

Fridtjof Nansens vei 34

2 soverom | 86 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Fridtjof Nansens vei 34

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
45	Vedlegg
57	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Gjennomgående endeleilighet med solrik balkong - Trappefritt med egen inngang med morgensol - Garasjeplass med lader

Prisantydning	11 000 000,-
Omkostninger	276 500,-
Totalpris	11 282 434,-
Fellesgjeld	5 934,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 516,-
BRA-i	86 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1990
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Lys og gjennomgående endeleilighet i 1. etasje med solrik balkong og trappefri adkomst. Egen inngang og uteplass med trivelig morgensol. Boligen ligger i et av Oslos mest ettertraktede boligområder, med umiddelbar nærhet til vakre Frognerparken. Her får du en sjelden kombinasjon av urbant byliv og grønne omgivelser.

Pent opparbeidede fellesområder i skjermede og rolige omgivelser
Store og flotte vindusflater som slipper inn godt med lys
Balkong på 8 kvm med utsikt mot Frognerparken
Flislagt baderom med opplegg for vaskemaskin
Eksklusiv bruksrett til garasjeplass med lader
Pent kjøkken med integrerte hvitevarer
Gulvvarme i flere oppholdsrom
Rikelig med gjesteparkering
Mulighet for ekstra soverom
Heis opp fra garasjekjeller
Tre boder medfølger
Oppusset i 2013
Peis

Tyder









Separat kjøkken med lys innredning og god skap- og benkeplass



Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys er integrert i innredningen

Lys innredning gir et luftig og tidløst uttrykk





















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
13-0049/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fridtjof Nansens vei 34, 0369 OSLO
Gnr 37, bnr 90, snr 25 i Oslo kommune

Selgere
Rasmus Johan Michael Hansson
Frida Hansson
Truls Hveem Hansson
Guri Holst Hveem-Hansson
Ewa Eliasson Nuland
Maria Dalen
Nicklas Nuland

Kjøpesum og omkostninger
11 000 000,- (Prisantydning)
5 934,- (Andel av fellesgjeld)

11 005 934,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
275 120,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

276 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
289 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

11 282 434,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 295 434,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 91 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Bad, entré, stue/spisestue/kjøkken, to soverom og bod
BRA-e: 5 kvm. Medfølgende boder. En i kjeller og en på terrassen.
Total BRA: 91 kvm.

Innhold

Gjennomgående 3-roms endeleilighet i 1. etasje med balkong på 8 kvm. Leiligheten inneholder bad, entré, innvendig bod, stue/spisestue/kjøkken, to soverom og bod på balkongen.

Det medfølger en bod i kjelleren på 3 kvm. Boligen har eksklusiv bruksrett på en garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjeller med elbil lader. 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

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter, enkelte glassfronter i overskap og fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i porselen. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Baderom:

Badet er i følge forrige finn annonse rehabilitert i 2013. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, dusj med innfellbare dører

i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterner og opplegg for vaskemaskin.

Overflater på innvendige gulv:

- Fliser i entreen.
- Enstavs parkett for øvrig.

Overflater på innvendige vegger:

Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:

Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stuen.

Fast inventar:

Garderobeskap med profilerte fronter i begge soverom og entreen.

Varme generelt:

Gasspeis i stuen. Uttak for gassgrill i boden. Pusset og malt omramming.

Ventilasjon:

- Mekanisk avtrekk fra ventil i badet og kjøkkenventilator.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i den innvendige boden.
- Hovedstoppekran for varmt og kaldt vann er montert i fordelerskapet.
- Avløpsrør i plast internt i boligen.
- Automatisk vannstopper er montert for kaldt og varmt vann i kjøkkeninnredningen.

Elektrisk anlegg:

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i Hovedsoveommet. Samsvarer oversikt.

Balkong:

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 8 kvm uten rekkverket og ca. 11 kvm inkludert rekkverket. Fliser på dekket. Blomsterkasse i betong utgjør rekkverket. Utebod bygget på balkongen. Elektrisk markise og stråleovn.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Vinduer: TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
- Ytterdører: Døren er av noe eldre dato.
- Etasjeskiller: Skjevheter.
- Gulv på balkong: Det ble påvist noe bom og tendenser til løse fliser på den ytterste raden mot blomsterkassen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger eksklusiv bruksrett til parkeringsplass med elbil lader. Selger har ikke hatt elbil og ikke brukt laderen. Denne ble installert av tidligere eier.

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

Motorsykel og moped: 1.925 kroner for ett år

El-bil: 1.300 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

I henhold til tidligere Finn annonse, ble leiligheten totalrenovert i 2013. Denne opplysningen er ikke verifisert, men det fremstår som store deler av leiligheten ble pusset opp på dette tidspunktet.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i mur og trekonstruksjon, forblendet med teglstein på gavlvegger og malt panel mot balkonger.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
- Vinduer med trelags isolerglass fra byggeåret.
- Balkongdør med trelags isolerglass fra byggeåret.
- Ytterdør fra byggerået.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

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 garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

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

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller av vedlagte vedtekter.

Utleie av leilighet skal meldes til styret for registrering. Styret skal til enhver tid ha oversikt hvem som bebor leiligheten. Ved utleie faktureres det både et innflytting- og utflyttingsgebyr på kr. 2.000,- + adm. kostnader på hver part, på lik linje med eierskifte i sameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 516,- pr. mnd.

Inkluderer: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, bygningsforsikring og bredbånd.

Lån leiligheter: 190,-

Bredbånd/TV: 500,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Eiendomsskatt.
- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

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

Eiendomsskatt

Kr 1 017,- pr. 01.01.2026

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 963 697,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 7 854 788,- 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.

Vigelandsparken Boligsameie, orgnr. 971280395

Om sameiet

- Styret arbeider med en langsiktig vedlikeholdsplan for hele sameiets bygningsmasse og øvrige anlegg.

- Kjøper og selger blir fakturert kr. 2.000,- + kr. 94 i fakt.omk. fra sameiet ved inn- og utflytting i hht pkt. 15 i vedtektene.

Informasjon fra styreleder pr. 19.02.2026:

I følge styreleder er det ikke planlagt eller vedtatt større arbeider i gården i nærmeste fremtid. Det er heller ikke planlagt å øke felleskostnadene/fellessgjelden med det første.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellessjeld

Kr 5 934,-pr. 12.02.2026

Sameiet har ett lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Lånenr.: 98207362530
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo 350 557,-
Innfrielsesdato: 30.09.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellessgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 22 971,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde i 2024 et årsresultat på kr. 419 259,-. Det var i 2025 budsjettet med kr. 410 000,-. Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Styret kan etter søknad gi tillatelse til at det holdes:

- 1 hund pr husstand
- 1-2 innekatter

Husdyrhold utover dette er ikke tillatt. Enhver eier av hund eller katt er pliktig til å ta opp og fjerne ekskrementer etter disse. Hunden skal alltid holdes i bånd på sameiets eiendom. Hvis det oppstår lukt eller støy kan styret forlange dyret/dyrene fjernet.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 72231236

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 265 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen i Oslo, med umiddelbar nærhet til både byliv og grønne rekreasjonsområder. Området er veletablert og populært, med vakker bebyggelse, brede gater og et godt servicetilbud.

Fra boligen er det kort vei til handlegaten på Bogstadveien og kjøpesenteret Majorstuen, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, caféer, restauranter og servicetilbud. Offentlig kommunikasjon er svært god med T-bane, trikk og buss fra Majorstuen, som gir enkel tilgang til resten av byen.

For den trenings- og turglade ligger Frognerparken og Frognerbadet i gangavstand. Her finnes flotte grøntområder, turstier og idrettstilbud året rundt. Det er også kort vei til Blindern og Universitetet i Oslo.

Beliggenheten kombinerer det urbane med det rolige – med nærhet til alt man trenger i hverdagen, samtidig som

området oppleves skjermet og familievennlig.

Skoler og barnehager

Skøyen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.08.1992.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Gjeldende krav om takhøyde innvendig er 2,40 meter da bygningen ble oppført. I dette tilfellet er det 2,38 meter, som er noe lavere enn dette kravet.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i følge reguleringsplan S-2397. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Monolitveien - Frognerparken - Middelthunsgate - Utarbeidelse av planforslag - Sykkeltilrettelegging. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 2025/06725.

- Volvat terrasse 11 - underbygg og bruksendring av

kjeller til bolig. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 2025/23240.

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:

301/37/90/25:

08.11.1918 - Dokumentnr: 900932 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1919 - Dokumentnr: 3 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra gnr 37 bnr 104

Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1919 - Dokumentnr: 61 - Bestemmelse om veg

Overført fra gnr 37 bnr 104

Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1919 - Dokumentnr: 900917 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1926 - Dokumentnr: 900717 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1954 - Dokumentnr: 8817 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:161 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:161 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:161 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:161 Snr:4

Bestemmelse om vannledning

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Overført fra gnr 37 bnr 104

Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1957 - Dokumentnr: 14168 - Skjønn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1989 - Dokumentnr: 80658 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:8
Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
VILKÅR FOR ADKOMSTRETTE ER OPPFYLT.

21.11.1989 - Dokumentnr: 81106 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1989 - Dokumentnr: 90294 - Best. om
vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1990 - Dokumentnr: 60425 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:93
Rett til å opprettholde eks. kloakkledn. samt rett til rep.
og vedlikehold.- Erkl. kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo vann- og avløpsverk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1998 - Dokumentnr: 48506 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:8
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1998 - Dokumentnr: 75686 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:8
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2007 - Dokumentnr: 571486 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:8
Bestemmelse om drift
Bestemmelser om fordeling av utgifter
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1956 - Dokumentnr: 918104 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:
Gnr.37 bnr.116
Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1986 - Dokumentnr: 82484 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:
Gnr.37 bnr.104
Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1990 - Dokumentnr: 62743 - Grensejustering
Rettighetshavere:
Knr: 301 Gnr: 37 Bnr: 90 Fnr: 0 Snr: 0 Fk: Historisk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1990 - Dokumentnr: 69387 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/5080
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 52 SEKSJONER

21.08.1998 - Dokumentnr: 48506 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:8
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2007 - Dokumentnr: 571486 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:8

Bestemmelse om drift
Bestemmelse om fordeling av utgifter
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Sameiet består av 52 boligseksjoner.
- Grilling kan bare foregå med elektrisk eller gassdrevet grill.
- Det er bestilt ny fjernkontroll til garasjeport og gasspeisen.

