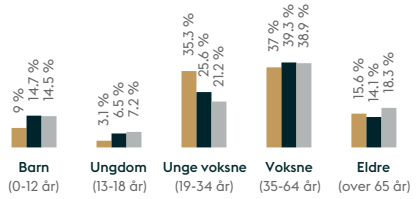
Offentlig transport

Skillebekk	Linje 13	4 min 0.3 km
Observatoriegata	Linje 21	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.5 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.4 km

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage ...	34 barn	2 min 0.2 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	121 barn	2 min 0.2 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehag...	105 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ruseløkka vestre/Skillebe...	1 672	1 045
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Reichweins plass balløkke	7 min
Trafotaket streetbasketanlegg	8 min
SATS Solli plass	9 min
Studio Jobbsprek	12 min

«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Framnes terrasse 2
0270 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1952
BRA:	56 m^2
BRA-i:	51 m^2
Rapportdato:	30.4.2026 (Gyldig til 30.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	4	2	0

Supertakst

GNR: 211 BNR: 83 SNR: 13

Mathias Walla Brandshaug
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Framnes terrasse 2
0270 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/42289

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	
Våtrom - Våtrom	

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	
Avløpsrør	
Vannledninger	
Varmtvannsbereder: Felles anlegg i kjeller	

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.4.2026

Rapportdato
30.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Sjur Agdestein**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Framnes terrasse 2, 0270 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	211	Bruksnr:	83	Festenr:	
Seksjonsnr:	13	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0402		

Byggeår: **1952**
Boligtype: **Leilighet**

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**51**	**51** Romfordeling: Entre, stue, kjøkken, bad og soverom.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: 2 boder.	**0**	**0**
Totalt m²	**56**	**51**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det er to boder i kjelleren hvor en er på 2 m² og den andre er på 3 m².

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass og ett vindu på kjøkkenet med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ene vinduet på kjøkkenet er fra 2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-3**
TG2 Karmer er værslitte med oppsprekket treverk og malingsavflassing. Dette fører til at vinduene har lettere for seg å trekke fukt med påliggende skader. Vrider til fransk balkongdør og stort vindu i stuen er harde/kranglette. Dette kan føre til slitasje på mekanismen. TG3 Døren til den franske balkongen har råteskader. Dette kan i værste fall føre til vanngjennomtrengning til andre bygningsdeler med påliggende skader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
TG2 Overflatebehandlinger og justeringer/smøring anbefales. TG3 - Kostnadsestimat Døren må byttes for å unngå skader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.2 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, komfyr, kombiskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Skapdør over ventilator er ikke festet tilstrekkelig, enkelte fuktsvellinger i benkeplate og bunnplate, skade på benkeplaten.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk.
Utbedringer og vedlikehold bør påregnes.
Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.3 Lovlighet / HMS

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 avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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

6.4 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.5 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Da bør det også opprettes ett komplett fordelerskap med egen hovedstoppekran.

6.6 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

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

6.7 Varmtvannsbereder: Felles anlegg i kjeller

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1992.	
Størrelse	
4 x 287 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Automatisk vannstoppeventil med sensor ved bereder anbefales etablert.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er mekanisk anlegg styrt av kjøkkenventilatoren.

6.9 Våtrom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Bad fra byggeår 1992. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025.
Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel er 10 mm, flere svanker fare for vannansamlinger, vann fra vaskemaskin kommer ikke til sluket. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Flere store sprekker i overgang gulv-vegg. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Mangler toppen av flotten på toalettet og fuktsvellinger i innredningen og dørblad. Disse avvikene kan føre til videre å større skader vis de ikke blir utbedret.

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg fra soverommet ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Anbefalte tiltak

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.10 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

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
1. mai 2026

Oppdragsnummer
5-0228/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Framnes terrasse 2, 0270 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Benjamin Sørensen Agdestein, Marcus Agdestein

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. desember 2025

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?
Nei

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering datert April 2026.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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: 5-0228/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Benjamin Sørensen Agdestein	**2026-05-01**	**Marcus Agdestein**	**2026-05-01**

Identifikasjon

Benjamin Sørensen Agdestein

Identifikasjon

Marcus Agdestein

Signicat

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

VEDTEKTER

Framnes Terrasse 2 29.11.2011 , sist endret på årsmøte 26.4.2016

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET FRAMNES TERRASSE 2

§ 1 Sameiet
Sameiets navn er Sameiet Framnes Terrasse 2.
Sameiet er eier av eiendommen Framnes Terrasse 2, gnr 211 bnr. 83 i Oslo kommune.
Eiendommen består av tomt med bygning oppdelt i 15 eierseksjoner (bruksenheter) inkludert i fellesrom og to garasjer. De 15 selveiere har sameieandel i tomt og felles deler av bygningen.
Det er totalt 480 andeler i sameiet.

§ 2 Andeler
De 15 seksjonene har følgende andeler;
Seksjons nr. 1 43 andeler (43/480)
Seksjons nr. 2 16 andeler (16/480)
Seksjons nr. 3 37 andeler (37/480)
Seksjons nr. 4 47 andeler (47/480)
Seksjons nr. 5 16 andeler (16/480)
Seksjons nr. 6 37 andeler (37/480)
Seksjons nr. 7 47 andeler (47/480)
Seksjons nr. 8 16 andeler (16/480)
Seksjons nr. 9 37 andeler (37/480)
Seksjons nr. 10 28 andeler (28/480)
Seksjons nr. 11 17 andeler (17/480)
Seksjons nr. 12 33 andeler (33/480)
Seksjons nr. 13 21 andeler (21/480)
Seksjons nr. 14 40 andeler (40/480)
Seksjons nr. 15 45 andeler (45/480)

§ 3 Sameiets organer
Sameiets organer er sameiermøtet, styret og eventuelt forretningsfører.

§ 4 Sameiermøte
Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes i april i hvert år. Når særlige grunner taler for det, kan det utsettes til første halvdel av mai. Saker som sameier ønsker behandlet skal sendes skriftlig til styret innen 10. mars.
Ekstraordinære sameiermøter holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere krever det skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandlet.
Styret innkaller til ordinært sameiermøter med minst åtte dagers varsel og til ekstraordinære sameiermøter med minst tre dagers varsel- for alle møter med høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig og angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet samt hovedinnholdet av disse. Framnes Terrasse 2 29.11.2011

§ 5 Det ordinære sameiermøtets gjøremål
Det ordinære sameiermøte skal:
1. behandle styrets årsberetning
2. behandle og godkjenne regnskapet
3. foreta valgt av styreleder for ett år av gangen, to styremedlemmer for to år gangen, slik at ett styremedlem byttes hvert år, samt to varamedlemmer for to år, slik at et varamedlem byttes hvert år (samtlige valg foretas blant sameierne) samt fastsette styrets godtgjørelse
4. ansette offentlig godkjent regnskapsfører, og
5. behandle andre saker nevnt i innkallingen.

§ 6 Avholdelse av sameiermøte- møterett og stemmerett
Sameiermøte ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Møtelederen sørger for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes. Protokollen underskrives av møtelederen og to at de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet.
På sameiermøter har hver sameier en stemme.
Sameier har rett til å møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt.
Alle vedtak unntatt de som er nevnt i § 16 treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

§ 7 Husordensregler
Husordensregler kan vedtas av sameiermøte. De må ikke endres allerede etablerte forhold uten vedkommendes samtykke.

§ 8 Styret
Sameiet ledes daglig av et styre med en leder og to andre medlemmer valgt etter § 5 nr. 3. kun fysiske personer kan velges som styremedlemmer.
Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når de to andre styremedlemmer forlanger det. Dersom lederen har forfall, velger styret en møteleder.
Styret kan ansette forretningsfører (gårdsbestyrer) og bestemme vedkommendes godtgjørelse.

§ 9 Firma
Sameiets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.
Styret kan meddele prokura.

§ 10 Fellesutgifter mv
Sameierne deltar i eiendommens finansiering og drift hver med en andel svarende til sameierbrøken. Styret fastsetter det månedlige beløpet som skal utlignes overensstemmende med sameiermøtet eventuelle direktiver.
Spørsmål om større arbeid som ikke er oppsettelige forelegges sameiermøtet. Framnes Terrasse 2 29.11.2011

§ 11 Sameierens disposisjonsrett
Hver sameier har eksklusiv disposisjonsrett som eier over sin seksjon samt rett til bruk av felles ytre rom og utvendige arealer.
Seksjonen skal bare benyttes til bolig og kan ikke brukes i ervervsmessige eller yrkesmessige virksomhet eller på noen måte som medfører ulempe for de øvrige beboere av eiendommen.
Sameier har rett til å leie ut sin seksjon. Ved utleie må styret informeres. Leietaker må orienteres om vedtekter og husordensregler.
Ved overdragelse av seksjon skal selger informere styret om den nye eier.

