NORDVIK

Frederik Glads gate 21C

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Frederik Glads gate 21C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
15	Nabolagsprofil
17	Tilstandsrapport
35	Vedlegg
41	Andre vedlegg
71	Kontaktinfo
74	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
77	Forbrukerinformasjon om budgivning
78	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.03.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk og sjarmerende 2-roms med balkong & peis! Solrik balkong - Stukkatur & rosett - Svært fin beliggenhet - Moderne

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**130 880,-**
Totalpris	**5 310 940,-**
Fellesgjeld	**190 060,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 676,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1912**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys og innbydende 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet og god planløsning. Boligen byr på en romslig stue med store vindusflater, god takhøyde og peisovn som skaper en lun atmosfære. Det klassiske kjøkkenet har rikelig med skapplass, integrerte hvitevarer og utgang til en sydøstvendt balkong - perfekt for morgenkaffen. Soverommet vender mot rolig gate og gir gode rammer for en god natts søvn. Flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin. En praktisk entré med skyvedørsgarderobe gir gode oppbevaringsmuligheter. Her bor du i en sjarmerende bygård med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Høydepunkter:
Sørøstvendt balkong på 5 kvm
Mulighet for å gjøre om til en 3-roms leilighet
Klassisk leilighet med stukkatur og rosett
God oppbevaringsplass i boder
Fin bakgård

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm



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
60-0075/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frederik Glads gate 21C, 0482 OSLO
Gnr 224, bnr 152, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Katinka Madsen

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
190 060,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 180 060,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
129 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
130 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
143 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 310 940,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 323 940,- (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
1912

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 50 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
TBA: 5 kvm.

Innhold
4. etasje:
Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Med leiligheten følger en kjellerbod og en loftsbod med ca. 4,5 kvm i gulvareal.

Standard
Entré
Praktisk og plasseffektiv entré med flislagt gulv og behagelige varmekabler. Her finner du en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir rikelig oppbevaringsplass til yttertøy, sko og annet du trenger i hverdagen. Langs veggen er det god plass til knagger eller dekorative bilder. Entréen er også utstyrt med porttelefon med fjernåpner.

Stue
Romslig og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den gode takhøyden på ca. 2,79 meter bidrar til en luftig og behagelig romfølelse. Med et areal på over 20 m² er det god plass til både en komfortabel sofagruppe og en romslig spiseplass. Peisovnen med stor glassflate sørger for behagelig varme og skaper en lun og hyggelig atmosfære.

Kjøkken
Tidløst og klassisk kjøkken fra 2010 med hvite fronter og håndtak i stål. Kjøkkenet har laminert benkeplate og gode arbeidsflater, samt belysning under overskap og i vitrineskap. Her er det rikelig med skapplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys fra Whirlpool, samt platetopp fra Witt (2021) med ventilator over. Alle hvitevarer medfølger handelen.
Mellom benk og overskap er det stilrene marmorfliser, og kjøkkenet har nedfelt stålkum med ettgreps blandebatteri. Rommets størrelse gir også plass til et hyggelig frokostbord.

Fra kjøkkenet er det utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 5 m².

Bad
Flislagt bad med fliser på både vegger og gulv, samt varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med dusjhjørne med fast glassvegg, praktisk servantskap med ettgreps blandebatteri, samt speil og overskap. Det er også opplegg for vaskemaskin. Himlingen er nedsenket og malt, med integrerte downlights som gir god belysning.

Soverom
Soverommet vender mot en rolig gate og gir gode rammer for en god natts søvn. Rommet har dekorativ stukkatur i taket og originale, hvitbeisede furugulv som gir en lun og klassisk atmosfære. Her er det god plass til dobbeltseng, arbeidspult og en romslig garderobeløsning.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.
Priser beboerparkering:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3850 kroner for ett år
Elbil (helelektriske): 1300 kroner for ett år
Med forbehold om endringer fra kommunen.

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført bytting av røykrøret inn til selve peisen i regi av sameiet i 2025. Det ble også utført rehabilitering av selve pipeløpet. Arbeidet ble gjennomført av selskapet PEWI.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker har montert lampe i stue og på soverom. Utført av KW Elektro AS.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: I november 2024 innførte styret fyringsforbud. Bakgrunnen for dette var at sameiet etter Feietilsyn og Bygårdstilsyn ble pålagt å gjennomføre en videokontroll av sameiets pipeløp. Det ble i 2025 utført rehabilitering av pipeløp, samt at de byttet røykrør/piperør. Forbudet opphørte i starten av 2025.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Grunnmur i betong. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervekker i murverk. Yttertak i trekonstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Sanitærutstyr (Bad - 4. etasje):
- Røranlegget har nådd en alder der slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved befaringen, innebærer alderen en forhøyet sannsynlighet for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Eventuelle skader kan oppstå gradvis og i noen tilfeller uten tydelige forvarsler. Det anbefales å være oppmerksom på anleggets tilstand og påregne behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.
- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike svellinger oppstår vanligvis når materialer har vært utsatt for fukt over tid. Forholdet kan skyldes vannsøl, høy luftfuktighet. For å utbedre slike skader, må man normalt bytte ut den delen som er skadet.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 4. etasje):
- Membranen har oppnådd en alder hvor den har usikker fremtidig funksjon. Når membranen blir eldre, svekkes tettheten gradvis. Dette øker risikoen for små utettheter som kan slippe fukt ned i konstruksjonen. Levetiden