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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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 kontakinformasjon, 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

Eiendomsめglere 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 dekningsalg 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: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 544,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

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

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8

MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-

Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport fra kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 187 519,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. mars 2026

Megler

Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2

Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34

0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS

Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fridtjof Nansens vei 34

Nabolaget Smestad/Heggeli - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min ⚡ 0.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	11 min ⚡ 1 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser	19 min ⚡ 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	23 min ⚡ 1.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	23 min ⚡ 2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	23 min ⚡ 1.9 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	23 min ⚡ 1.9 km

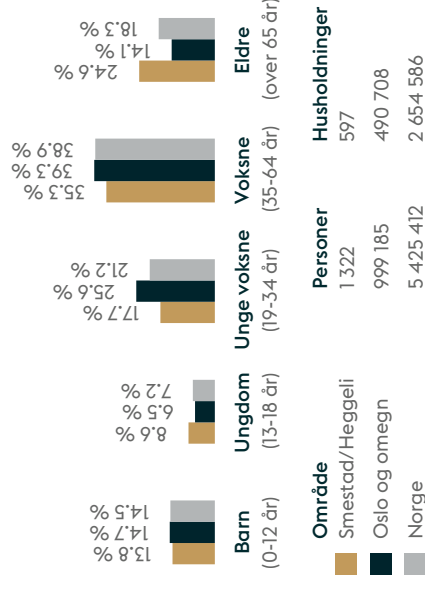
Offentlig transport

Volvat Linje 2N, 28, 45	4 min ⚡ 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min ⚡ 0.8 km
Frogner stadion Linje 12	9 min ⚡ 0.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	6 min ⚡ 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min ⚡ 6.6 km

Barnehager

Thaulow barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Diakonhjemmet barnehage Borgen... 53 barn	8 min ⚡ 0.7 km
Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	9 min ⚡ 0.7 km

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 85/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FRIDTJOF NANSENS VEI 34, 0369 OSLO

Gnr: 37 Bnr: 90 Seksjon: 25
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring: 10/02/2026
Utskriftsdato: 15/02/2026
Oppdragsnummer: 98910
Referansenr:

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3-roms eierseksjon i boligblokk med 1 ekstern bod i kjeller.

Gjennomgående endeleilighet i 1. etasje med balkong.

Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Standard

Godt vedlikeholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

I henhold til tidligere Finn annonse, ble leiligheten totalrenovert i 2013. Denne opplysningen er ikke verifisert, men det fremstår som store deler av leiligheten ble pusset opp på dette tidspunktet.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1990, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Gulv på balkong

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Rasmus Hansson
 Takstmenn: Bjørn Fosser
 Befaring/tilstede: Boets representant: Britt Hveem , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 37 Bnr: 90 Seksjon: 25
 Eiet/festet: Eiet
 Eierbrøk seksjon: 86 / 5 080
 Hjemmelshaver: Steinar Nuland (død) og Agathe Hansson Nuland (død)
 Adresse: Fridtjof Nansens vei 34, 0369 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Boets representant	10/02/2026	Opplysninger gitt av boets representant under befaring.			
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke aktuelt for dette objektet, da det er et dødsbo.			
Ambita infoland	11/02/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1990

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
1. etasje	86	2	0	8
Sum bolig:	86	5	0	8
Sum BRA:	91			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Stue/spisestue/kjøkken, To soverom, Bod		Bod på balkongen

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i mur og trekonstruksjon, forblendet med teglstein på gavlvegger og malt panel mot balkonger.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Gjeldende krav om takhøyde innvendig er 2,40 meter da bygningen ble oppført. I dette tilfellet er det 2,38 meter, som er noe lavere enn dette kravet.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med trelags isolerglass fra byggeåret. Ytterdør fra byggerået.	
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Begge soverom.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, spisestue og kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17-19 mm i rommenes bredde. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.	TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 8 m ² uten rekkverket og ca. 11 m ² inkludert rekkverket. Fliser på dekket. Blomsterkasse i betong utgjør rekkverket. Utebod bygget på balkongen.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.	TG: 1

Gulv på balkong

Beskrivelse:	Fliser på betongdekke.	
Tilstandsvurdering:	Det er utført banketest på flisene, for å undersøke om det er hulromslyd eller bom/løse fliser. Det ble påvist noe bom og tendenser til løse fliser på den ytterste raden mot blomsterkassen.	TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereeder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i den innvendige boden. Hovedstoppekran for varmt og kaldt vann er montert i fordelerskapet. Disse er funksjonstestet og funnet i orden. Avløpsrør i plast internt i boligen. Automatisk vannstopper er montert for kaldt og varmt vann i kjøkkeninnredningen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse: Gasspeis i stuen. Uttak for gassgrill i boden. Pusset og malt omramming.

Tilstandsvurdering: Selve gassanlegget er ikke vurdert, da det ligger utenfor kompetanseområdet.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk fra ventil i badet og kjøkkenventilator. Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i porselen. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra 2013.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuksøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige guly

Beskrivelse: Fliser i entreen. Enstavs parkett forøvrig.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i begge soverom og entreen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i Hovedsoveommet.
Samsvarer oversikt.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent

- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? ukjent.

Selgere har ikke selv bodd i boligen og har derfor begrenset kjennskap og ansvar i forhold til opplysninger om det elektriske anlegget.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge forrige Finn annonse rehabilitert i 2013.
Det foreligger ikke dokumentasjon på badet.

Våtromsgulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Nedsenket felt i dusjen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Det er benyttet banketest på gulvfliser for å undersøke om det er bom eller hulromslyd. Det ble ikke påvist under befaringen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtromsvegger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.
Det er benyttet banketest på gulvfliser for å undersøke om det er bom eller hulromslyd. Det ble ikke påvist under befaringen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterner og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggen mellom kjøkken og bad er en sjakt på ca. 40 cm. Veggen mellom badet og soverom 2 er i betong og veggen mellom badet og hovedsoverommet også er en tykkere vegg. På denne veggen er det montert garderobeskap med bakplate i soverommet, som gjør det vanskelig å komme til. I tillegg er sikringsskapet montert på denne veggen, som utgjør en risiko for skader ved boring.
På grunn av nevnte elementer, er det ikke foretatt hulltaking mot badet.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg
- ✓ Du slipper å håndtere klagesaker
- ✓ Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel
- ✓ Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt

Hva som dekkes

Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

Ja Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato:



Blokkbokstaver:

Signatur/dato:

12/3 - 2026

Blokkbokstaver:

Axel M. Hansson
Advokat MNA
Advokatfirmaet Hansson AS
Org.nr. 820 234 782 MVA



Hvor gjelder forsikringen?

- ✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.



Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.



Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.



Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.



Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.

Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.

Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse:

Postnummer:

Sted:

Gr.nr.:

B.nr.:

Seksjonsnr.:

Andelsnr.

Aksjenr.:

Festenr.:

Byggeår:

Selger og kjennskap

Navn på selger:

Er selger hjemmelshaver? Ja Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? Ja Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma:

Selges eiendommen fra et dødsbo? Ja Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)?

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja Nei

Axel M. Hansson
Advokat MNA
Advokatfirmaet Hansson AS
Org.nr. 820 234 782 MVA

Utført arbeid

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

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
 Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- Nei Ja

Eventuell kommentar:

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

- Nei Ja

Eventuell kommentar:

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 Ja, kun av faglært
 Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
 Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
 Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

- I sameie eller borettslag Privat forsikring Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap:

Polisenummer:

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

- Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte) Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr
- Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Annet, spesifiser:
- Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

- Ja Nei

Meglerns oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:

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.

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

Nei Ja

Eventuell kommentar:

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

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
 Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

Nei Ja

Eventuell kommentar:

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 Ja

Eventuell kommentar:

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

Nei Ja

Eventuell kommentar:

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

- Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Nei Ja

Eventuell kommentar:

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

- Nei Ja

Eventuell kommentar:

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

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
 Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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 Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

- Nei Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

- Nei Ja

Hvem har utført arbeidet?

- Ja, kun av faglært
 Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
 Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- Nei Ja

Eventuell kommentar:

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

Nei Ja

Eventuell kommentar:

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

Nei Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

- Nei Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
 Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
 Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

Nei Ja

Eventuell kommentar:

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

Nei Ja

Eventuell kommentar:

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 Ja

Eventuell kommentar:

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

Nei Ja

Eventuell kommentar:

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

Nei Ja

Eventuell kommentar:

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

Nei Ja

Eventuell kommentar:

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

Nei Ja

Eventuell kommentar:

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 Ja

Eventuell kommentar:

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 Ja

Eventuell kommentar:

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

Nei Ja

Eventuell kommentar:

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

Nei Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Eventuell kommentar:

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

Nei Ja

Eventuell kommentar:

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

Nei Ja

Eventuell kommentar:

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

Nei Ja

Eventuell kommentar:

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

Nei Ja

Eventuell kommentar:

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 Ja

Eventuell kommentar:

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

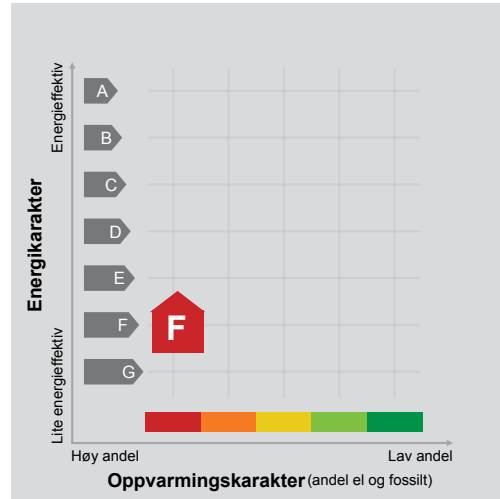
Nei Ja

Eventuell kommentar:



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0369
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81133441
Merkenummer	Energiattest-2025-233337
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1990

Bygningsmateriale:

BRA: 86

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fridtjof Nansens vei 34	81133441	H0104	25	0	
Fridtjof Nansens vei 32	81133433	H0104	1	0	
Fridtjof Nansens vei 30	81133417	H0104	13	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1990

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.12.2016
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.12.2016
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.12.2016
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.12.2016

Areal yttervegger	70 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	86 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	86 m ²
Totalt BRA	86 m ²
Oppvarmet luftvolum	198 m ³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	65,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,36 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,77
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere 0,98

Klimastasjon / kilde Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning 14.12.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare SIMIEN
Versjon 6.004
Produsent / leverandør ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	96,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	163,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 384 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	202,14 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 186 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	202,14 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 384 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 384 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 384 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass 100,0 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0049/26 . Vår ref.: 7142-1-25