§ 12 Vedlikehold av seksjon mv
Enhver sameier plikter å behandle sin seksjon med aktsomhet og holde den bra vedlike. Innenfor sin leilighet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller arbeid som kan berøre byggets tekniske anlegg uten at arbeidene på forhånd er forelagt og godkjent av styret. Felles rom, garasjer og tomten må behandles pent. Skade på eiendommen påført av en person som en sameier har gitt adgang til eiendommen, må sameieren erstatte eller utbedre uten opphold.
Dersom seksjonen disponerer egen terrasse/balkong, plikter sameier å vedlikeholde denne, herunder sørge for tilstrekkelig maling av vinduskarmer og dør. samt innvendige vegger og gulv. Videre plikter sameier å fjerne snø og is fra egen terrasse/balkong, og sørge for at sluk og avløpsrør ikke tilstoppes.
Dersom sameier ved uaktsomhet ikke overholder sine plikter etter denne paragraf, vil sameier kunne holdes ansvarlig for den skade som dermed påføres bygningen.

§ 13 Garasjer
Garasjene er en del av seksjon nr. 4 og 7. garasjer kan eventuelt overdras eller utleies til andre sameiere. Hver garasje tilsvarer 4/480 deler.

§ 14 Sameiers mislighold
Hvis en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatte mislighold overfor Sameiet, kan styret sende skriftlig advarsel, og opplyse om at dersom ikke forholdet rettes, kan det medføre pålegg om salg og/eller fraflytting. Dersom misligholdet ikke opphører, kan sameiermøtet med passende varsel pålegge vedkommende å selge og/eller fraflytte seksjonen. Når sameiermøtets vedtak er endelig, plikter sameieren å flytte sin boligseksjon og overdra sin ideelle andel til ny sameier som må godkjennes av styret før innflytting. Godkjenning kan bare nektes av saklige grunner. Tvistemål hører under husleieretten.

§ 15 Panterett
Til sikkerhet for at sameierne oppfyller forpliktelsene etter disse vedtekter, er Sameiet forbeholdt panterett for NOK 15.000,- i hver seksjon. Den kan av sameiermøtet forhøyes etter prisindeksen. Denne panterett skal være prioritert etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst og skal være uten opptrinnsrett. Ved økonomisk mislighold er sameiermøtet berettiget til å beslutte å gjøre panteretten gjeldene i forbindelse med inndrivelsen av Sameiers krav i henhold til vedtektene. Framnes Terrasse 2 29.11.2011

§ 16 Beslutninger som krever kvalifisert flertall
Til endring av vedtektene kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Det samme gjelder vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
Til vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller oppløsning av sameiet og til endringer av § 16 kreves enstemmighet.
Endring av sameiebrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

H U S O R D E N S R E G L E R
F O R
SAME1ET FRAMNES TERRASSE 2

Husordensreglene har til hensikt å skape et hyggelig forhold mellom sameiere/naboer, samt å verne om fast eiendom, anlegg og felles utstyr.

Skal en oppnå et trivelig bomiljø er det nødvendig at sameiere/leietagere respekterer gjeldende regler og i størst mulig grad tar hensyn til hverandre.

Da alle fellesutgifter til reparasjoner/vedlikehold, felles strøm etc. blir utlignet på den enkelte sameler, plikter alle å medvirke til at disse blir lavest mulig.

Samtlige sameiere/leietagere bes derfor være behjelpelige med å påse at følgende punkter etterleves:

1. YTRE ORDEN

1.1 Uteområdet, trappeoppgang, trapperepos, felles kjellerrom, vaskerom og ganger må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne eller gjester slik som sykler, barnevogner, søppelposer, emballasje o.l. Terrasser, balkonger og brannbalkonger må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje eller som kan forårsake fukt og frostskader.

1.2 Biler må kun parkeres på tildelt plass. Av hensyn til fremkommeligheten for utrykningskjøretøyer, Renholdsverket og snørydding, må det ikke settes kjøretøyer utenfor de oppmerkede plasser. Det oppfordres til at gjestende biler blir gjort oppmerksom på dette slik at borttauing kan unngås.

1.3 Enhver tilsmussing og forurensning av uteområder, trappeoppgang, heis og ovennevnte fellesrom er forbudt. Normal trappevask foretas periodevis. Eventuell annen nedsøling forårsaket av den enkelte beboer er det dennes ansvar å fjerne omgående. Hunder må ikke luftes på Sameiets uteområde og de skal alltid føres i bånd. Alt avfall skal legges i søppelcontaineme og søl rundt disse må unngås. Større gjenstander som ikke går i containerne må deles opp og puttes i disse, da Renholdsverket ikke har plikt til å ta med seg ting som er plassert utenfor. Det oppfordres til å følge de kildesorteringsanbefalinger som-til enhver tid gjelder.

1.4 Uten Styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, maie vinduer eller vegger utvendig samt sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten. Oppsetting av antenner, markiser og annet fast utendørsutstyr må også godkjennes av Styret.

1.5 Felles inngangsdør samt inngangene til kjeller skal alltid være låst. Det anmodes om at beboerne ikke slipper inn uvedkommende slik at uønsket dørsalg og tyveri/hærverk kan unngås.

1.6 Finner du søppel eller andre uvedkommende ting på vårt område, plukk det opp og kast det i containeren. Vi har ingen vaktmester som gjør det for oss.

2. FELLES ROM

2.1 Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i boder og andre fellesrom.

2.2 Om sommeren bør bodene luftes godt, **der hvor dette i** praksis **lar** seg **gjøre. I den** kalde årstid må dører og luker være forsvarlig stengt. Ved kuldegrader **må event. lufting skje med største forsiktighet, slik at vannrørene ikke fryser.**

2.3 Når ved lagres i kjelleren skal følgende iakttas: Vedstablene må fristilles fra gulv med sten eller lignende. Stablene må **ikke** legges **inn til** bygningsverk, men **ha** en klaring på minst 10 cm. mellom ved og gulv/tak/vegger. Våt ved **må ikke lagres i kjelleren.**

2.4 Vask/tørkerom skal holdes ryddig og rent etter bruk. Filter i tørketrommel skal alltid rengjøres etter bruk. Vaskekaret må ikke benyttes til rengjøring av malingpensler o.l.

3. INDRE ORDEN

3.1 Klesvask i bad eller kjøkken, eller i leiligheten for øvrig, er bare tillatt såfremt det benyttes typegodkjente vaskemaskiner. Det samme gjelder for oppvaskmaskiner.

3.2 Har leiligheten egen veranda, plikter eieren bl.a. å fjerne snø og **is på denne. Hvis** dette ikke utføres, blir han ansvarlig for skade som måtte **oppstå.**

3.3 Mellom kl. 23 og kl. 07 skal det være ro i huset. Ved eventuelle selskaper o.l. i dette tidbrom, skal berørte naboer varsles, og det skal tas hensyn til disse ved at man unngår sjenerende støy f.eks. ved høyt volum på radio/stereoanlegg, pianospilling, sang etc. Det anbefales for øvrig de som ønsker et **høyt** volum når de lytter til musikk at de benytter separate hodesett, også utenom nattperioden. **Støyende musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten Styrets skriftlige samtykke.**

3.4 Støyende arbeider i leiligheten så som med drillbor, hamring etc. skal ikke forekomme senere *enn* kl. 21 på vanlige hverdager og kl. 17 på lørdager eller dager før helligdager. Søn- og helligdager skal det være ro. Under spesielle forhold kan Styret, etter søknad, gi dispensasjon.

3.5 Dyr må ikke holdes i leiligheten, hvis dette er til sjenanse for naboene.

3.6 Vannkraner eller WC som lekker eller lager støy, må snarest mulig bringes i orden.

3.7 Klosettene må ikke benyttes til avfall så som kluter, bleier eller annet som kan tenkes å forårsake tilstopping. Det må heller ikke kastes "kattesand" i utslagsvask eller toalett.

3.8 Den enkelte sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameierne er også ansvarlige for at disse regler blir overholdt av dennes husstand, fremleietaker eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

3.9 Ved flytting, oppussingsarbeider o.l er sameler/leietager selv ansvarlig for enhver skade påført eiendommen.

3.10 Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr som heis, tørketrommel og event. annet utstyr.

3.11 Ved salg/utleie av leilighetene skal selger/utleier påse at Sameiets vedtekter og husordensregler fremvises og aksepteres av nye sameiere/leietagere.

* * *

Notat vedrørende sykler.

Med ønske om fremkomlighet og god plassutnyttelse i sykkelboden gjør styret oppmerksom på følgende:

1. Sykkelbod i kjeller kan kun benyttes til en sykkel pr. husstand.
2. Har husstand fler sykler må disse enten settes utendørs, i egen bod eller det må gjøres avtale med husstander som ikke har sykkel. Utendørsplassering er ved mur Mot jernbanen der de ikke er til hinder for bilparkering.
3. Sykler må hensettes slik at de ikke er til hinder for adgang til bodene og lystavle, samt at midtgang og dører har fri passasje. Sykler må enten ha eget støtteben, eller hensettes i stativet.
4. Sykkeltilbehør skal ikke oppbevares i sykkelboden.
5. Parker syklene plasseffektivt og hensynsfullt for andre sykkelinnehavere og se til at vårt hageutstyr har tilgjengelighet når dette skal brukes.
6. Ubrukte sykler som henges opp i taket vil bli fjernet etter et år dersom ingen tar ansvar for dem.
7. Motorsykler kan ikke oppbevares i sykkelbod. Innehavere av slike sykler kan heller ikke benytte uoppmerkede plasser på vår tomt uten styrets samtykke.