påvirkes av kvalitet, utførelse og belastning. Jevnlig tilsyn anbefales. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes på sikt.

Overflater (Bad - 4. etasje):
- Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. Dette innebærer at flisene ikke har full kontakt med underlaget. Årsaken kan være svekket feste, bevegelser i konstruksjonen eller påvirkning fra fukt. Fliser med hulrom har økt risiko for sprekkdannelser eller at de løsner over tid. Forholdet bør følges opp og utbedres ved behov.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Dette tyder på at membranen ved døråpningen ikke har tilstrekkelig høyde til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder er det økt risiko for at vann renner ut av badet eller trekker inn i konstruksjonen ved terskelen. Over tid kan dette føre til fuktskader i tilstøtende rom eller i gulvkonstruksjonen.
- Fallet er under 1:100 på deler av rommet. Når fallet er under 1:100, utløser teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv/topp flis i døråpningen. Det er ingen synlig membranoppkant her. Dette gir økt mulighet for vannskade nær døråpningen dersom området utsettes for vann.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Ventilasjon:
- Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon). Dette var vanlig da boligen ble oppført, men kan gi redusert luftveksling. Ventilasjonen er avhengig av temperaturforskjell og vind for å fungere, og luftutskiftingen vil derfor variere gjennom året. I perioder med lite trekk kan ventilasjonen bli svak, noe som kan gi høyere luftfuktighet og tyngre inneklima, særlig på bad og kjøkken.
- Det er ikke tilfredsstillende friskluftsventiler i oppholdsrom, noe som gir begrenset tilførsel av ny luft. Dette kan føre til dårligere luftutskifting når vinduer holdes lukket, og over tid gi redusert inneklima, økt luftfuktighet og risiko for kondens på kalde flater. For å opprettholde bedre luftkvalitet kan det ofte være nødvendig å lufte med åpne vinduer. Det anbefales å etablere en bedre løsning for tilluft i rommene.

Vannledninger:
- Det er registrert korrosjon (rustdannelse) på vannrørene. Dette betyr at metallet er i ferd med å brytes ned som følge av fukt og oksygen. Over tid kan korrosjon føre til at rørene blir tynnere og at skjøter svekkes. Dette øker risikoen for mindre lekkasjer eller drypp, spesielt dersom utviklingen fortsetter. Forholdet bør følges med på, og det må påregnes behov for
utbedring dersom korrosjonen øker eller det oppstår tegn til fukt.
- Hovedstoppekran for boligens vanninntak er ikke funnet ved befaringen. Det betyr at det ikke er avklart hvor vannet kan stenges raskt ved en lekkasje, rørbrudd eller ved behov for arbeid på anlegget. Dersom stoppekranen ikke finnes eller ikke er tilgjengelig, kan vannet bli stående og renne lenger enn nødvendig ved en skade, noe som øker risikoen for omfattende vannskader. Forholdet bør avklares, og fungerende og tilgjengelig stoppekran må etableres dersom dette mangler.
- Vannrør er eldre. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Balkonger/terrasser og lignende:
- Det er registrert sprekker i terrassebordene. Sprekkene oppstår som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Slike sprekker gjør treverket mer utsatt for fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og, dersom vedlikehold uteblir, risiko for begynnende råte. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold. Lokal utbedring eller utskifting av enkelte trebord kan bli nødvendig.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Hvitevarene er av eldre dato, og det må påregnes utskiftning. Ellers er det en liten antydning til fuktskade under oppvaskmaskinen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 676,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, strøm til fellesarealene, nedbetaling av andel fellesgjeld, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene betales via felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 332 982,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 331 927,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Forretningsfører
PMH Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 190 060,-pr. 31.12.2025
Rentekostnader: Kr 0,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 14 878,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viste et underskudd på kroner 85 457.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet arrangerer dugnad 2 ganger i året og oppfordrer sameiere og leietakere til å delta.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt, men kan nektes av styret dersom det er/ vil være til sjenanse for de øvrige sameierne. Eiere av katter skal fjerne ekskrementer i sandkasse og lignede.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 87907079

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 242 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med arkitekttegnet bakgård, utarbeidet av Østengen og Bergo Landskapsarkitekter, som inneholder grøntarealer, utepeis, sklie, beplantning, felles stall/bod og sykkelstativ.