Dato: 12.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Vigelandsparken Boligsameie
Organisasjonsnr: 971280395
Seksjonseier: Nuland (bo), Steinar
Medeier: Nuland (bo), Agathe Hansson
Leilighetsnummer: 25
Adresse: Fridtjof Nansens Vei 34, 0369 OSLO
Seksjonsnummer: 25
Gnr. 37
Bnr. 90

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 72231236.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Iht. prospekt fra 1990 har alle seksjoner bruksrett til parkering på fellesområdet. Se Husordensregler for regler for parkering m.m. Kontakt styret for oversikt over parkeringsplasser.
Styret arbeider med en langsiktig vedlikeholdsplan for hele sameiets bygningsmasse og øvrige anlegg. Utleie av seksjon skal meldes til styret for registrering. Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som bebor leiligheten. Kjøper og selger blir fakturert kr. 2.000,- + kr. 94 i fakt.omk. fra sameiet ved inn- og utflytting i hht pkt. 15 i vedtektene

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207362530
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo 350 557,00
Innfrielsesdato: 30.09.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 516,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån leiligheter	190,00	
Bredbånd/TV	500,00	

Felleskostnader

3 826,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 163,-
Fradragsberettigede kostnader:	536,-
Annen formue:	22 971,-
Gjeld:	6 023,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånummer:	98207362530
Restsaldo:	5 934,47
Kapitalkostnader:	126,07
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 934,47,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon: 22 86 59 83.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Olav Skatvedt, e-post: vigelandsparken@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

FOR

VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIE

Org. nr. 971 280 395

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte den 21.mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter. Vedtektene er endret på ordinært årsmøte den 23. april 2021 i samsvar med ny eierseksjonslov.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn, opprettelse og formål

Sameiets navn er Vigelandsparken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.11.1990.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 52 boligseksjoner på eiendommen gnr. 37 bnr. 90 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang og kan også ha tilleggsdeler (bod, terrasser).

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) kan kun eies av eller selges til dem som eier leilighet i Vigelandsparken Boligsameie.

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

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

(6) Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

(7) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(8) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (7) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Før saken behandles i styret, skal planene forelegges de øvrige sameierne til uttalelse med minst 30 dagers frist. Ved sin vurdering skal styret spesielt ta hensyn til de endringer tiltaket eventuelt vil føre til i husets fasade. Styrets avgjørelse kan enhver sameier innen 3 uker etter at melding er gitt kreve forelagt for sameiermøtet til endelig avgjørelse med 2/3 flertall. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte til avgjørelse.

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

(1) Hver seksjon har midlertidig eksklusiv bruksrett (enerett) til parkeringsplasser på sameiets fellesareal.

Hvilke seksjoner eneretten tilligger følger av eget vedlegg.

Eneretten gjelder fram til 31.12.2047 (maksimalt 30 år), og kan kun eies av eller selges til seksjonseiere i sameiet.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Forklarende tekst: Den nye loven fastsetter at det ikke er adgang til å avtale tidsubestemt bruksrett på fellesarealer til f.eks. parkering, bod, hageflekker. Denne bestemmelse gjelder også for etablerte rettigheter etter tidligere eierseksjonslov, jf eierseksjonsloven § 67 siste ledd. Disse rettighetene vil bli midlertidige og gjelde i 30 år fra 01.01.2018.

Det anbefales sterkt at det nå fastsettes i vedtektene at en eller flere seksjonseiere har midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Dersom det er mulig bør de midlertidige enerettene seksjoneres som tilleggsareal til seksjonen.

For eneretten må det utarbeides bestemmelser om vedlikeholdsansvar, kostnadsansvar og eventuelt hvordan bruken skal utøves

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se nærmere bestemmelser i husordensreglene.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkeringsplass i fellesanlegg

(1) Hver seksjon har bruksrett til en parkeringsplass i fellesanlegg. Parkeringsplassen medfølger boligseksjonen ved salg.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Seksjonseier betaler egenandel vedr. tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av fasader, vinduer, veranda- og ytterdører samt svalganger til boligene.

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

(4) Sameiet har det økonomiske ansvaret for takterrassenes membran og påstøp samt sluk. Dette fordi takterrassene har funksjon som tak og også er del av bygningens avløpsystem. Den enkelte sameier som har eksklusiv bruksrett til takterrasse skal imidlertid betale for innkjøp av egnede fliser og flislegging. Alt skal bestilles av styret. Videre skal bruker av takterrasse sørge for løpende renhold av sluk og/eller annet avrenningssted på terrassen samt snømåking.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.

(2) Det er for hver eierseksjon fastsatt en sameierbrøk. Fastsettelsen av sameierbrøken (sum tellere: 5080 = nevner 5080) bygger på bruksenhetens areal slik:

S.nr 1: 86/5080	S.nr 14: 75/5080	S.nr 27: 75/5080	S.nr 40: 86/5080
S.nr 2: 75/5080	S.nr 15: 75/5080	S.nr 28: 86/5080	S.nr 41: 154/5080
S.nr 3: 75/5080	S.nr 16: 86/5080	S.nr 29: 81/5080	S.nr 42: 154/5080
S.nr 4: 86/5080	S.nr 17: 81/5080	S.nr 30: 70/5080	S.nr 43: 112/5080
S.nr 5: 81/5080	S.nr 18: 70/5080	S.nr 31: 70/5080	S.nr 44: 112/5080
S.nr 6: 70/5080	S.nr 19: 70/5080	S.nr 32: 81/5080	S.nr 45: 86/5080
S.nr 7: 70/5080	S.nr 20: 81/5080	S.nr 33: 145/5080	S.nr 46: 75/5080
S.nr 8: 81/5080	S.nr 21: 145/5080	S.nr 34: 145/5080	S.nr 47: 75/5080
S.nr 9: 145/5080	S.nr 22: 145/5080	S.nr 35: 105/5080	S.nr 48: 86/5080
S.nr10: 145/5080	S.nr 23: 105/5080	S.nr 36: 105/5080	S.nr 49: 154/5080
S.nr11: 105/5080	S.nr 24: 105/5080	S.nr 37: 86/5080	S.nr 50: 154/5080
S.nr12: 105/5080	S.nr 25: 86/5080	S.nr 38: 75/5080	S.nr 51: 112/5080
S.nr13: 86/5080	S.nr 26: 75/5080	S.nr 39: 75/5080	S.nr 52: 112/5080

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av styreleder og minst to - maksimum fire styremedlemmer. Sameiermøtet kan også velge ett varamedlem. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

(2) Av hensyn til kontinuiteten i styrearbeidet kan, om ønskelig, avtrappende styreleder velges som styremedlem/varamedlem i etterfølgende år.

(3) Det sittende styre fungerer som valgkomité til det ordinære sameiermøtet, men styret kan velge å delegerer oppdraget.

(4) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

(3) Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

(5) Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at retten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til sameiermøte.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- konstituering
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- valg av revisor

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Seksjonseiers forsikringsansvar

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

(2) Den enkelte seksjonseier har selv ansvar for å ha egen hjemforsikring som dekker ansvar, innbo og løsøre.

(3) Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar og skal dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

(4) Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes § 3 anvendes.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

**HUSORDENSREGLER
FOR
VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIE**

Ajournført 23.04.2009, 25.03.2014, 21.03.2019 og 25.03.2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. INNLEDNING
2. PARKERING
 - 2.1 Parkering gjestegarasje
 - 2.2 Parkering garasje
3. KJØRING
4. SYKKELPARKERING
5. SØPPELORDNING
6. FELLESROM
7. UTEOMRÅDENE
 - 7.1 Avsatsene/svalgangene på inngangssiden
8. SKILTING
9. OPPHOLD/LEK
10. RO I LEILIGHETENE
11. TERRASSENE
12. VANNKRANER, LEKKASJER MV
13. SKADE, FEIL ELLER MANGLER
14. DYREHOLD
15. UTLEIE
 - 15.1 Inn- og utflytting ved salg
 - 15.2. Håndverkere m..m.
16. DIVERSE
 - 16.1 Oppslagstavle
 - 16.2 Evakuering i heis, brannvarslere og brannslukningsutstyr

**Når leiligheter disponeres av andre enn eieren, skal eieren gjøre
Husordensreglene kjent for brukeren.**

HUSORDENSREGLER FOR VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte 18.03.1993 og korrigert på sameiermøte 23.04. 2009,
25.03.2014 og 21.03.2019.

1. INNLEDNING

Disse regler er for bruk av eiendommens fellesanlegg samt den enkelte leilighet. Reglene er satt opp i den hensikt å gjøre eiendommen til et godt og trygt sted å bo, og medvirke til å skape et vennlig og riktig bomiljø som hver enkelt vil trives i.

Et sameie er et fellesskap som innebærer så vel rettigheter som plikter. Vi regner derfor med at alle lojalt følger de regler som er satt opp.

2. PARKERING

Parkering er ikke tillatt på gangveiene innen området eller på adkomstveien til boligsameiet.

2.1 Parkering gjestegarasje

Gjestegarasjen er reservert for gjester og besøkende. Beboernes egne biler skal ikke parkeres her.

Når det gjelder parkering i gjestegarasjen er det viktig å forsøke å begrense misbruk av denne.

Gjesteparkeringsplassen kan maks. brukes i 72 timer sammenhengende.

Ved dokumentert misbruk kan kjøretøyet bli påført hjullås, som bilens eier må kjøpe seg fri fra.

Det er ikke anledning for gjester å benytte gjestegarasjen til daglig parkering i forbindelse med jobb, tur i parken etc.

2.2 Parkering garasje

Tildelte parkeringsplasser skal benyttes og kun innenfor de avmerkede områder.

Garasjeplass skal kun benyttes til parkering av bil eller kjøretøyer. Det oppfordres til at bilen parkeres så nær sideveggen som mulig, slik at det blir best mulig adkomst også for bilen ved siden av.

Den ytre porten åpnes fra utsiden med telefonoppringning, fjernkontroll eller husnøkkel. Fra innsiden åpnes porten ved bevegelse i nærheten av sensor i taket.

Garasjeporten og dører inn til de enkelte garasjer skal holdes lukket. Ved driftsstans er det imidlertid mulig å åpne de indre portene manuelt fra innsiden med en spak på motoren eller ved å dytte på portens gummilist. Ved driftsstans på ytre port må man frakoble strømmen og dra porten til siden, eventuelt kontakte vaktmester.