* * *

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Solveig Sjåstad Dato utkjørt: 24.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Framnes Terrasse 2		**Vår ref.:**	316/13	**Fødselsdato eier:**	28.05.1949
Framnes terrasse 2		**Type:**	SAMEIE		
0270 OSLO		**Eiere:**	Sjur Agdestein		
Organisasjonsnr:	982 215 757	**Seksjonsnr:**	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 372**

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 372

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	2 514
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	57 353

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Roger Wærriø
Adresse:	Framnes Terrasse 2
Postnr/-sted:	0270 OSLO
Telefon:	Mob.: 98210075
E-post:	waerrioe@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	2 514	Andre inntekter:	1 055
Annen formue:	18 078	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	211/83 - seksjon:13		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1575.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	90089506

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	21 kvm

Fasiliteter:

Sameiet Framnes Terrasse 2	**Vår ref.:**	316/13	**Fødselsdato eier:**	28.05.1949
Framnes terrasse 2	**Type:**	SAMEIE		
0270 OSLO	**Eiere:**	Sjur Agdestein		

Organisasjonsnr: 982 215 757

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Areal er basert på opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan være forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for å oppgi riktige arealer på bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling §3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppmåling.

INNKALLING

Ordinært årsmøte i
Sameiet Framnes Terrasse 2



Tid og sted
Tirsdag 28.04.2026 kl. 09:00
Digitalt

RINGBO

HMS

Alle borettslag og sameier er lovforpliktet til å ivareta helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS), og skal som en del av dette ha et system for å registrere, systematisere og arkivere sitt arbeid. HMS-arbeidet skal blant annet hindre ulykker, brann og andre uønskede hendelser. Det er styret som har ansvaret for at dette følges opp.

Mer enn halvparten av boligselskapene som Ringbo er forvalter for har fått dette på plass ved hjelp av Ringbo-HMS. Dersom ditt boligselskap ikke har dette på plass, kan Ringbo hjelpe dere også. Ta kontakt med forsikringsrådgiver, Jonny Fjellstad jonny@ringbo.no eller på telefon 947 93 990.

VEDLIKEHOLDSPLAN

En vedlikeholdsplan starter med en byggeteknisk gjennomgang av bygningsmassen med oversikt over vedlikeholdsoppgaver med kostnadsoverslag, og en plan på når det bør utføres. Planen har et 10 års perspektiv og oppdateres årlig.

Vedlikeholdsplan er et godt verktøy for styret i boligselskapet for god planlegging av vedlikeholdsoppgaver over lang tid. I tillegg er planen viktig for styret med tanke på å sette de månedlige felleskostnadene på et riktig nivå. Dette blant annet knyttet til å sette av penger til større fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Ta kontakt med faglig leder på teknisk avd. firmapost@ringbo.no eller på telefon 32 11 36 00 for nærmere informasjon og et uforpliktende tilbud.

Ringbo BBL – Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss
Telefon 32 11 36 00 E-post: firmapost@ringbo.no

Sameiet Framnes Terrasse 2 innkaller til ordinært årsmøte

TID OG STED

Sameiet gjennomfører digitalt årsmøte. Dette er ikke et videomøte eller telefonmøte hvor beboerne møtes i samtid. Møtet gjennomføres ved at eierne logger seg inn på Min Side på www.ringbo.no og gjør sin avstemming på sakene som ligger der i løpet av et angitt tidsrom. I forkant av avstemmingsperioden vil det være en høringsperiode hvor eierne gis anledning til stille spørsmål og kommentere på saker til behandling. Alle eiere kan alltid se alle kommentarer og spørsmål i den enkelte saks diskusjonstråd. Når perioden for avstemming starter, vil kommentarer knyttet til enkelte sak være tilgjengelig sammen med saken og alle gis anledning til å lese disse før stemme avgis.

Høringsperiode: 22.04.2026 kl. 09:00 - 26.04.2026 kl. 21:00
Stemmeperiode: 28.04.2026 kl. 09:00 - 03.05.2026 kl. 21:00

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Roger Wærriø velges som møteleder

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges forretningsfører hos Ringbo

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Som eier til å signere protokoll velges Einar Sand

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Hver leilighet har en stemme, det vil si at det er 15 stemmeberettigete i sameiet.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av sakslisten

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2026 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Digitalt årsmøte

Det har kommet forslag til å avholde fysisk årsmøte i stede for digitalt.

Det blir avstemming på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Digitalt årsmøte videreføres i kommende år.

Styrets innstilling: Digitalt årsmøte har fungert bra, og vi har spart pengene og tidsbruken ved fysisk årsmøte, da lokale må leies eksternt.

Styret anbefaler at praksis med digitalt årsmøte videreføres

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøte

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Roger Wærriø er på valg

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslår Arne Kjeldsen som styreleder for ett år.

Nåværende leder, Roger Wærriø, ønsker ikke gjenvalg

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Tuva Haviken Fjeldsjaa er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslår Roger Wærriø som styremedlem for to år. Tuva Haviken Fjeldsjå har solgt sin leilighet og flyttet.

7.3 Valg av varamedlemmer

Nåværende varamedlem Gerd Paulsen er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkommiteen forelsår Arne Andreassen som varamedlem for to år. Gerd Paulsen ønsker ikke gjennvalg.

7.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen består av Einar H. Sand, leder, på valg

Gerd Paulsen, på valg

Arne Andreassen

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Ny leder Roger Wærriø (styremedlem for 2 år)

Arne Andreassen

Einar Sand

7.5 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret utnevner delegat

Hvordan komme i gang med Min side?

Hvorfor skal jeg opprette bruker på Min side?
Årsmøtet/generalforsamlingen i boligselskapet gjennomføres i år digitalt. For å kunne delta på det digitale møtet må dere registrere bruker på Min side.

Hvordan opprette ny bruker på Min Side?
Dette kan gjøres via ringbo.no, trykk på ikonet for «Min side» oppe til høyre. Legg inn mobilnummer eller epost, og klikk på «send meg en kode». Du får tilsendt kode som legges inn i felt i nettleseren.

Juridisk kunde?
Hvis et firma eier en andel/seksjon så ta kontakt med Ringbo for å registrer fullmaktshaver.

Hva er digitalt årsmøte/generalforsamling?
Møtet gjennomføres ved å logge seg inn på Min side, hvor hver beboer gjør sin avstemming på sakene som ligger der. Det kan sammenlignes med å logge seg inn på Skatteetaten/Altinn og levere selvangivelsen, hvor hver person er identifisert og unik. Det kreves ikke BankID ved innlogging.

Når får jeg tilgang til det digitale årsmøtet/generalforsamlingen?
Styret setter opp det digitale møtet sammen med Ringbo. Du vil få en e-post/sms når møtet er klart på Min side. Du vil da også få en veiledning på hvordan du skal gå igjennom sakene og avgi din stemme.

Hva har jeg tilgang til via Min side?
Som eier av en bolig forvaltet av Ringbo vil du finne informasjon om ditt boforhold, og informasjon om borettslaget eller sameiet du bor i. Under «Min bolig», vil du finne detaljert informasjon om felleskostnadene, inkludert KID-nummer hvis du skulle trenge dette. Her vil du også kunne finne informasjon om hvem som sitter i styret, samt ulik informasjon gitt av styret.
Er du medlem i Ringbo, vil du også finne informasjon om blant annet ditt medlemskap, ansiennitet, oppspart bonus og aktuelle medlemsfordeler.