Adkomst
Det vil bli skiltet ved annonserte Nordvik visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde på Sandaker i Oslo, , med kort gangavstand til handlegater, kafeer, et variert servicetilbud og god offentlig kommunikasjon. Selv om området er meget sentralt, er det likevel rolig og barnevennlig.

I gangavstand fra boligen er det flotte park- og friområder som blant annet Torshovparken og Muselunden. Det er få min å gå til Akerselva, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. Ta gjerne turen til Grefsenkollen, hvor du finner alpinbakke og mange kilometer med tur- og skiløyper innover marka.

Området har et godt sports- og aktivitetstilbud. I Torshovparken er det mulighet for aking om vinteren, og sommerstid er det mulighet for ballspill på sandvolleybane og basketbane. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, tennisanlegg og minigolf.

Storo storsenter med en rekke tilbud av forretninger,

matbutikker, servicetilbud og vinmonopol ligger en kort spasertur unna. Det samme er Sandaker senter med bl.a. stor matvareforretning og vinmonopol. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse.

Sandaker har et svært godt kollektivtilbud med både buss, trikk og T-bane. Trikkestop kun ett kvartal unna boligen, med trikkelinjene 11, 12 og 13. Bussen med rute 30 og 58 stopper i Sandakerveien, og Storo T-banestasjon er kun noen minutter unna.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til flere barnehager, ungdomsskoler og Fernanda Nissen barneskole, som ble bygget i 2016. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet - storbyuniversitetet og Tannlegehøyskolen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ekspedisjonsdokument datert 23.04.1912 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov.
Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.
Ferdigattest datert 27.03.2006 - Fasadeendring.
Ferdigattest datert 22.11.1989 - Innredning av bad i 4.etg.

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

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

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

301/224/152/20:
17.03.1966 - Dokumentnr: 505194 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:152
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1998 - Dokumentnr: 54445 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om bruk av gårdsrom.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1989 - Dokumentnr: 77658 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/2230
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 26 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 407,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 119 332,- 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
Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Megler 2
Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Frederik Glads gate 21C

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 565 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	18 min 🚶 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 🚗 2.3 km

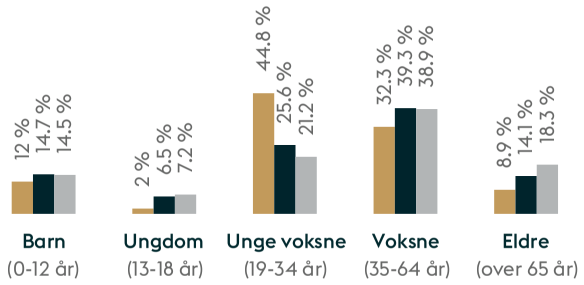
Offentlig transport

Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	3 min 🚶 0.2 km
Grefsenveien	Linje 11N, 12N	3 min 🚶 0.2 km
Storo	Linje 4, 5	6 min 🚶 0.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	10 min 🚶 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4 km

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barneha...	150 barn	4 min 🚶 0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	62 barn	4 min 🚶 0.3 km
Sandakerveien Fus barnehage (1...	68 barn	4 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Haarklous plass	11 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	12 min
Sandaker Treningssenter	2 min
Fitness24Seven Storo	4 min