Det er kun tillatt å oppbevare sommer/vinterdekk i garasjen. Enhver skal holde sin plass ren for søppel og lignende. Bilvask, oljeskift og lignende i garasjen eller området for øvrig er ikke tillatt. Vær oppmerksom på at fyrstikker eller bart lys, sigarettøyking eller lignende ikke i noe tilfelle må brukes i garasjer eller boder, da dette er straffbart etter brannloven.

For å forhindre "låsing" av systemet må ikke mer enn en bil kjøre gjennom i samme portåpning.

3. KJØRING

På gangveiene (innenfor den oppsatte bom) tillates kun kjøring av bevegelseshemmede, flyttelass samt søppeltømming, jfr. oppsatt skilt. Moped- og motorsykkkelkjøring er ikke tillatt. Kjøring og parkering på plener må ikke forekomme, og beboerne bør gjøre hva de kan for at fellesareal som plener og plantefelt blir pent behandlet.

For å hindre at beboere blir plaget av at biler som parkerer – ofte med lys på, foran bommen for å snu på samme sted – anmodes beboerne om, når det er mulig å bruke gjestegarasjen som snu- og vendeplass for drosjer og andre kjøretøyer.

4. SYKKELPARKERING

Sykler skal plasseres i de oppsatte sykkelstativer i garasjenedkjørslen for blokk 34/36/38. Barn under 10 år kan imidlertid sette sykkelen sin utendørs.

5. SØPPELORDNING

Kun husholdningsavfall og papir kan kastes i beholderne i søppelrommene. Alt skal pakkes inn og legges i søppelbeholderne. Hver enkelt sørger for at lokkene holdes lukket slik at lukt og tilgrising ikke oppstår.

Annet avfall, f.eks større tomemballasje, utrangerte elektro/husholdingsutstyr, møbler etc. må beboerne selv besørge bortkjørt.

6. FELLESOM

Fellesrom, garasje, trapperom etc. skal holdes ryddig og dører til kjellerbodene skal alltid holdes låst.

Dører til kjellerboder må låses med sikkerhetslås.

Vaktmester disponerer tavle- og vifterom, og beboerne har kun adgang til disse ved eventuell avlesing av måler.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i gangen mellom kjellerbodene.

Bruk av fyrstikker og bart lys samt røyking i kjellerbodområdet er ikke tillatt.

7. UTEOMRÅDENE

Hver enkelt sameier/beboer skal medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Plantene i blomstertrauet på terrassene skal holdes velstelt.

Klipping av plener, stell av busker osv. ivaretas av vaktmester/grøntansvarlig.

Det forsøkes avholdt dugnad vår og høst. Det er ønskelig at flest mulig deltar, både av hensyn til at Sameiet skal spare utgifter og ikke minst at naboer blir kjent med hverandre.

7.1.

Avsatsene/svalgangene på inngangssiden skal ikke brukes som lagringsplass for møbler, sykler og lignende. Svalgangene er å betrakte som rømningsvei og må holdes fri for hindringer.

Det er ikke tillatt å riste tepper fra terrasser eller svalganger.

8. SKILTING

Skilt på postkasser i felles postkasseanlegg og på ringeklokker i felles ringeklokketavle skal følge standard utforming. Styret skal stå for bestilling og montasje av skilt. Ved eierskifte eller innflytting vil kostnaden for skilt dekkes av innflyttingsgebyret. Bytte av skilt utover dette vil faktureres beboeren.

9. OPPHOLD/LEK

Lek og unødig opphold i trapper, garasjer og heis er ikke tillatt.

10. RO I LEILIGHETEN

Det skal være generell ro i leiligheten, på terrassen og svalgangen utenfor inngangsdørene mellom kl. 23.00 og kl. 7.00. Selskapelighet bør foregå i slike former at beboerne blir minst mulig sjenert. TV, stereoanlegg og lignende bør dempes slik at det ikke sjenerer andre. Sang- og musikkundervisning i leiligheten er ikke tillatt.

Likeledes bør det tas hensyn ved boring, banking og lignende samt støyende hobbyer.

Spesielt hensyn bør det tas ved bruk av vaskemaskin og andre apparater som kan sjenere naboer.

11. TERRASSENE

Gressmatter og lignende skal fjernes fra terrassene om vinteren for å hindre vannsamling og lekkasje. Det er viktig at avløpet fra terrassene som ligger inne i bodene, holdes rent, da avløpsvannet ellers finner nye veier som kan skade leiligheten under.

Det henstilles de som bor i de øverste etasjer å påse at det ikke faller blader og bøss til naboene under ved stell og klipping.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.

Grilling kan bare foregå med elektrisk eller gassdrevet grill og vi ber beboerne om å unngå grilling der hvor dette er til sjenanse for andre.

Ytre montering eller innkledning av terrassene eller endringer som medfører synlig ulikheter i fasaden må ikke foretas uten styrets og bygningsmyndighetenes samtykke og anvisninger.

Ved oppsetting av markiser må godkjent duk anvendes.

Beboerne er ansvarlig for rensing av sluk og snømåking på sine takbalkonger, balkonger etc.

12. VANNKRANER, LEKKASJER M.V.

Alle kraner skal skrues godt igjen, slik at de ikke drypper. Beboerne har plikt til å sette seg inn i hvor stoppekranene i egen leilighet er plassert og hvordan vannet kan skrues av. Beboerne må sørge for at avløpsrør til vasker, WC og lignende ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v. utbedres og utgiftene dekkes av sameier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet.

Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegget i egen leilighet eller på anlegget for øvrig, som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, varsles vaktmester og/eller rørlegger umiddelbart.

13. SKADE, FEIL ELLER MANGLER

Sameieren må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboeren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til vaktmester.

14. DYREHOLD

Styret kan etter søknad gi tillatelse til at det holdes:

- 1 hund pr husstand
- 1-2 innekatter

Husdyrhold utover dette er ikke tillatt.

Enhver eier av hund eller katt er pliktig til å ta opp og fjerne ekskrementer etter disse. Hunden skal alltid holdes i bånd på sameiets eiendom.

Hvis det oppstår lukt eller støy kan styret forlange dyret/dyrene fjernet.

15. UTLEIE

Utleie av leilighet skal meldes til styret for registrering.

Styret skal til enhver tid ha oversikt hvem som bebor leiligheten. Ved utleie faktureres det både et innflytting- og utflyttingsgebyr på kr. 2.000,- + adm. kostnader på hver part, på lik linje med eierskifte i sameiet.

Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor Sameiet på lik linje med de øvrige beboere.

Utleie av garasje plass til beboere utenfor Sameiet skal på forhånd godkjennes av Styret. Sameiets standard leiekontrakt skal anvendes. Leietaker har ikke rett til å benytte gjestegarasjen. Eier av garasjeplassen er ansvarlig for nøkkel og eventuell portåpner som utleveres til leietaker. Leietaker av garasje plass har ikke rett til fremleie av plassen.

15.1. Inn- og utflytting ved salg.

Seksjonseier plikter å gjøre de forberedelser som er nødvendig for å beskytte fellesarealene for skader, så som trappehus, heis og gang før arbeidet starter. Normalt vil det innebære å sette opp beskyttelse på veggene i heisen (plater) og rundt karmene ved inngangsdøren. Styret skal informeres om inn- og utflytting og kan kreve befarings før og etter, sammen med den som er ansvarlig for flyttingen. I forbindelse med eierskifte, faktureres det et flyttegebyr på kr 2.000,- + adm. kostnader både til selger og kjøper fra Obos Eiendomsforvaltning as.

15.2. Håndverkere m.m.

Håndverkere kan kjøre til inngangen for av- og pålessing, hvoretter kjøretøyet settes på seksjonseiers egen parkeringsplass eller på gjesteparkeringen. Dette er seksjonseiers ansvar.

Ved renovering er det ikke tillatt å kaste bygningsavfall i Sameiets søppelcontainere eller søppelrom. Ved tilsøling i heis eller trappeoppgang i forbindelse med renovering skal det ryddes og vaskes hver dag. Ved skader skal dette utbedres så snart som mulig. Dette er seksjonseiers ansvar. Det er ikke tillatt å slipe/sage/kutte materiale i oppgang

eller fellesrom.

Ved arbeider som beboerne selv gjør eller med hjelp av andre, gjelder regelen at banking og bruk av støyende redskaper ikke er tillatt i følgende tidspunkt:

før kl. 08.00 og etter kl. 17.00 på hverdager,
før kl. 08.00 og etter kl. 16.00 på lørdager og
ikke på søndager og offentlige fridager.

Naboer skal varsles i god tid før støyende og vedvarende arbeide settes i gang.

16. DIVERSE

Når det gjelder bruk av håndverkere, spesielt elektriker og rørlegger, anbefales at Sameiets faste kontakter brukes, da disse kjenner anlegget. Ref. utsendt oversikt av firmaene.

16.1 Oppslagstavle

Ved inngangsdør til garasje er oppsatt en oppslagstavle som beboerne kan bruke til beskjeder de måtte ha. Alle oppslag skal påføres navn og dato.

16.2 Evakuering i heis, brannvarslere og brannslukningsutstyr

Enkelte personer i Sameiet vil bli opplært til å få mennesker ut av heisene ved eventuell stopp.

Den enkelte sameier må selv installere brannvarslere i sin leilighet og teste disse regelmessig.

Brannslukningsutstyr og/eller vannslange som er installert i leilighetene må også testes regelmessig av beboerne.

16.3 Ventilasjon

Det er viktig med god ventilasjon i leilighetene for å unngå fukt- og kondensskader. Ventilene over vinduene skal alltid stå åpne og ventilatoren over komfyren skal alltid stå på.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7142

VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET

Velkommen til årsmøte i VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2025 kl. 17:30, Anne på landet i Frognerparken, Frognerveien 67.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag til endring av husordensreglenes punkt 8 om skilting
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 7142.pdf
 - 2. Årsregnskap 2024 - 7142.pdf
 - 3. 7142 Vigelandsparken Boligsameie Revisjonsberetning.pdf
-

Sak 6

Forslag til endring av husordensreglens punkt 8 om skilting

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Eksisterende tekst:

8. SKILTING

Beboerne sørger selv for at standard skilt på postkasse og oppslagstavle blir satt opp. Bestilling kan skje hos styreleder Arnfinn Kirkenes.