Kontakt Ringbo hvis du trenger hjelp på tlf 32 11 36 00 eller på firmapost@ringbo.no

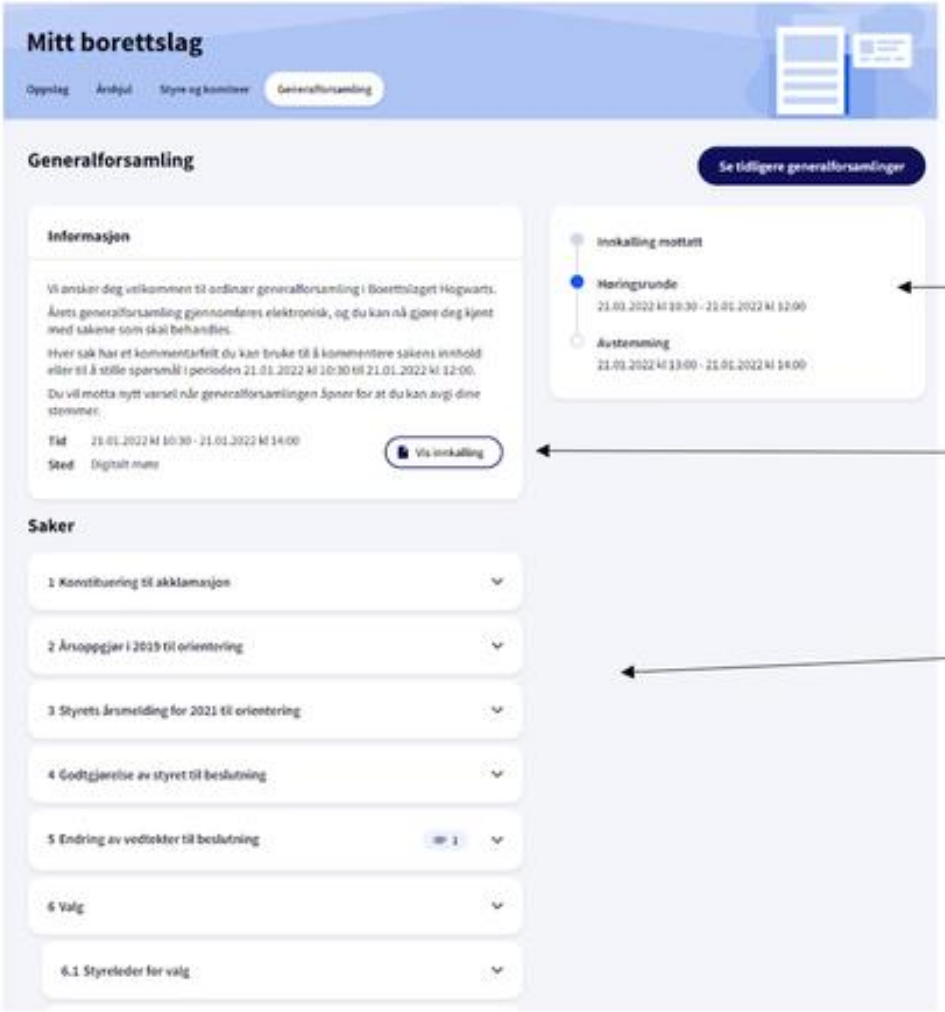






Varsler som dukker opp på Min side ved innlogging i årsmøte/generalforsamlingsperioden.

- Når det åpnes for å melde sak på Min side, vil det fremkomme banner på toppen av siden. Trykk på «Meld sak» for å gå til rett plass for å melde sak.
- Når innkallingen tilgjengeliggjøres, vil det fremkomme et banner som informerer om dette og som samtidig teller ned til møtets start. Ved å trykke på «Se sakene», kan man se alle sakene som skal behandles på møtet.
- Når bruker kommer inn og møtet er åpnet for høringsperiode eller at avstemmingsperioden er startet, vil det fremkomme banner på tommen av siden. Trykk «Delta» for å gå til møtet.



Etter å ha trykket på et av bannerne på sidene «Oversikt/Min bolig», vil du tas til menypunktet «Generalforsamling/Årsmøte» i Min side.

Siden vil inneholde et felt for **Informasjon**, denne vil være forskjellig basert på hvilken periode man går inn.

Fremdriftsplan fremkommer så lenge møtet er satt opp med flere perioder.

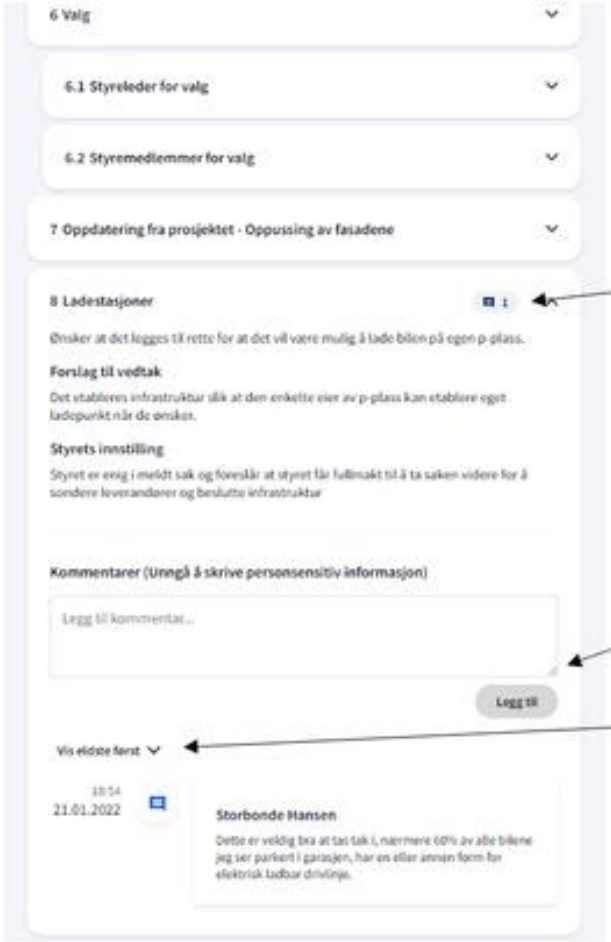
Dersom den totale innkallingen er publisert, vil det være mulig å laste ned denne som en .pdf ved å trykke på knappen: «Vis innkalling».

Når man mottar innkallingen, høringsperioden er i gang eller at avstemmingsperioden er startet, vil man få se alle sakene som er til behandling. Man åpner den enkelte sak ved å trykke på saken.

Saker listes ut med saksnr, tittel og ikon for vedlegg og kommentar.

«Se tidligere avholdte møter» vil alltid vises som en knapp øverst til høyre dersom det pågår et møte. Dersom det ikke er noe aktiv periode i møtet eller at møtet er avsluttet, vil man tas direkte til oversikten over «Tidligere avholdte møter» når man går til menypunktet «Årsmøte/Generalforsamling» under «Mitt borettslag/sameie/aksjelag».

Høringsperiode



Når møtet er har åpnet for «Høringsperiode» er det mulig å gå inn på den enkelte sak for å se hva andre kommenterer eventuelt stille spørsmål til saken.

Ved å kommentere på en sak, er din kommentar synlig for alle i møtet.

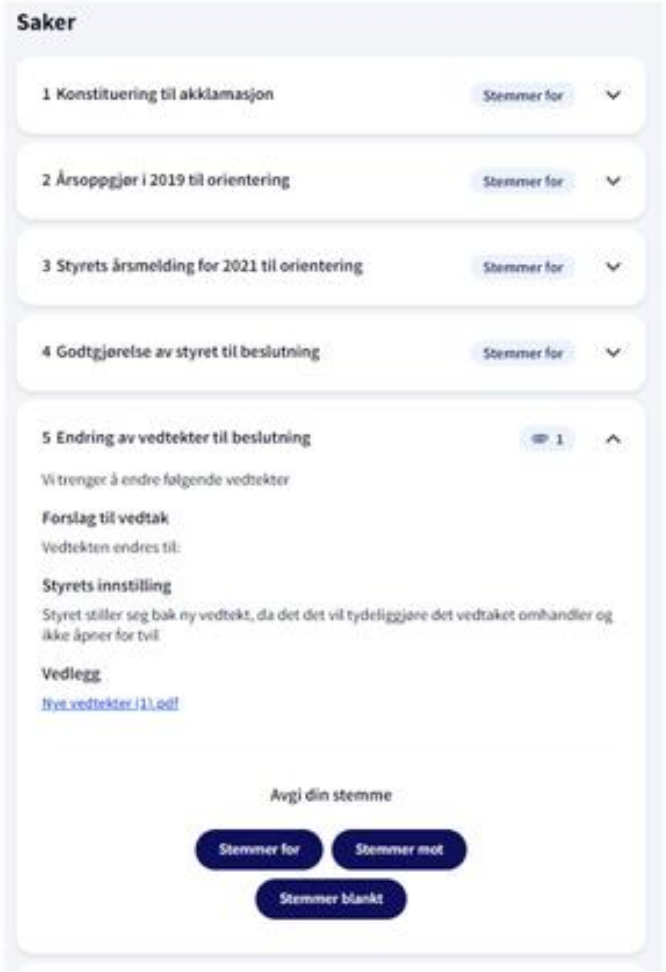
Saker der det er lagt til en kommentar, får indikasjon på dette med en snakkeboble samt teller som er summen av antall kommentarer på siden.

Ønsker man større felt å skrive i, kan man utvide boksen ved å dra i nedre høyre hjørne.

Velg hvilken rekkefølge du vil lese kommentarene. Standard er «Vis eldste først».

Alle kommentarer fremkommer med navn og tidspunkt. Dersom styret eller forretningsfører legger til en kommentarer, fremkommer dette bak navnet i ().

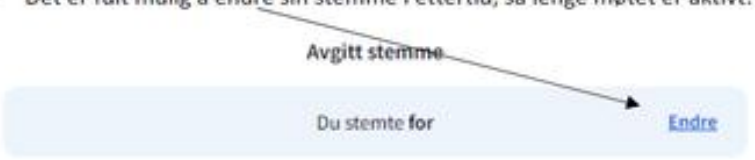
Avstemmingsperiode



Avstemming kan kun gjøres av en eier, det vil si om en av husstandens andre eiere har påstartet avstemmingen, er det denne personen som må gjøre det for hele møtet.