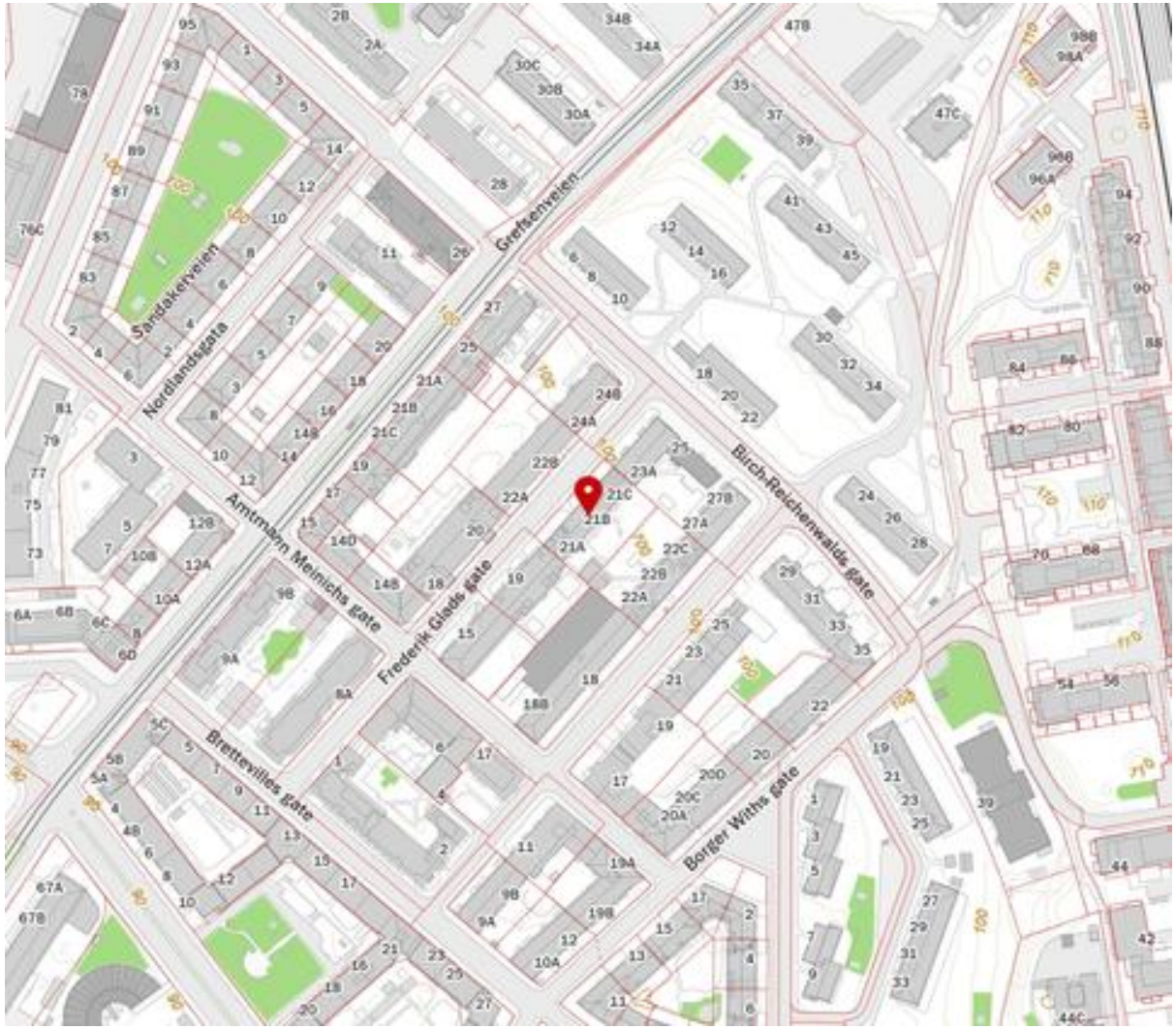
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Frederik Glads gate 21 C, 0482 OSLO

Leilighet | Byggeår: 1912 | BRA-i: 50 m²

Norske Boligrapporter NITO

Boligkontroll AS | Befaringsdato: 04.03.2026
Frederik Glads gate 21 C, 0482 OSLO | Matrikkel: 301-224/152/0/20 | Referanse: 2026-0190

Forutsetninger

Omfang
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner

- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende innsekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstiller kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Spesielt for dette oppdraget

Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

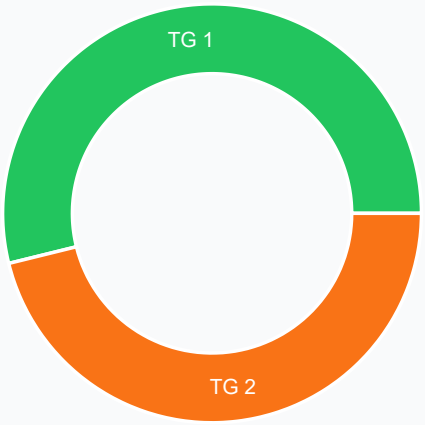
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 2 Vesentlige avvik (6)

Sanitærutstyr (Bad - 4. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 4. etasje), Overflater (Bad - 4. etasje), Ventilasjon, Vannledninger, Balkonger/terrasser og lignende

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ Åpenbare forhold (1)

Elektrisk anlegg

Vurderinger

Utvendig

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2023.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2023.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger/terrasser og lignende

TG 2

Sydøstvendt balkong i metallkonstruksjon, målt til ca. 5 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,0 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Avvik:

- Det er registrert sprekker i terrassebordene. Sprekkene oppstår som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Slike sprekker gjør treverket mer utsatt for fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og, dersom vedlikehold uteblir, risiko for begynnende råte. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold. Lokal utbedring eller utskifting av enkelte trebord kan bli nødvendig.

Våtrom

Om rommet - Bad - 4. etasje

Badet er ifølge en tidligere tilstandsrapport av ukjent alder. Dusjsonen er modernisert med nye fliser i 2011.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Overflater - Bad - 4. etasje

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 12 mm.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Avvik:

- Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. Dette innebærer at flisene ikke har full kontakt med underlaget. Årsaken kan være svekket feste, bevegelser i konstruksjonen eller påvirkning fra fukt. Fliser med hulrom har økt risiko for sprekkdannelser eller at de løsner over tid. Forholdet bør følges opp og utbedres ved behov.