For å fremme en standard utforming av skilt på postkasser, ringeklokker og i trappeoppganger mener styret det er mer formålstjenlig at bestilling og montasje av skilt skjer gjennom styret. Ettersom sameiet fakturerer et gebyr i forbindelse med eierskifte og inn- og utflytting, er det naturlig at dette gebyret også dekker skilt. Teksten under punkt 8 foreslås derfor erstattet i sin helhet med:

8. SKILTING

Skilt på postkasser i felles postkasseanlegg og på ringeklokker i felles ringeklokketavle skal følge standard utforming. Styret skal stå for bestilling og montasje av skilt. Ved eierskifte eller innflytting vil kostnaden for skilt dekkes av innflyttingsgebyret. Bytte av skilt utover dette vil faktureres beboeren.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 8 endres i henhold til beskrivelsen.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til kandidater følger vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olav Skatvedt

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Birkeland
- Gudrun Kjendlie

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fredrik Fredhøi

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Axel Fredrik Bohman
- Even Lange
- Odd Arne Breen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Styrets årsrapport

Arbeid utført i 2024:

Fornytt 1 topp terrasse i nr. 38 og 4 depoter

Montert nytt system til ytre garasjeport, fra 2G nett til 4/5 G nett

Byttet firma som utfører trappevask da vi ikke var fornøyde med arbeidet som ble utført.

Vasket vegger nedentil og gulv i garasjene

Etterfylt med kaldasfalt i noen huller i kjørevei til garasje og i garasje.

Byttet noen panelbord utenfor toppleilighetene som var blitt dårlige

Byttet ut halvparten av pærene i ute lampene våre med led pærer, etter at de sluttet å virke.

Rep av noen calling anlegg for dørtelefonene som sluttet å virke.

Rep av heis i nr 30 , dette fikk vi dekket av forsikringen - egenandel

Montert noen renner i tak på verandaene i de nest øverste etasjene for å stoppe vann drypp.

Montert nytt beslag på hjørne av garasje nedkjørsel

Klippet ned en god del busker i skråningen ved nr. 32

Avholdt 2 dugnader med bra fremmøte.

Det er solgt 1 leilighet i 2024

Ellers har styret arbeidet med saker vedr. generelt vedlikehold og ivaretagelse av sameiets verdier og funksjoner.

Forslag til arbeid i 2025

1 topp terrasse i nr. 32

Kontroll fra Norsk Brannvern av røykvarslere og brannsluknings utstyr

Maling og flekking av trappehus innvendig der malingen er flasket av

Vask av endevegger utvendig på verandaene og betong felter mellom verandaene.

Skifte rist ved innkjøring til gjestegarasje.

Begynne å skifte beslag rundt terrassene på toppen, takhetter og beslag ned i renne fra svale gang på toppetasjene.

Rens av ventilasjons vifter.

Generelt vedlikehold

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 094 887.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Det er lagt inn en økning på tv/bredbånd til kr 500 per seksjon fra 01.01.2025. Kategorien for lån er redusert tilsvarende nedbetalingsplanen på lånet fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET
ORG.NR. 971 280 395, KUNDENR. 7142

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 959 406	2 961 624	2 962 000	3 158 000
Andre inntekter	3	30 287	115 920	30 000	22 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 989 693	3 077 544	2 992 000	3 180 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-19 740	-20 000	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-140 000	-190 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-7 334	-8 729	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-114 354	-108 749	-115 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-15 055	-7 738	-10 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-528 775	-934 656	-600 000	-636 000
Forsikringer		-352 118	-366 486	-403 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-485 520	-344 971	-388 000	-495 000
Energi/fyring	10	-234 232	-260 285	-275 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-304 063	-290 370	-305 000	-316 000
Andre driftskostnader	11	-322 727	-267 034	-295 000	-356 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 580 966	-2 748 758	-2 615 000	-2 765 000
DRIFTSRESULTAT		408 727	328 786	377 000	415 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	70 406	59 437	0	40 000
Finanskostnader	13	-59 874	-73 794	-73 000	-45 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 532	-14 357	-73 000	-5 000
ÅRSRESULTAT		419 259	314 428	304 000	410 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		419 259	58 019		
Reduksjon udekket tap		0	256 409		

VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET
ORG.NR. 971 280 395, KUNDENR. 7142

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 709	5 499
Forskuddsbetalte kostnader		94 241	94 123
Driftskonto OBOS-banken		326 721	390 202
Sparekonto OBOS-banken		816 619	738 500
SUM OMLØPSMIDLER		1 241 291	1 228 324
SUM EIENDELER		1 241 291	1 228 324
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		477 278	58 019
SUM EGENKAPITAL		477 278	58 019
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	617 609	1 018 996
SUM LANGSIKTIG GJELD		617 609	1 018 996
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 628	8 103
Leverandørgjeld		103 513	136 375
Påløpte renter		263	6 831
SUM KORTSIKTIG GJELD		146 404	151 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 241 291	1 228 324
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2025

Styret i Vigelandsparken Boligsameiet

Odd Arne Breen/s/

Even Lange/s/

Axel Fredrik Bohman/s/

Kristin Wille/s/

Ingjerd Holm/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 708 521
Lånekostnad 1	166 570
TV/Internett	82 859
Bodleie	1 456
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 959 406

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Flyttegebyr	14 000
Viderefakturerings Volvat Terrasse	21 716
Kreditnota tidligere år	-5 429
SUM ANDRE INNETEKTER	30 287

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 190 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 334.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 055
SUM KONSULENTHONORAR	-15 055

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-289 622
Drift/vedlikehold VVS	-17 380
Drift/vedlikehold elektro	-30 899
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 997
Drift/vedlikehold heisanlegg	-144 615
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 634
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 233
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 547
Kostnader dugnader	-5 850
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-528 775

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-349 759
Renovasjonsavgift	-135 761
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-485 520

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-234 232
SUM ENERGI / FYRING	-234 232

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 267
Vaktmestertjenester	-66 750
Renhold ved firmaer	-62 989
Snørydding	-76 113
Gressklipping	-84 528
Andre fremmede tjenester	-1 608
Kontor- og datarekvisita	-1 097
Trykksaker	-14
Andre kontorkostnader	-1 065
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-3 089
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 557
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-322 727

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	40 008
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 088
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 119
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	191
SUM FINANSINTEKTER	70 406

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-59 874
SUM FINANSKOSTNADER	-59 874

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 18 år.	
Opprinnelig 2012	-3 884 895
Nedbetalt tidligere	2 865 899
Nedbetalt i år	401 387
	-617 609
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-617 609

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7BAQ8-NALG6-EEEPB-ENX85-IQD6E-HHGY

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-26 22:26:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7BAQ8-N0LG6-EEEEPB-ENX85-JQD6E-HI4GY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIE

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteen 2025 har bestått av følgende personer:

1. Medlem: Tove Irene Nilsen
2. Medlem: Harriet Akre

Innstilling til valg av styreleder, styremedlemmer og ny valgkomite på årsmøtet 2025:

STYRET

Funksjon:	Navn:	Velges for
Leder	Olav Skatvedt	Stiller til valg for 2 år
Styremedlem	Gudrun Kjendlie	Stiller til valg for 2 år
Styremedlem	Geir Birkeland	Stiller til valg for 2 år
Varamedlem	Fredrik Fredhøi	Stiller til valg for 1 år
Styremedlem	Kristin Wille	Er ikke på valg i 2025

Alle personer som er foreslått er forespurt og har akseptert.

VALGKOMITE for 2026

Valgkomiteen for 2025 har ikke mottatt forslag til nye medlemmer for ny valgkomite for 2026.

Det har vært en praksis i Vigelandsparken Boligsameie at styremedlemmer/styreleder som fratrer sine styreverv, blir utnevnt til ny valgkomite på Årsmøtet.

I henhold til denne praksis er følgende på valg til ny valgkomite 2026:

Odd Arne Breen
Axel Fredrik Bohman
Even Lange

Oslo, 12.02.2025

Tove Irene Nilsen
(sign.)

Harriet Akre
(sign.)

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

Selskapsnummer: 7142 Selskapsnavn: VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET

Organisasjonsnummer: 971280395

Møtet ble avholdt 25. mars kl. 17:30, Anne på landet i Frognerparken, Frognerveien 67.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

Forslag til vedtak:

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Som protokollvitner ble Tove Irene Nilsen og Even Lange foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Forslag til endring av husordensreglenes punkt 8 om skilting

Eksisterende tekst:

8. SKILTING

Beboerne sørger selv for at standard skilt på postkasse og oppslagstavle blir satt opp. Bestilling kan skje hos styreleder Arnfinn Kirkenes.

For å fremme en standard utforming av skilt på postkasser, ringeklokker og i trappeoppganger mener styret det er mer formålstjenlig at bestilling og montasje av skilt skjer gjennom styret. Ettersom sameiet fakturerer et gebyr i forbindelse med eierskifte og inn- og utflytting, er det naturlig at dette gebyret også dekker skilt. Teksten under punkt 8 foreslås derfor erstattet i sin helhet med:

8. SKILTING

Skilt på postkasser i felles postkasseanlegg og på ringeklokker i felles ringeklokketavle skal følge standard utforming. Styret skal stå for bestilling og montasje av skilt. Ved eierskifte eller innflytting vil kostnaden for skilt dekkes av innflyttingsgebyret. Bytte av skilt utover dette vil faktureres beboeren.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene punkt 8 endres i henhold til beskrivelsen.