Alle saker vises nedover etter saksnummer. Ved å trykke på den enkelte sak åpnes den, og det kan avgis stemmer.

- Det må ved førstegangs gjennomgang, stemmes kronologisk på alle saker etter sakslisten.
- Det er fult mulig å endre sin stemme i ettertid, så lenge møtet er aktivt.



- Din stemme vises i listen etter hvert som du har avgitt din stemme i de aktuelle sakene.

Sameiet Framnes Terrasse 2 - Årsmelding 2025

Kort om sameiet

Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overenstemmelse med vedtekter, vedtak i årsmøte og Lov om eierseksjoner.

Sameiet Framnes Terrasse 2 ligger i Oslo kommune og har orgnr 982215757.

Det er 15 boligseksjoner i sameiet.

Styrets representanter

Styret har etter forrige ordinære årsmøte bestått av følgende representanter

STYRELEDER, Roger Wærriø
STYREMEDLEM, Tuva Haviken Fjeldsaa
STYREMEDLEM, Einar Holthe Sand
VARAMEDLEM, Gerd Reidun Paulsen

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Ringbo BBL.

Revisor er Ernst & Young, Postboks 316, 3502 HØNEFOSS.

Forsikring

Bygningsforsikring
Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring).
Polisenummer: 90089506

Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så fort som mulig. Meld inn skaden til Ringbo via portalen, e-post, eller på telefon 90 50 39 60.

På kveld og helger, ved akutt skade, meldes denne direkte til Gjensidige Forsikring på telefon 915 03100. Oppgi boligselskapets navn, og at dere er i Ringbos portefølje. På første virkedag meldes saken også til oss, pr portal, telefon eller e-post til firmapost@ringbo.no. Dette så vi kan koordinere saken med Gjensidige. Hvis beboer melder selv til Gjensidige, husk også å melde fra til styret. Kun styret har anledning til å melde sak i portal.

Skadedyrforsikring
For Boligselskaper med forsikring gjennom Ringbo inngår skadedyrbekjempelse. Beboere melder skadedyrangrep til styret. Styret melder videre til boligbyggelaget som setter i gang tiltak for inspeksjon og bekjempelse der dette er nødvendig.

Innboforsikring
Den enkelte boligeier må selv tegne forsikring for sitt innbo.

HMS

Forskriften om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk kontroll og oppfølging av krav.

For å oppfylle kravet må boligselskapet ha et internkontrollsystem for blant annet brannvern, fellesarealer og lekeplassutstyr hvor man utfører jevnlige vernerunder og

foretar egenkontroll.

Økonomi

Styret holder seg løpende oppdatert om selskapets økonomi. Inntekter og kostnader er i store trekk som forventet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. For øvrig vises til regnskap med noter.

Styrets arbeid i perioden

Styret har fulgt opp økonomiske forpliktelser og avtaler.

Kontrakten på skifte av tak og beslag var den største saken, etter det var det skifte av leverandør av internett og TV og overgang til fiberkabel.

Noen forsikringssaker har blitt fulgt opp.

Det ble kjøp inn brannslukkere til alle leiligheter pluss kjeller.

I samarbeid med FT1&3 har det blitt satt ut rotte/muse feller i vårt område.

Nødvendig vedlikehold har blitt vurdert, og det har blitt lagt ned en del arbeid i forberedelser til oppussing av fasaden.

Styrets planer for året

Styret vurderer med jevnlige mellomrom nødvendig vedlikehold.

Taket med membran og beslag ble skiftet i 2025 og normal holdbarhet er ca 30 år.

Innvendig ser styret ikke noen kostbare tiltak dette året.

Vi har jobbet en stund med utvendige fasader, og har dialog med en spesialist, og er i gang med å vurdere omfang, fremdrift og innhente priser.

Brannvarslingsanlegget trenger nytt batteri, dette vil bli skiftet og hele anlegget vil bli testet og godkjent.

Det planlegges en dugnad til våren.

Diverse

Styret håper at sameierne er flinke til å påminne alle de har ansvar for at de er påpasselig og forsiktig med heisen slik at vi unngår driftsstans som koster oss en del.

Det er fint om man stiller på dugnad, og også om man vil ta i et tak utenom dugnadene, f.eks. snørydding, hagearbeid, kosting og rydding både utvendig og innvendig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.04.2026

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**784 524**	**323 150**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-429 492	461 374
B. Årets endringer i disponible midler	**-429 492**	**461 374**
C. Disponible midler pr. 31.12	**355 032**	**784 524**
Omløpsmidler	412 386	894 520
- Kortsiktig gjeld	57 354	109 996
Disponible midler	**355 032**	**784 524**

Resultatregnskap Sameiet Framnes Terrasse 2

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde driftskostnader		618 372	560 880	618 380	649 299
Andre inntekter	1	31 805	472 231	12 000	30 000
SUM INNTEKTER		**650 177**	**1 033 111**	**630 380**	**679 299**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	78 863	77 811	78 154	79 780
Arbeidsgiveravgift	2	11 120	10 971	11 605	11 248
Forretningsførerhonorar		47 484	45 660	48 000	49 900
Drift og vedlikehold eiendom	3	498 711	42 467	110 000	180 000
Vintervedlikehold		18 778	17 622	20 000	20 000
TV/Internett		89 746	66 371	68 000	95 800
Forsikringer	4	78 175	78 618	78 000	88 300
Kommunale avgifter	5	163 843	150 733	157 000	174 000
Renhold		22 431	28 966	22 000	22 000
Strøm		82 631	66 301	82 000	70 000
Andre driftskostnader	7	11 957	7 286	31 000	8 200
SUM KOSTNADER		**1 103 739**	**592 806**	**705 759**	**799 228**
DRIFTSRESULTAT		**-453 562**	**440 305**	**-75 379**	**-119 929**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		16 447	15 162	6 000	8 500
Utbytte		7 623	5 907	0	7 500
NETTO FINANSPOSTER		**24 070**	**21 069**	**6 000**	**16 000**
ÅRETS RESULTAT		**-429 492**	**461 374**	**-69 379**	**-103 929**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-429 492	461 374	0	0
SUM DISPONERINGER		**-429 492**	**461 374**	**-69 379**	**-103 929**

Balanse Sameiet Framnes Terrasse 2

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	6	72 950	72 950
Bygninger	6	627 715	627 715
Finansielle anleggsmidler			
SUM ANLEGGSMIDLER		**700 665**	**700 665**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer	8	42 445	129 847
Bankinnskudd			
Driftskonto		28 063	226 647
Plasseringskonto		331 760	527 694
Skattetrekkskonto		10 118	10 332
SUM OMLØPSMIDLER		**412 386**	**894 520**
SUM EIENDELER		**1 113 051**	**1 595 185**

Balanse Sameiet Framnes Terrasse 2

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	9	1 055 697	1 485 189
SUM EGENKAPITAL	**9**	**1 055 697**	**1 485 189**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 372	0
Leverandørgjeld		32 346	86 127
Skyldig offentlige avgifter		16 556	16 625
Annen kortsiktig gjeld		6 080	7 244
Sum kortsiktig gjeld		**57 354**	**109 996**
SUM GJELD		**57 354**	**109 996**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**1 113 051**	**1 595 185**

Sted:_____, dato:_____

Roger Wærriø STYRELEDER	Tuva Haviken Fjeldsaa STYREMEDLEM	Einar Holthe Sand STYREMEDLEM

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og samt god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke ventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, idet eiendommen fremkommer som en ideel andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdistigningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3601 Leieinntekter parkering	12 000	12 000
3606 Kapitalinnhenting	0	450 000
3611 Tilbakeføring strøm ladeanlegg	19 805	10 231
Sum	**31 805**	**472 231**

Note 2 - Lønnskostnader

	2025	2024
5000 Lønn	45 863	44 811
5330 Honorar til styret og andre komiteer	33 000	33 000
5400 Arbeidsgiveravgift	11 120	10 971
Sum	**89 983**	**88 782**

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold eiendom

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	23 896	6 917
6610 Brannvern	8 082	0
6611 Serviceavtaler	-1 111	0
6612 Heis	40 745	17 585
6617 Tak	396 925	0
6619 Uteområde	11 723	1 677
6622 Elektro	18 452	16 288
Sum	**498 711**	**42 467**

Note 4 - Forsikring

	2025	2024
7500 Forsikringspremie	78 175	68 618
7570 Egenandel forsikring	0	10 000
Sum	**78 175**	**78 618**

Note 5 - Kommunale avgifter

	2025	2024
7760 Vann og avløp	112 926	101 632
7762 Renovasjon	47 269	45 020
7763 Feieavgift	3 648	4 080
Sum	**163 843**	**150 733**

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	627 715	72 950
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	627 715	72 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	627 715	72 950
Anskaffelsesår :	2016	2016
Antatt levetid i år :		

Tomt og bygninger avskrives ikke. Bygninger holdes løpende vedlike og de anses ikke å være utsatt for verdiforringelse.