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Dette tyder på at membranen ved døråpningen ikke har tilstrekkelig høyde til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder er det økt risiko for at vann renner ut av badet eller trekker inn i konstruksjonen ved terskelen. Over tid kan dette føre til fuktskader i tilstøtende rom eller i gulvkonstruksjonen.

- Fallet er under 1:100 på deler av rommet. Når fallet er under 1:100, utløser teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv/topp flis i døråpningen. Det er ingen synlig membranoppkant her. Dette gir økt mulighet for vannskade nær døråpningen dersom området utsettes for vann.

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 4. etasje

TG 2

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Avvik:

- Membranen har oppnådd en alder hvor den har usikker fremtidig funksjon. Når membranen blir eldre, svekkes tettheten gradvis. Dette øker risikoen for små utettheter som kan slippe fukt ned i konstruksjonen. Levetiden påvirkes av kvalitet, utførelse og belastning. Jevnlig tilsyn anbefales. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes på sikt.

Sanitærutstyr - Bad - 4. etasje

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, gulvstående klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avvik:

- Røranlegget har nådd en alder der slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved befaringen, innebærer alderen en forhøyet sannsynlighet for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Eventuelle skader kan oppstå gradvis og i noen tilfeller uten tydelige forvarsler. Det anbefales å være oppmerksom på anleggets tilstand og påregne behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike svellinger oppstår vanligvis når materialer har vært utsatt for fukt over tid. Forholdet kan skyldes vannsøl, høy luftfuktighet. For å utbedre slike skader, må man normalt bytte ut den delen som er skadet.

Avtrekk - Bad - 4. etasje

TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 4. etasje

TG 1

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Innvendig

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av malt heltregulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobberrør.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Ikke lokalisert.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik:

- Det er registrert korrosjon (rustdannelse) på vannrørene. Dette betyr at metallet er i ferd med å brytes ned som følge av fukt og oksygen. Over tid kan korrosjon føre til at rørene blir tynnere og at skjøter svekkes. Dette øker risikoen for mindre lekkasjer eller drypp, spesielt dersom utviklingen fortsetter. Forholdet bør følges med på, og det må påregnes behov for utbedring dersom korrosjonen øker eller det oppstår tegn til fukt.

- Hovedstoppekran for boligens vanninntak er ikke funnet ved befaringen. Det betyr at det ikke er avklart hvor vannet kan stenges raskt ved en lekkasje, rørbrudd eller ved behov for arbeid på anlegget. Dersom stoppekranen ikke finnes eller ikke er tilgjengelig, kan vannet bli stående og renne lenger enn nødvendig ved en skade, noe som øker risikoen for omfattende vannskader. Forholdet bør avklares, og fungerende og tilgjengelig stoppekran må etableres dersom dette mangler.

- Vannrør er eldre. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Avvik:

- Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon). Dette var vanlig da boligen ble oppført, men kan gi redusert luftveksling. Ventilasjonen er avhengig av temperaturforskjell og vind for å fungere, og luftutskiftingen vil derfor variere gjennom året. I perioder med lite trekk kan ventilasjonen bli svak, noe som kan gi høyere luftfuktighet og tyngre inneklima, særlig på bad og kjøkken.

- Det er ikke tilfredsstillende friskluftsventiler i oppholdsrom, noe som gir begrenset tilførsel av ny luft. Dette kan føre til dårligere luftutskifting når vinduer holdes lukket, og over tid gi redusert inneklima, økt luftfuktighet og risiko for kondens på kalde flater. For å opprettholde bedre luftkvalitet kan det ofte være nødvendig å lufte med åpne vinduer. Det anbefales å etablere en bedre løsning for tilluft i rommene.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter.
Bereder er plassert i benkeskapet på kjøkkenet.
Typeskilt er ikke tilgjengelig for inspeksjon, så eksakt størrelse og alder er ikke kjent.
Ifølge en tidligere tilstandsrapport er berederen fra 2014.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Ukjent

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget):

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
• Løses sikringene ofte ut: Nei
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ukjent

---

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

På bakgrunn av manglende kjennskap til det elektriske anlegget og manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Yttervekker i murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv og heltregulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, samt malt trepanel.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,79 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge tidligere tilstandsrapport fra 2010.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer to boder i henholdsvis kjeller og loft.
Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Ja

Liste over utførte arbeider, opplyst av selger:

År	Beskrivelse	Skriftlig bekreftelse
2024	Utskifting av vinduer og balkongdører.	Nei
2025	Piperehabilitering og utskifting av pipeløp.	Nei

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

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

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Elektrisk anlegg

Det er registrert avvik ved det elektriske anlegget, og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
56 m²	50 m²	6 m²	-	5 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1912)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
4. etasje	50 m²	-	-	50 m²	5 m²
Loft	-	-	-	-	-
Kjeller	-	6 m²	-	6 m²	-
Sum Leilighetsbygg	50 m²	6 m²	-	56 m²	5 m²

Romfordeling

4. etasje:

BRA-i: Kjøkken, Soverom, Stue, Entré, Bad

Loft :

BRA-e: Bod

Kjeller:

BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 4 m².