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til kandidater følger vedlagt.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Olav Skatvedt

Følgende stilte til valg:

Olav Skatvedt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Geir Birkeland

Gudrun Kjendlie

Følgende stilte til valg:

Geir Birkeland

Gudrun Kjendlie

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Fredrik Fredhøi

Følgende stilte til valg:

Fredrik Fredhøi

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Axel Fredrik Bohman

Odd Arne Breen

Even Lange

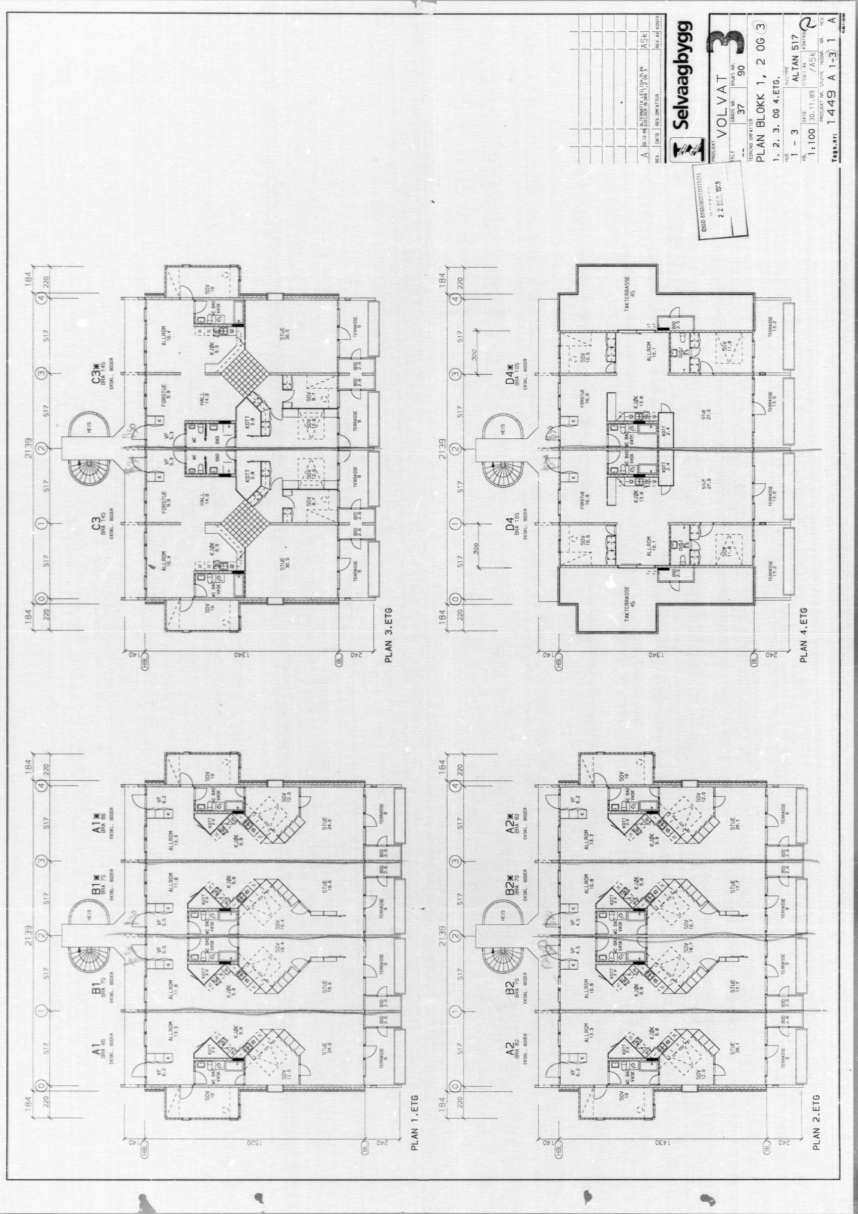
Følgende stilte til valg:

Axel Fredrik Bohman

Odd Arne Breen

Even Lange







OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN 56 20 20
TRONDHEIMSVEIEN 5
0560 OSLO 5

Oslo, den 11. 08. 92.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 037, bnr. 90, Fridtjof Nansens vei 30 - Bl. 3

Journalnr. 89/4797

Arbeids art

Avsluttende synsforretning
25.5.92

Nybygg
Bygningens art

Boligblokk
Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO
Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO
Ansvarshavende

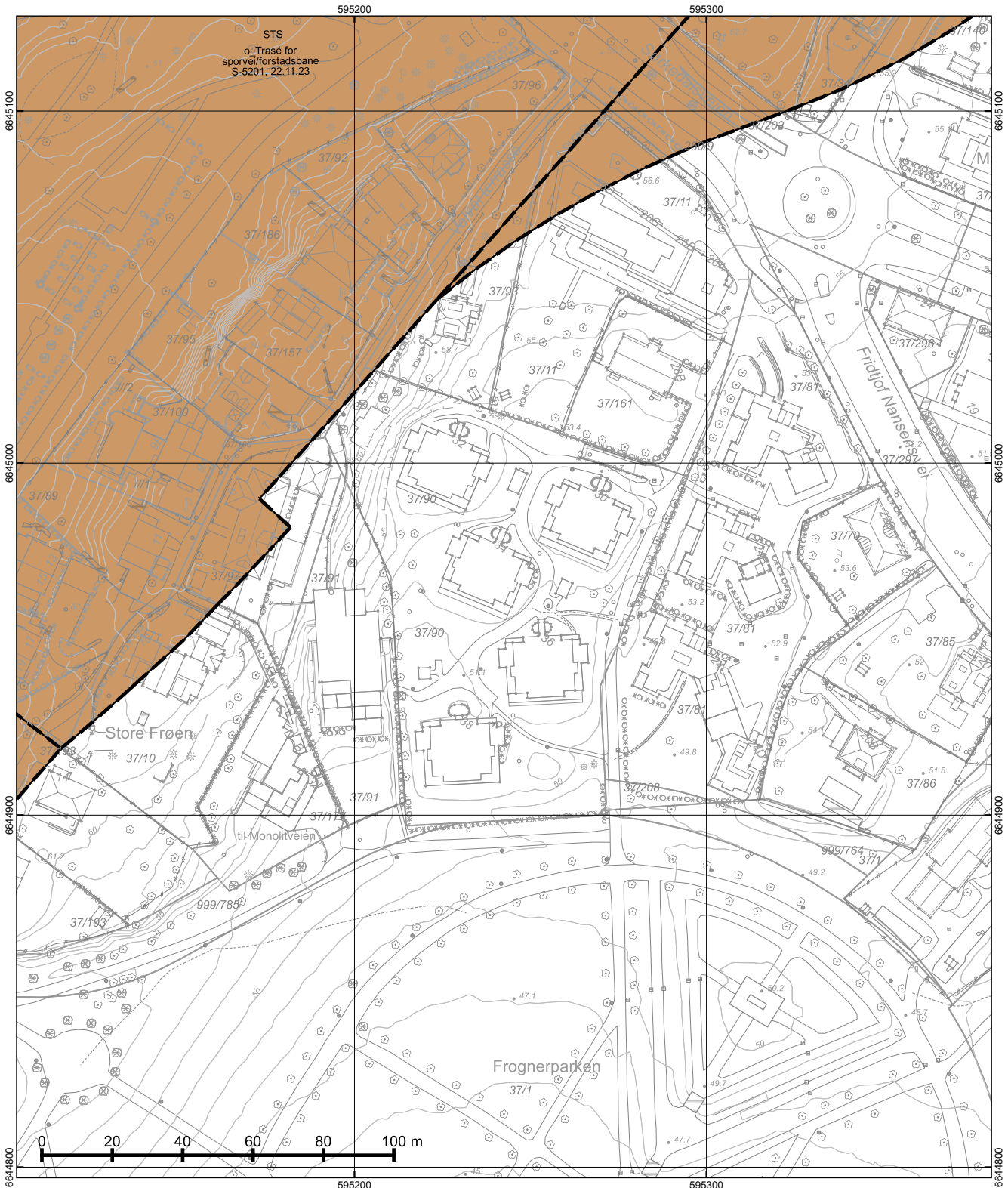
Ivar Dahl, Peter Blegers vei 21, 1370 ASKER

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

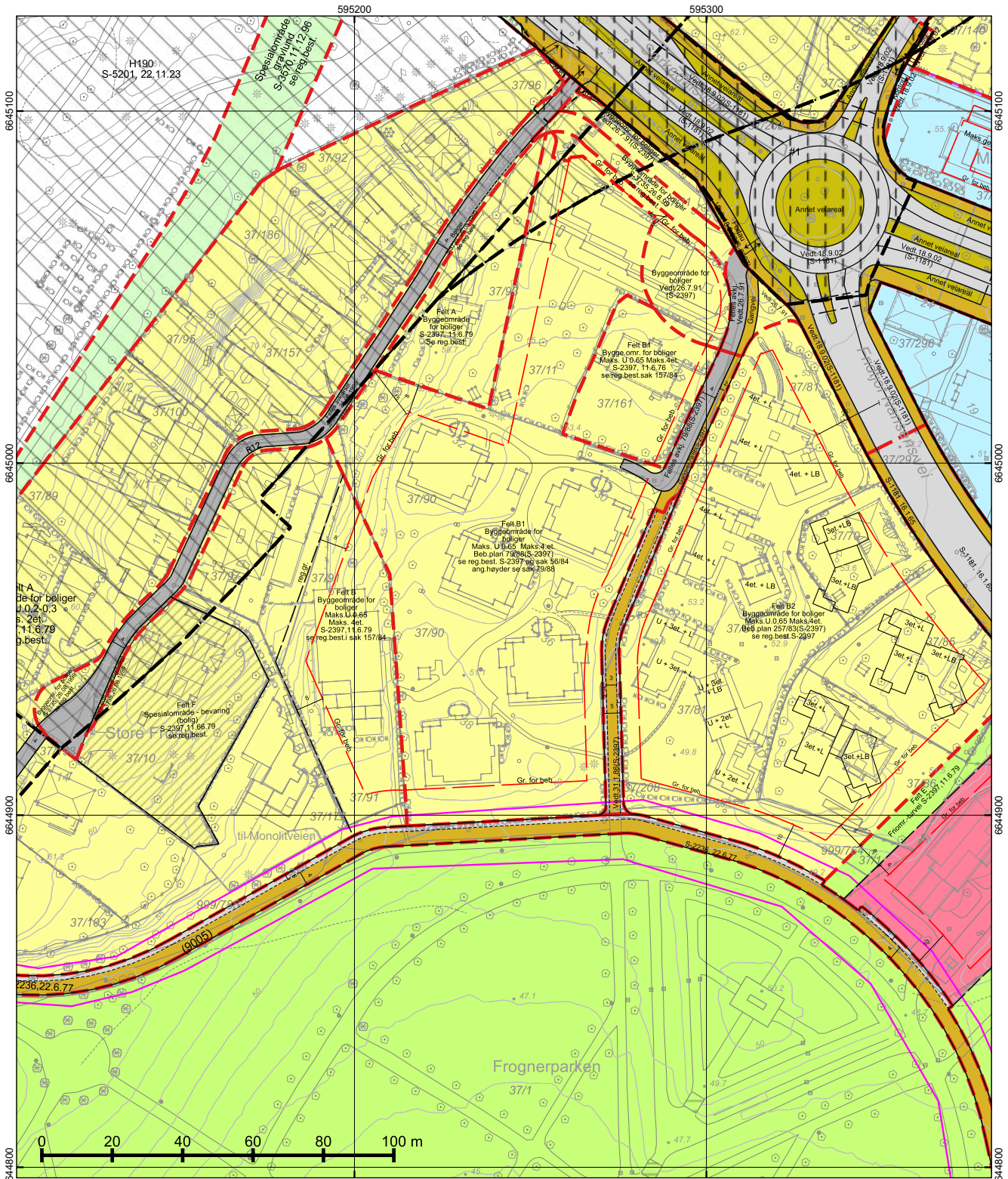

Bjørn Meling

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 par. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 12.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvividistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 153098/ 86526730</p> <p>Adresse: Fridtjof Nansens vei 34</p> <p>Gnr/Bnr: 37/90</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000




