Andre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6380 Servering	137	0
6500 Mindre anskaffelser inventar, etc.	1 545	709
6609 Andre driftskostnader	0	59
6800 Kontorrekvisita	2 349	0
6900 IT- og telefonkostnader	0	378
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	203	468
7400 Gaver	1 763	0
7490 Kontingenter	2 200	2 130
7770 Bankomkostninger	3 760	3 297
8190 Andre gebyrer	0	244
Sum	**11 957**	**7 286**

Note 8 - Andre fordringer

	2025	2024
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	62 500
1578 Mellomregning skadesaker	14 530	10 530
1701 Periodisering forsikring	21 098	19 546
1703 Periodisering diverse kostnader	4 445	34 049
2985 Finanskonto	2 372	3 222
Sum	**42 445**	**129 847**

Note 9 - Spesifikasjon egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01	1 485 189	1 023 815
Årets resultat	-429 492	461 374
Sum egenkapital 31.12	**1 055 697**	**1 485 189**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Framnes Terrasse 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Framnes Terrasse 2

Styreleder	Roger Wærriø (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Einar Holthe Sand (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Tuva Haviken Fjeldsaa (sign.)	20.03.2026

FULLMAKT

Årsmøte i Sameiet Framnes Terrasse 2, Tirsdag 28.04.2026.

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

Eier av leil nr. / seksjon nr. / andel nr. _____ gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

Sted / Dato: _____ / _____

Navn eier (i blokkbokstaver): _____

Signatur eier: _____

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Innovasjonsbygg A/S
v/Ole Reidar Gjems
Frannes terrasse 2
0270 OSLO

Øverby, Kjell
Presteallèen

2055 KROKSTADELVA

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
131.7	890102145	98/3018

Deres ref.

Vår saksbeh.
Bjørn Meling

Dato
16. januar 1991

Arbeidssted : 211/0003 Frannes terrasse 2
Byggherre : Innovasjonsbygg A.S., Frannes terrasse 2, 0270 OSLO
Arbeidets art: PÅBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbefaringen av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Ekspedisjons-Dokument

OSLO KOMMUNE
REGISTRERT
12 JAN 1949

AM/H.

Nr. 2 Frammes terrasse.

Byningssjefens eksp. av 3. mars 1949.

Sendes herr reguleringssjefen.

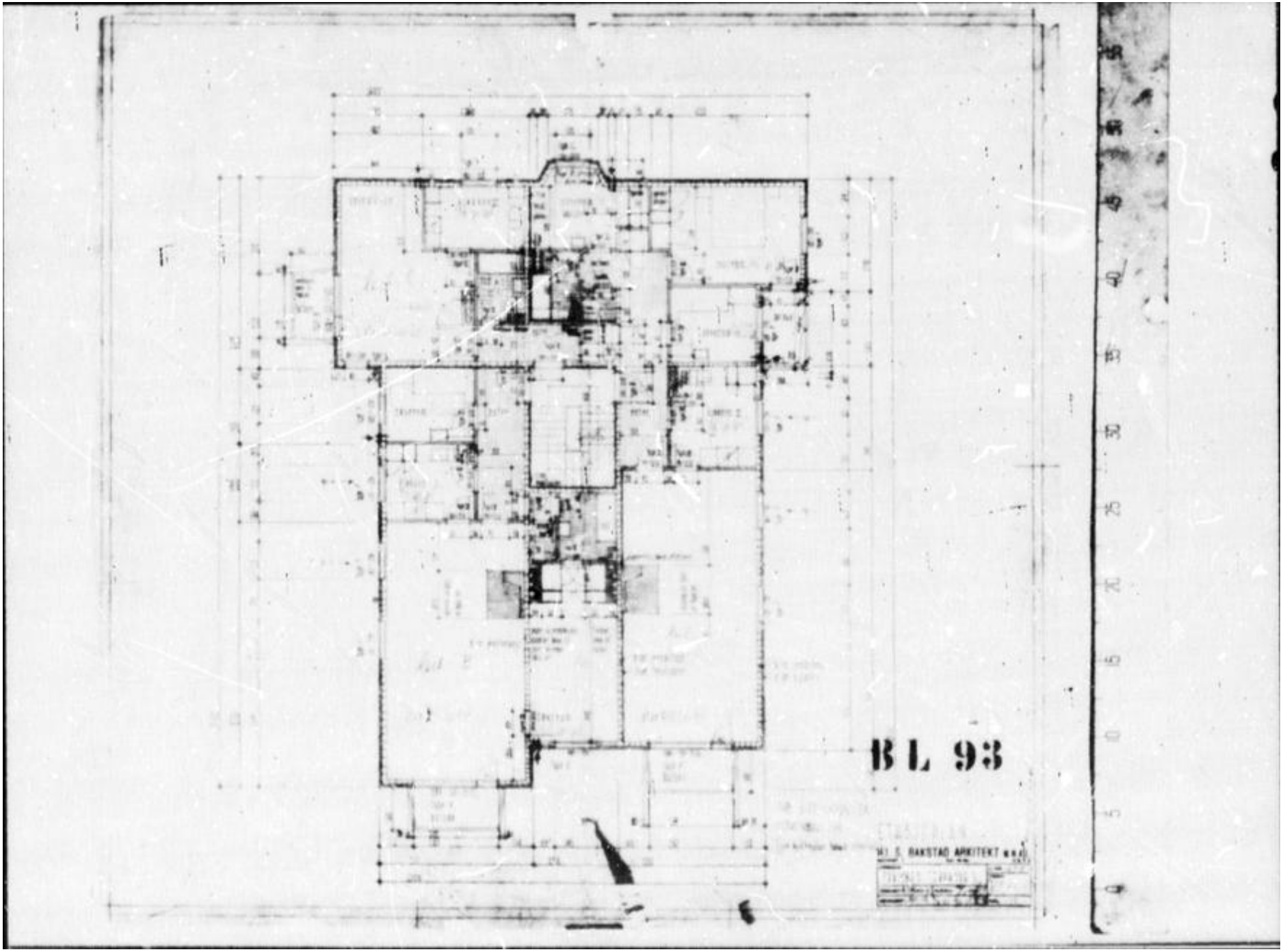
Grensene for nr. 2 og 4 Frammes terrasse er på bl. 1 vist med grønne linjer.

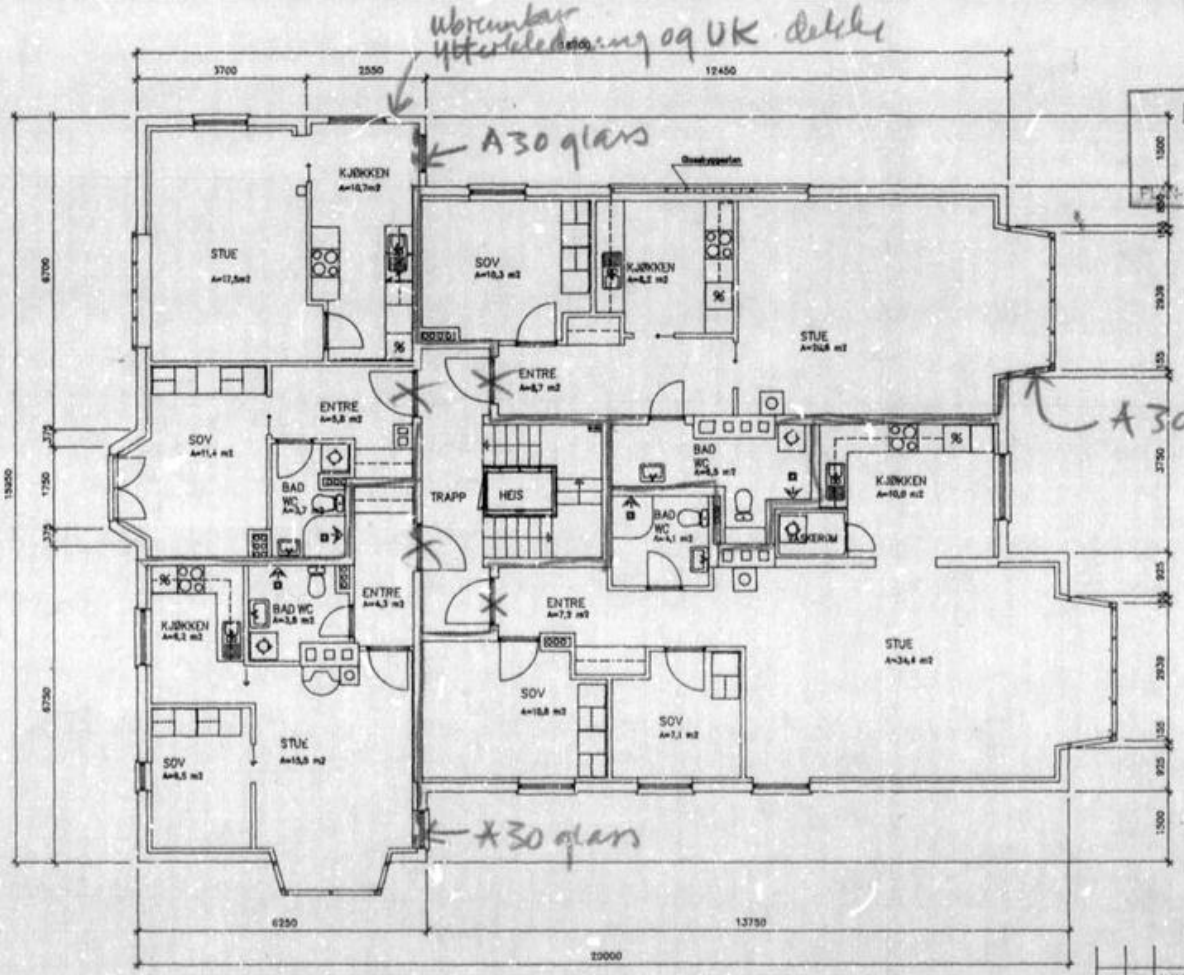
En grensearrondering må foreslås og kartforretning må holdes over den del av nr. 4 Frammes terrasse som må legges til nr. 2 Frammes terrasse.