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Frederik Glads gate 21 C, 0482 OSLO

Matrikkel: 301-224/152/0/20

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Katinka Madsen

Kunde: Katinka Madsen

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 04.03.2026

Tilstede ved befaring:

- Katinka Madsen (Kunde)
- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapportdato: 05.03.2026

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

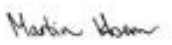
Om oss

Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. mars 2026

Oppdragsnummer
60-0075/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frederik Glads gate 21C, 0482 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Katinka Madsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 984619928
Forsikret i: Storebrand Forsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført bytting av røykrøret inn til selve peisen i regi av sameiet i 2025. Det ble også utført rehabilitering av selve pipeløpet. Arbeidet ble gjennomført av selskapet PEWI.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker har montert lampe i stue og på soverom. Utført av KW Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: I november 2024 innførte styret fyringsforbud. Bakgrunnen for dette var at sameiet etter Feietilsyn og Bygårdstilsyn ble pålagt å gjennomføre en videokontroll av sameiets pipeløp. Det ble i 2025 utført rehabilitering av pipeløp, samt at de byttet røykrør/piperør. Forbudet opphørte i starten av 2025.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0075/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Katinka Madsen	**2026-03-16**

Identifikasjon

Katinka Madsen

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

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE FOR BOLIGSAMEIET FREDERIK GLADS GATE 21

Årsmøte i Boligsameie Frederik Glads gate 21 ble avholdt torsdag 8 mai 2025 klokken 18.00 i lokalene til Noes AS i Birch-Reichenwalds gate 25.

Til behandling forelå:

1. Konstituering
   -Det møtte 9 stemmeberettigede av totalt 26 sameiere. Det forelå i tillegg 3 fullmakter.
   -Lars C Hausken ble valgt som møteleder og referent og Dario Kverme Birhane ble valgt til å underskrive protokollen sammen med referent.
   -Måten årsmøtet var innkalt på ble godkjent og møtet ble erklært for lovlig satt.

2. Styrets årsberetning for 2024
   Styrets årsberetning ble gjennomgått og godkjent.

3. Regnskap for 2024
   Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

4. Revisors beretning
   Revisors beretning ble tatt til etterretning.

5. Budsjett 2025
   Budsjettet ble gjennomgått og godkjent.

6. Styregodtgjørelse
   Styregodtgjørelsen ble godkjent.

7. Forslag til vedtektsendringer
   Forslag 1:
   Dagens paragraf 10 om sameiermøtet med ønsket endring fra april til juni.
   Forslaget fikk 12 stemmer av 12 stemmeberettigede. Forslaget ble godkjent.

   Forslag 2:
   Dagens paragraf 7 om antall år styremedlemmene velges.
   Forslaget fikk 2 stemmer av 12 stemmeberettigede. Forslaget ble ikke godkjent.

   Nye vedtekter distribueres til alle sameiere sammen med protokollen.

8. Valg
   Det ble gjennomført valg.
   Ny styreleder ble Lasse Braseth. Det var ingen andre kandidater og Lasse Braseth ble valgt med akklamasjon.

   Det ble gjennomført skriftlig valg av 2 styremedlemmer. Dario Kverme Birhane gjennomførte opptellingen sammen med møteleder. Styreleder og styremedlemmer ble valgt for 2 år.

   Nye styremedlemmer ble:
   Christian Håkedal (gjenvalg) og Øystein Brittmark (ny)

Varamedlemmer: Ingen ønsket å stille som varamedlemmer så årsmøtet godkjente at det ikke ble gjennomført valg.

9. Eventuelt/innkomne saker
   Sak om mulig etablering av IN ordning ble presentert. Som sameie er det ikke mulig å etablere IN-ordning men det nye styret kan sammen med forretningsfører se på hvilke kostnader som da vil falle på de enkelte sameierne som ønsker individuell innbetaling.

   Sak om fordeling av felleskostnader ble presentert. Det er en uenighet mellom styret og sameiere #25 Kjørsvik/Lehre og#26 Brittmark/Birkeland. Begge parter la frem sitt syn på saken.

   Eier nr 6 Trygve Rønningen (ikke tilstede på møtet) og Ingrid Rønningen (tilstede på møtet) hadde i forkant av årsmøte sendt 2 skriftlige spørsmål til styret vedrørende den økonomiske situasjonen. Disse ble besvart skriftlig i forkant av årsmøtet og spørsmål og svar ble lest opp i møtet under behandlingen av revisors beretning.