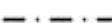



















Originalformat: A3

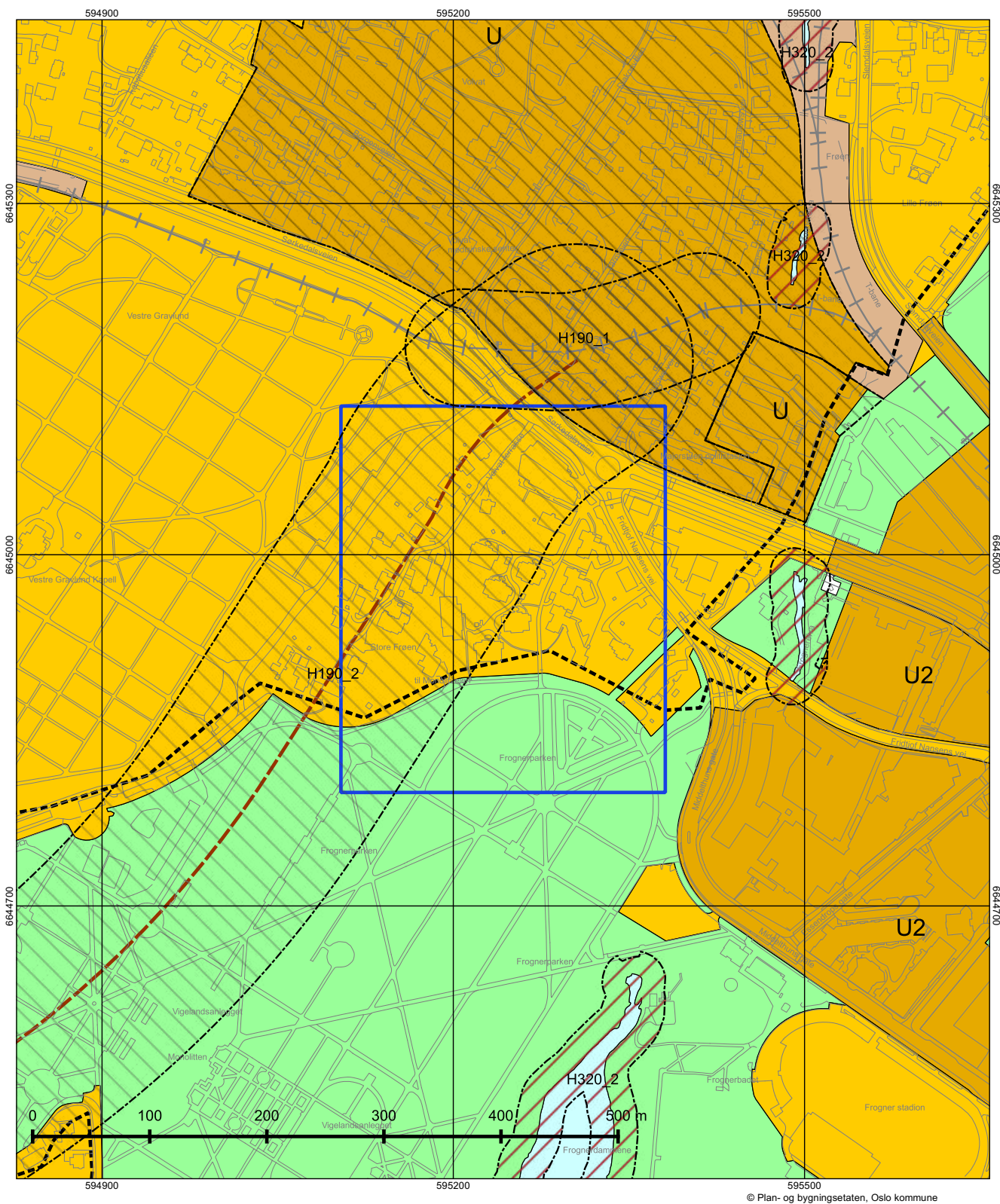
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 153098/ 86526730	Deres ref.:
Adresse: Fridtjof Nansens vei 34	Kommentar:
Gnr/Bnr: 37/90	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Inn-/utkjøring
	41 - Turvei/skiløype		
	70 - Felles avkjørsel		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	614 - Grav- og urnelund		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RbRestriksjonOmråde		
	RbRestriksjonGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Feltinndeling		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Bygningens avgrensning i beb. plan		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



 **Oslo**
 Dato: 12.02.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr.: 153098/86526730
 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
FRIDTJOF NANSENS VEI 34

Dato: 12.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526730
8989124

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.37 BNR. 90

Vi viser til bestilling av 20260212 for FRIDTJOF NANSENS VEI 34.

GNR. 37 BNR. 90

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.06.1917.

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

8265 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



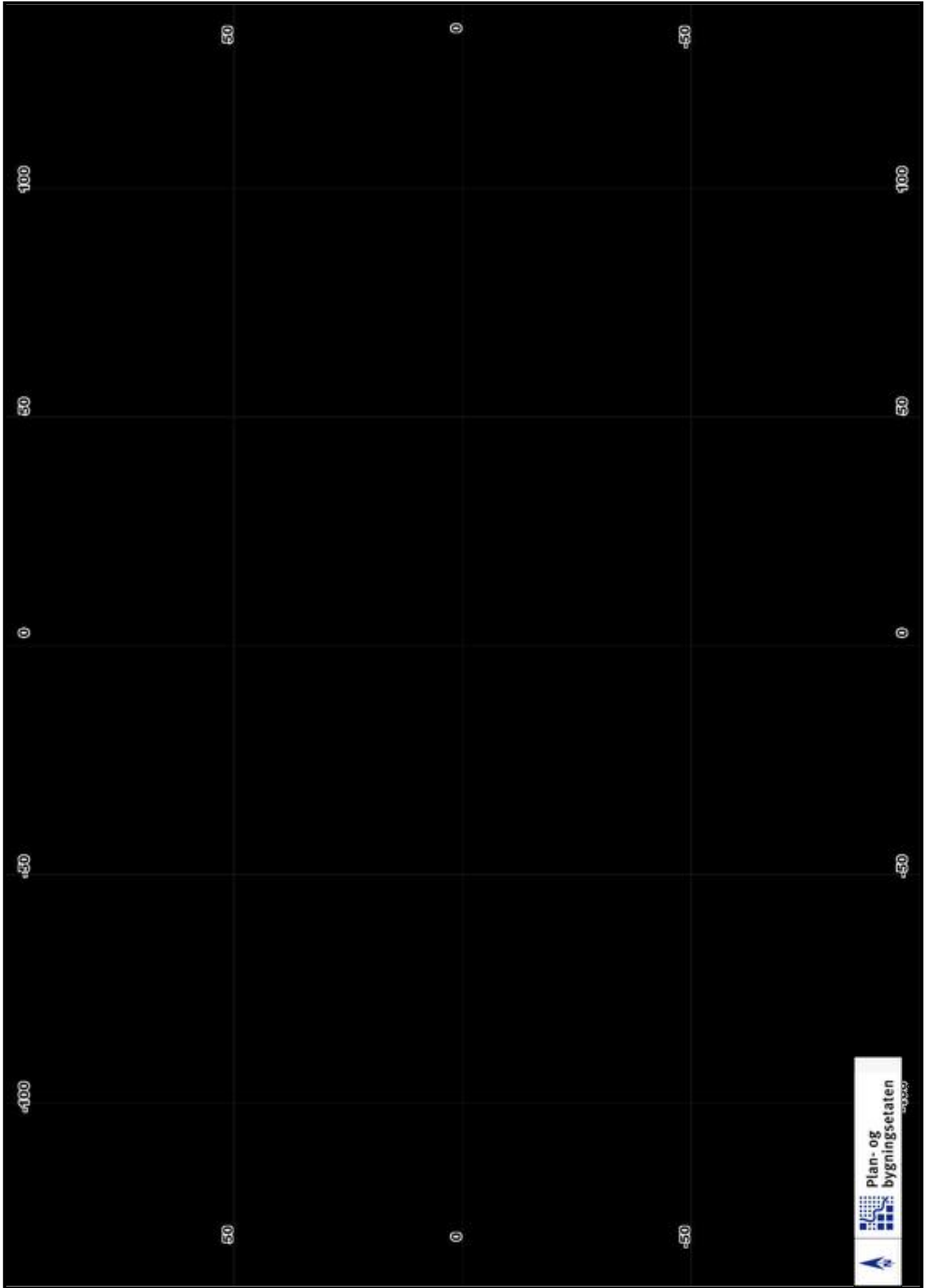
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





V310186

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

V310186 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.01.1986

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [198604778](#)

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2397

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



7988

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

7988 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [198807331](#)

Vedtaksdato: 01.03.1988

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Endr.reg.best.i sak 157/84 gjelder par 4 for 37/91

Knytning(er) mot andre planer: S-2397

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



S-3735

Volvat terrasse (vei 18406). Området reguleres til felles avkjørsel, boligområde og spesialområde bevaring - bolig.

Vedtaksdato: 26.08.1999

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199707391](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V180902, 3955997

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR VOLVAT TERRASSE
(VEI 18406)**

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- Byggeområde
 - bolig
- Spesialområde
 - bevaring (bolig)
 - frisiktsone veg
- Fellesområde
 - felles avkjørsel

§ 3. Byggeområde for bolig underlegges de samme bestemmelser som for den øvrige del av disse eiendommer (bolig, S-2397).

§ 4. Spesialområde bevaring - bolig underlegges de samme bestemmelser som for den øvrige del av gnr.37 bnr.10 (bevaring Felt F, S-2397).

§ 5. Felles avkjørsel er felles for eiendommene 37/10, 89, 92, 93, 95, 96, 97, 100, 103, 115, 157, 186, 193, 201, 279, 280, 291, og senere utskilte parseller fra disse.