Oslo Bygningsråd, den 7. mars 1949.

for byningssjefen.

Arne Moe


BL 93



100
8806

MOTTATT
2. APR. 1992
BYGG- OG BYGNINGSETATEN

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

18

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	TEGN
D		INNEBYGGING AV BALKONG	07.04.1992	A.O.
C		FLYTTET VEGGER MELLOM SOV OG BAD/STUE	28.10.1991	A.O.

iNNOVASJONSBYGG AS
FRAMNES TERRASSE 2, OSLO 1

DATO 21.08.1991
TEGN A. OKKENHAUG

PÅBYGG AV BOLIGBLOKK
PLAN 4. ETASJE

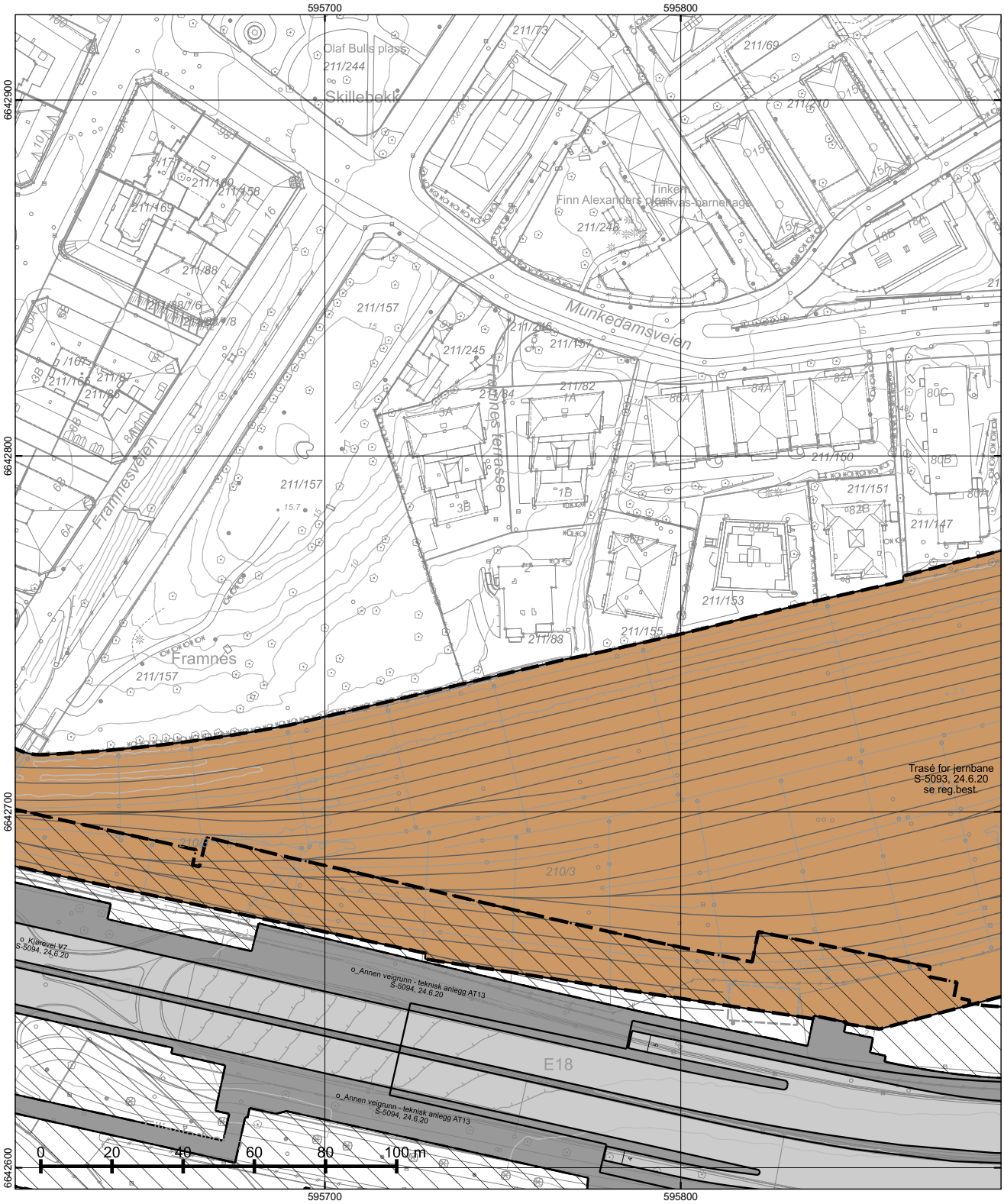
MÅL 1 : 100
SAK NR 8806

OKKENHAUG
DEN STILLE BØLGEN

PSØK 096 68716
MOBL 094-35243
BOKS 20 HOLMEN
0322 OSLO

TEGN NR 100
REV D

OKKENHAUG A/S. DATA COPYRIGHT ©



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

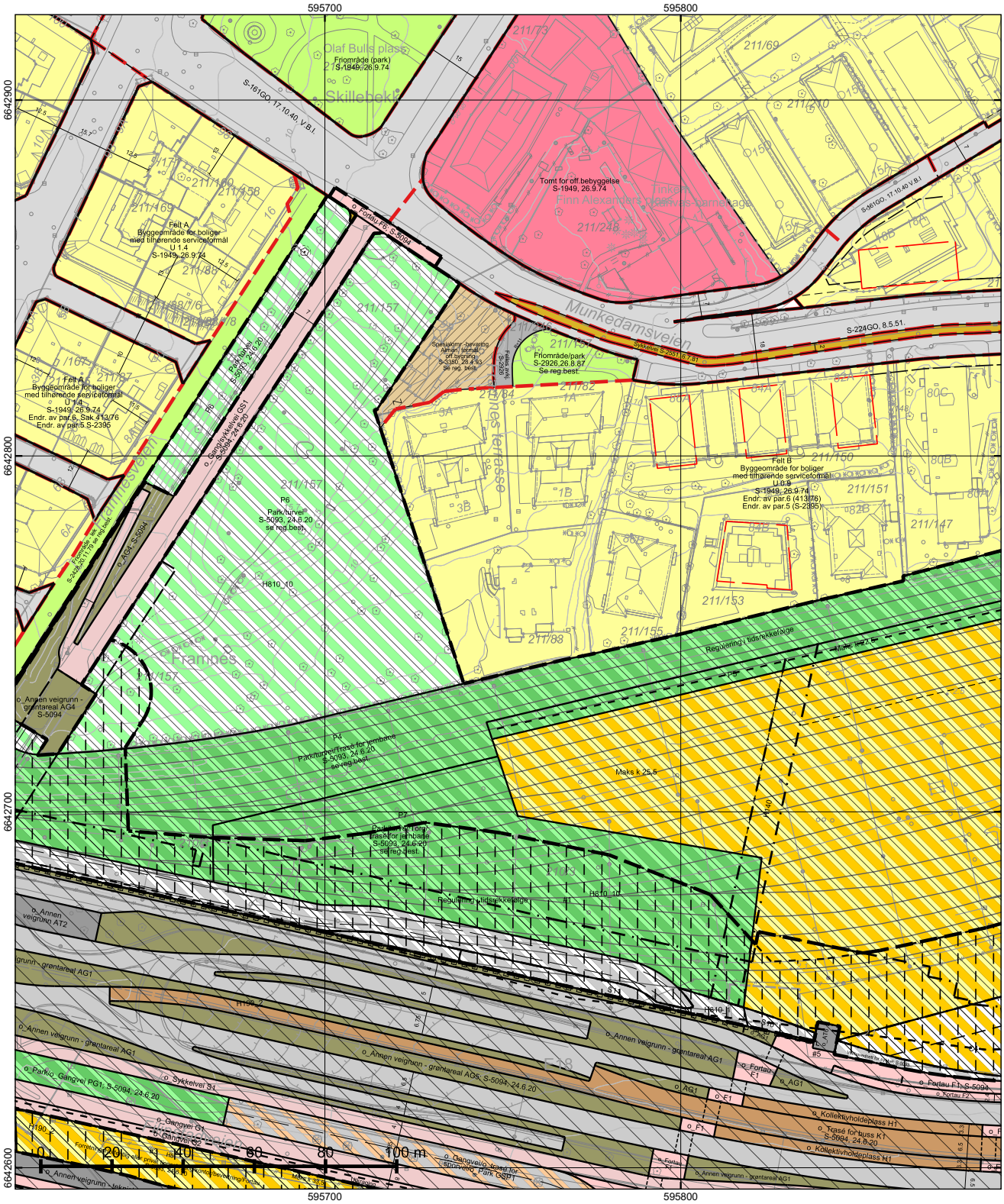
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156587/ 86531177
Deres ref.:
Adresse: Framnes terrasse 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/83