Møtet ble avsluttet klokken 20:00

Oslo 08.05.2025

Dario Kverme Birhane

Lars C. Hausken

ÅRSMØTE FOR BOLIGSAMEIET FREDERIK GLADS GATE 21

Torsdag 8 mai klokken 18:00

Møtet avholdes i lokalene til Noes AS i Birch-Reichenwalds gate 25

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
   -Opptak av navnefortegnelse. *Opprop av sameiere og eventuelle fullmakter.*
   -valg av møteleder
   Styrets forslag: Lars C Hausken
   -valg av referent og 1 sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
   Styrets forslag til referent: Lars C Hausken. 1 av de fremmøtte sameierne til å underskrive protokollen velges av årsmøtet.
   -godkjenning av dagsorden og innkalling
   Innkallingen anses som gyldig i henhold til lover og vedtektene og godkjennes

2. Styrets årsberetning for 2024

ÅRSBERETNING 2024 FOR SAMEIET FREDERIK GLADS GATE 21

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret orienterer årsmøtet med denne forenklede meldingen.

1. **Virksomhetens art**

Sameiet består av totalt 26 seksjoner, fordelt på 3 oppganger og over 5 bebodde etasjer. Eiendommen består av en bygård oppført i 1912 og en garasje i bakgården oppført i senere tid som benyttes som bod. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org nr 984619928.

2. **Styrets sammensetning**

Styrets medlemmer ble valgt for 2 år på årsmøtet i 2023 og har hatt følgende sammensetning:

Styrets leder: Lars C Hausken. Styremedlemmer: Lasse Lorentz Braseth & Christian Håkedal

3. **Forretningsførsel, revisjon og forsikring og andre inngåtte avtaler**

Forretningsfører har vært PHM forvaltning

Sameiets revisor har vært Solvang Revisjon

Sameiet er forsikret i Gjensidige. Polisenr 87907079.

Sameiet har en fellesavtale på TV/internett hos Telia. Denne avtalen avsluttes 31.06.25 og erstattes av bredbånd fra Global Connect

Renhold utføres av Jana AS. Denne avtalen avsluttes 18.06.25 og erstattes fra 01.07 av Rene Trapper AS(del av PHM forvaltning)

Sameiet har en skadedyravtale med Anticimex

Sameiet benytter DNB som bank

Sameiet har en brannsikringsavtale med Firesafe

Sameiet har strømavtale hos Fortum

4. **Overdragelser og utleieandel**

Det er overdratt 3 seksjoner i 2024(som i 2023). Det er 11 av seksjonene som leies ut.

5. Styrets arbeid

Styret har siden sist årsmøte hatt 6 møter. Sentralt i arbeidet har vært å følge opp vedtak fra Oslo Brann og Redningsetat etter Feie- og Bygårdstilsyn. Dette innebar piperehabilitering samt flere andre brannsikringstiltak(montering av nødlys, utarbeidelse av branntegninger, div sikringsarbeid kjeller og loft, bytte av dør i portrom m.m). Styret har i tillegg til daglig drift også gjennomført rehabilitering av membran på de to takterassene samt annet mindre vedlikehold i bygget som montering av håndløper i A og C oppgangen, varmeovner i kjeller, nytt lys på loft og avfukting av kjeller samt inngåelse av ny renholds- og fiberavtale fra 2 halvår 2025.

6. Regnskapet for 2024

Styret viser til Resultatregnskap for 2024. Styret tar revisors anmerkninger til etterretning men anbefaler fortsatt drift av sameiet.

Oslo 01.05.2025

Lasse Lorentz Braseth Christian Håkedal Lars C. Hausken

Styrets forslag til vedtak: Årsberetningen godkjennes

3. Regnskap for 2024



Sameiet Frederik Gladsgt 21

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Frederik Gladsgt 21 Org.nr. 984619928
Utarbeidet av PBM Forvaltning AS

Sameiet Frederik Gladsgt 21

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Fellesinntekter		1 614 024	1 197 360	1 614 084
Andre inntekter		144 000	0	165 000
Sum inntekter		**1 758 024**	**1 197 360**	**1 779 084**
Kostnader				
Lønn	1	84 434	185 249	84 434
Kommunale avgifter		223 520	189 409	220 000
Strøm og varme		8 575	9 449	13 000
TV og bredbånd		153 638	146 472	154 000
Andre driftskostnader	2	99 961	76 500	112 500
Reparasjon og vedlikehold	3	635 851	2 555 292	30 000
Honorarer	4	76 327	96 950	77 000
Forsikring		162 919	146 892	162 000
Andre kostnader	5	21 395	23 180	9 100
Sum kostnader		**1 466 620**	**3 429 393**	**862 034**
Driftsresultat		**291 404**	**-2 232 033**	**917 050**
Finansinntekter/kostnader				
Finansinntekter		16 088	15 163	15 000
Finanskostnader		392 949	205 231	390 000
Sum finans	6	**-376 861**	**-190 068**	**-375 000**
Resultat		**-85 457**	**-2 422 101**	**542 050**