S-5201

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fornebubanen, Majorstuen - Madserud

Vedtaksdato: 22.11.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [202200488](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Fornebubanen, strekningen Majorstuen - Madserud

Kartnummer: UTI-202200488, 09.06.2022, revidert 05.06.2023.
Gnr. 36, bnr. 3, m.fl.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for tunnel for Fornebubanen mellom Majorstuen og Madserud. Reguleringsplanen erstatter deler av reguleringsplan S-4986, Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen. Vedtatt 31.01.2018.

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på to plankart merket UTI-202200488 datert 09.06.2022 revidert 27.04.2023.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Generelle bestemmelser

- T-baneanlegg skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.
- Det skal benyttes materiale med høy arkitektonisk kvalitet i synlige konstruksjoner som forstøttingsmurer, støyskjermer og lignende.
- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved elveflom.
- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.
- T-baneanlegg skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

2.2 Energibrønner og brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidene.

2.3 Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåking av dette. Tiltak som er beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

2.4 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan/landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad. Tiltak ved elvekryssinger skal planlegges detaljert for å hindre skade i elveløpet. Tiltakene skal vises på rigg- og marksikringsplanen, og beskrives i tiltaksplanen for forurenset grunn.

2.5 Utomhusplan

For T-banetiltaket skal det utarbeides en utomhusplan for arealer som blir berørt. Planen skal inngå i grunnlaget for rammesøknad. Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og utforming av arealer benyttet utenfor Sporveiens eiendom under anleggsfasen: gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, avkjørsler, støyskjerm, støttemurer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan, 0,5 meter, som viser framtidig terreng som heltrukne koter og eksisterende terreng som stiplede koter. Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann/flomvei vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som sluk, trapper, samt ved topp/bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Areal for snøopplag.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering.

2.6 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen. Uttalelser fra berørte bydeler, Statens vegvesen og Sporveien til plan for anleggsfasen skal foreligge. Plan for anleggsfasen skal foreligge ved innsendelse av rammesøknad, sammen med uttalelsene.

Grunnvannstand og rystelser/vibrasjoner skal overvåkes i anleggsperioden.

Det skal arbeides med rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Dersom det har oppstått skade på bebyggelse under anleggsperioden, skal skaden utbedres etter endt anleggsfase. Arbeidet på verneverdig bebyggelse skal godkjennes og utføres i samarbeid med Kulturminnemyndigheter.

Etter endt anleggsfase må terreng, gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jf. pkt. 2.5 og 5.1.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for bygge- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med mer.
- Kjøremonster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremonster skal kartfestes.
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafikksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traséene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafikksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær, inkludert stabiliseringstiltak og forlengelse av kulvert/oppføring av mur.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner, luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det skal utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg og kabler og ledninger.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

2.7 Fossilfri anleggsgjennomføring

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

2.8 Støy og vibrasjoner med videre

2.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 kapittel 6, skal legges til grunn sammen med veileder, M-2061 kapittel 6, for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4 og 5 skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen.

Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang.

Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

- Beregninger av støyende hovedaktiviteter i anleggsfasen med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreducerende tiltak.
- Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
- Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om alternativt opphold/erstatningsboliger.

2.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.

For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2021 kapittel 2, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C, tabell 5 for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opptil 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige L_{Amax} 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til $v_{w95} = 0,3$ mm/s som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av

tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

2.9 Massehåndtering

Masseuttak, massetransport og massedeposering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplan, jf. pkt. 2.3.

2.10 Frisikt

Innenfor planområdet skal frisikt ivaretas i henhold til Gatennormal for Oslo.

3 Bestemmelser til nivåer/arealformål

3.1 Vertikalnivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

3.1.1 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt o_STS

Felt o_STS skal være offentlig.

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningssjakter, ventilasjonssjakter, trykkavlastning, nisjer, bergrom, pumpesumper etc., samt nødvendige konstruksjoner og installasjoner som strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc. Mindre justeringer av sporgeometri, tunnelverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates.

3.2 Vertikalnivå 2 (på grunnen)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

3.2.1 Boligbebyggelse, felt B

For felt B skal Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), og senere revisjoner gjelde.

3.2.2 Garasjeanlegg for bolig- /fritidsbebyggelse, felt BG

Innenfor angitte byggegrenser tillates det oppført en garasje på maksimalt 70 m² BYA for inntil 4 parkeringsplasser, og med mønehøyde inntil 4 meter. Alle tiltak innenfor feltet skal godkjennes av Sporveien. Ved søknad om tiltak skal slik godkjenning vedlegges.

3.2.3 Boligbebyggelse, felt B2

Innenfor feltet tillates parkering og etablering av ladere for El-biler.

Innenfor angitt byggegrense tillates oppført bod med mønehøyde inntil 4 meter. Bod må konstrueres med åpen fundamentering som ikke er til hinder for flomvei som følger f_SKV mot Frognerelva. Flomvann må kunne passere under boden på atkomstveiens overflate. Alle tiltak innenfor feltet skal godkjennes av Sporveien. Ved søknad om tiltak skal slik godkjenning vedlegges.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

3.2.4 Kjøreveg, felt f_SKV og o_SKV

Feltet f_SKV er felles avkjørsel for gnr. 37 bnr. 174, 231, 283 og 301.

Det skal sikres at rømningsvei fra tunnel har fri passasje frem til Thaulows vei.

Felt o_SKV skal være offentlig kjørevei.

3.2.5 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt o_STS

Felt o_STS skal være offentlig.

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg med nødvendige konstruksjoner og installasjoner. Mindre justeringer av sorgeometri innenfor reguleringsformålet tillates.

GRØNNSTRUKTUR

3.2.6 Blå/grønnstruktur

Området skal opparbeides i henhold til utomhusplan, ref. reguleringsbestemmelse pkt. 5.1.

BRUK AV VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

3.2.7 Naturområde i sjø og vassdrag

Ref. reguleringsbestemmelse pkt. 5.1 avsnitt 5.

4 Hensynssoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Faresone ras- og skredfare (H310)

Området er vurdert som faresone for skred. Tiltak innenfor sonen skal vurderes i detaljprosjekteringen. Det skal gjennomføre stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet. Etablering av mur, som stabiliserende tiltak, tillates. Det må på intet tidspunkt lagres masser innenfor faresonen.

Før anleggsarbeidet kan starte opp må det utføres grunnundersøkelser og detaljerte stabilitetsvurderinger iht. NVE-veileder for å sikre områdestabilitet.

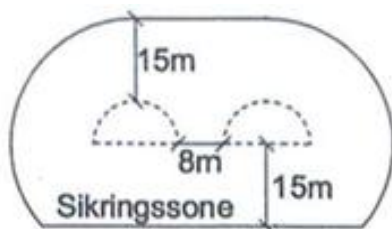
4.2 Faresone flomfare (H320)

Innenfor sone H320_1-2 må bebyggelse og anlegg utformes med tilstrekkelig sikkerhet mot flom, inkludert sikkerhetsmarginer for flomnivåer. Fornebubanen skal sikres mot 1000-årsflom iht. sikkerhetsklasse F3 og etter til enhver tid gjeldene klimapåslag.

4.3 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)

Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS/Fornebubanen. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

Sikringssone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra utside tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på figur 1. Der banen etableres i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene.



Figur: Teoretisk tverrsnitt, tunnel og sikringssone.

5 Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

5.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #1

Bestemmelsesområde #1 kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften som anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer.

Tiltakshaver er ansvarlig for at de midlertidige anleggsområdene sikres ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten, herunder offentlige samferdselsanlegg, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved Plan- og bygningssetaten.

Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal istandsettes med samme utforming og standard som ved oppstart av anleggsarbeidene.

De kantsonene langs Frognerelva hvor det har blitt gjort inngrep må revegeteres, inkludert plante trær, og i videre fremtid få utvikle seg fritt. Det skal brukes stedegne norske arter. Fremmede arter skal ikke spres eller gjenplantes.

Det må i videre detaljering av anleggsgjennomføring sørges for miljøforsvarlig anleggsgjennomføring ved nærføring til Frognerelva.

5.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor området tillates det å etablere mur mot fylling for utgående spor eller en forlengelse av eksisterende kulvert i Frognerelva.

5.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor området tillates det å etablere støttemur og støyskjerm. Terrengendring tillates.

5.4 Bestemmelsesområde #4

Bod tillates reetablert innenfor #4 med inntil 4m².

6 Juridiske linjer

6.1 Støttemur og støyskjerm

Det tillates oppføring av støttemurer som følge av tiltaket.

Det skal oppføres støyskjerm som er nødvendig mot støy fra T-banen.

6.2 Bebyggelse som forutsettes fjernet

Thaulows vei 4B og 6 er angitt som bygninger som er forutsatt revet.

7 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring før tiltaket igangsettes

- Ved stenging av Thaulows vei i anleggsperioden, nord for åpen byggegrop, skal det være opparbeidet en kjørevei med separat anlegg for myke trafikanter mellom Thaulows vei og Diakonveien.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring før anlegget tas i bruk

- Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet.
- Nødvendige støttemurer og støyskjermer skal være opparbeidet.

OSLO KOMMUNE

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved
bystyrets vedtak av 22.11.2023, sak 390/23.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.12.2023.



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-37/90	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 595 413,20
Eiendomsadresse:	Fridtjof Nansens vei 34 0369 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Vigelandsparken Boligsameiet v/Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666, St. Olavs Plass 0129 OSLO		
Eiernavn:	Vigelandsparken Boligsameiet	Totalt	NOK 595 413,20

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Vann- og avløpsgebyr	442 886,08
Renovasjonsgebyr	152 527,12
Totale avgifter	595 413,20

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-37/90/0/25	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Fridtjof Nansens vei 34 0369 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 1 017,00
Fakturamottaker:	Nuland Agathe Hansson Fridtjof Nansens Vei 34 0369 OSLO		
Eiernavn:	Nuland Agathe Hansson	Totalt	NOK 1 017,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	1 017,00
Totale avgifter	1 017,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98



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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Fridtjof Nansens vei 34 0369 OSLO
Matrikkel: Gnr 37, bnr 90, snr 25 i Oslo kommune

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

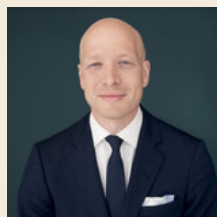
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



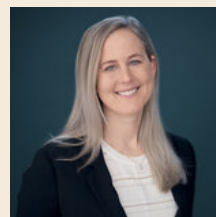
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Ringsvold

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374



Ida Arneberg Bauer

Eiendomsmegler
Bygdøy Alle Eiendom AS
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
917 53 255

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