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156587/ 86531177
Deres ref.:
Adresse: Framnes terrasse 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/83

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

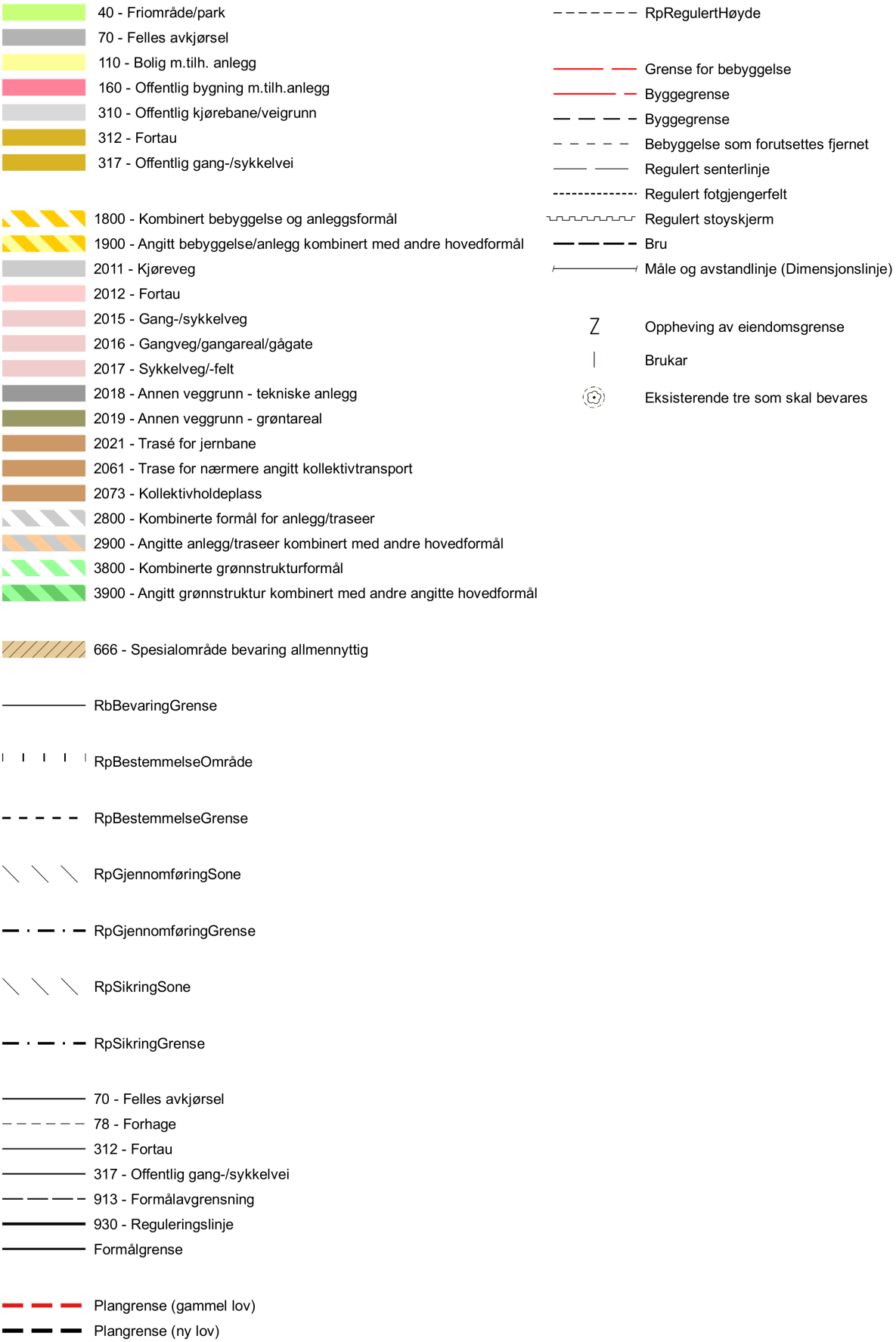
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

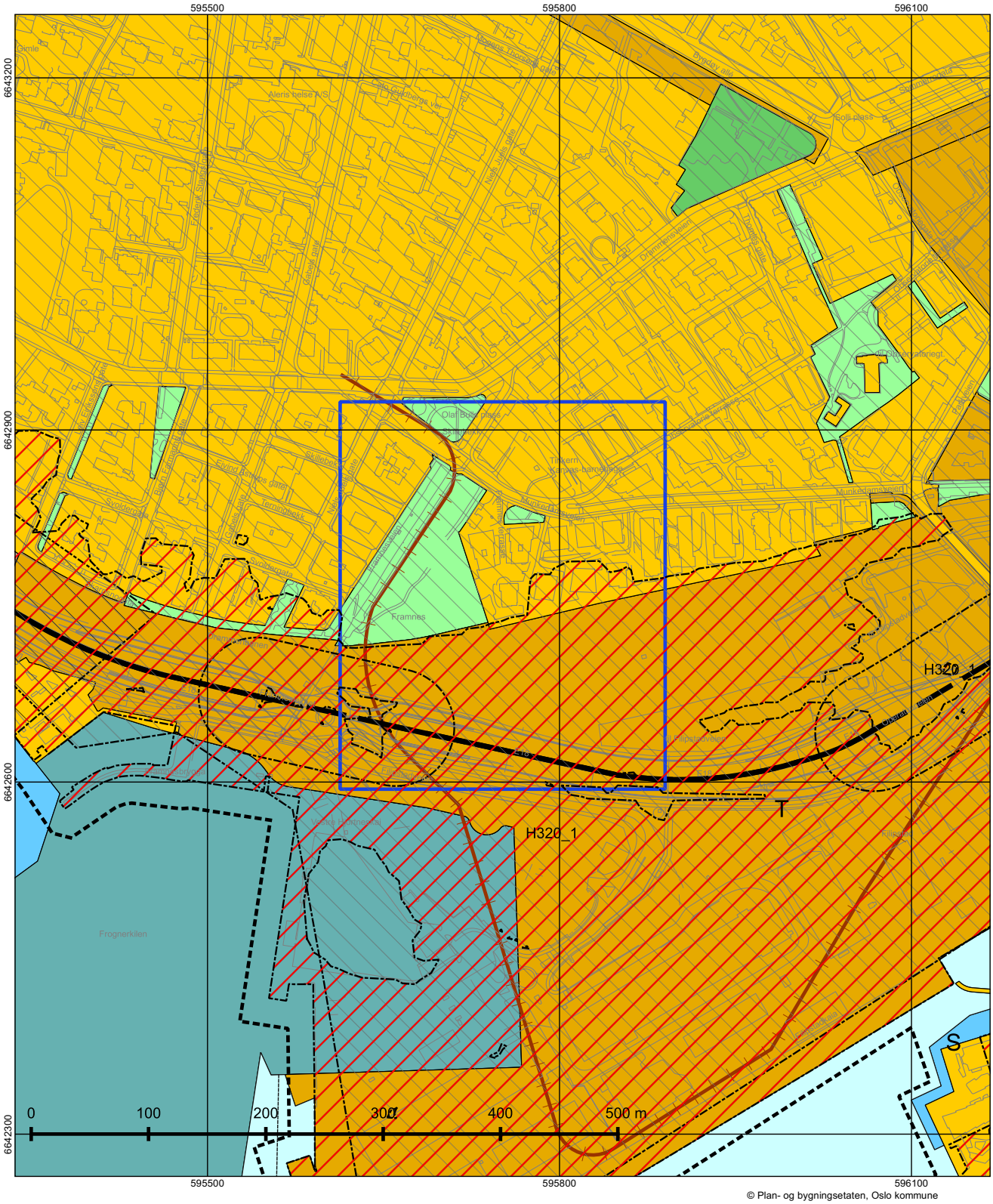
PlottID/Best.nr: 156587/ 86531177
Deres ref.:
Adresse: Framnes terrasse 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/83

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156587/86531177
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0228/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Framnes terrasse 2 0270 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 83, snr 13 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439



Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

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