Sameiet Frederik Gladsgt 21

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		5 609	5 353
Forskuddsbetalte kostnader		49 584	37 763
Sum fordringer	**7**	**55 193**	**43 116**
Sum Bankinnskudd, kontanter oi	**8**	**432 021**	**692 073**
Sum omløpsmidler		**487 214**	**735 189**
Sum eiendeler		**487 214**	**735 189**

Sameiet Frederik Gladsgt 21

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-4 852 944	-4 852 944
Årets resultat		-85 457	0
Sum egenkapital	**9**	**-4 938 401**	**-4 852 944**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	10	5 359 978	5 489 100
Sum langsiktig gjeld		**5 359 978**	**5 489 100**
Leverandørgjeld		16 979	60 810
Forskudd fra kunder	11	14 656	0
Påløpte renter	11	32 914	32 634
Påløpte kostnader	11	1 088	1 147
Annen kortsiktig gjeld	11	0	4 742
Sum kortsiktig gjeld		**65 637**	**99 033**
Sum egenkapital og gjeld		**487 214**	**735 189**

STABEKK, 13.03.2025
Sameiet Frederik Gladsgt 21

Lars Christen Landenes Haus	Lasse Lorentz Braseth	Christian Håkedal
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	0	100 761	0
Feriepenger	0	12 596	0
Godtgjørelse til styre	74 000	49 000	74 000
Arbeidsgiveravgift	10 434	21 116	10 434
Arbeidsgiveravgift av påløpte	0	1 776	0
Sum lønnskostnader	**84 434**	**185 249**	**84 434**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 74 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 2 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Skadedyr sanering	24 005	1 990	24 000
Leie av container	0	0	10 000
Renhold	41 719	41 438	41 000
Blomster, hageutgifter etc	2 342	582	2 500
Avfall og deponikostnader	11 332	11 160	10 000
Brannalarmavtale	15 050	0	6 000
Dugnadsrelaterte kostnader	953	2 820	4 000
Driftsmateriale	4 561	16 070	15 000
Programvare	0	2 440	0
Sum andre kostnader	**99 961**	**76 500**	**112 500**

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold	22 100	0	0
Vedlikehold elektro	21 458	61 990	0
Reparasjon og vedlikehold	12 875	0	0
Vedlikehold søppelanlegget	0	340	0
Vedlikehold vann og avløp	0	43 817	15 000
Takarbeider	34 703	0	0
Vedlikehold dører og låser	10 128	18 819	15 000
Vedlikehold brannteknisk	89 425	16 150	0
Vedlikehold vinduer	0	2 414 176	0
Reparasjon og vedlikehold annet	445 162	0	0
Sum vedlikehold	**635 851**	**2 555 292**	**30 000**

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	17 875	16 125	18 000
Forretningsførsel	58 452	56 175	59 000
Honorar for juridisk bistand	0	24 650	0
Sum honorar	**76 327**	**96 950**	**77 000**

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Styreportal	3 075	10 683	0
Kontorrekvisita	150	0	0
Datakostnader	0	2 800	0
Porto	0	2 310	2 000
Huseiernes Landsforbund	2 130	1 990	2 100
Styre	6 935	0	0
NN	0	9	0
Øreavrunding	1	0	0
Bank	9 104	4 517	5 000
Annen kostnad,	0	871	0
Sum andre kostnader	**21 395**	**23 180**	**9 100**

Note 6 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Annen renteinntekt	0	1	0
Renteinntekt eier	161	916	0
Annen finansinntekt	0	70	0
Kundeutbytte Gjensidige	15 927	14 176	15 000
Sum finansinntekter	**16 088**	**15 163**	**15 000**
Annen rentekostnad	0	259	0
Rentekostnad Lån	392 949	83 239	390 000
Renter gml lån 1636 76 64456	0	121 733	0
Sum finanskostnader	**392 949**	**205 231**	**390 000**
Sum finans	**-376 861**	**-190 068**	**-375 000**

Note 7 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-9 047	611
Forskudd kunder	14 656	4 742
Kunder interim	0	0
Sum kundefordringer	**5 609**	**5 353**
Forskuddsbetaling til	23 312	0
Forskuddsbetalt kabelTV og	26 272	12 803
Andre forskuddsbetalte	0	24 960
Sum andre fordringer	**49 584**	**37 763**
Sum fordringer	**55 193**	**43 116**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Forskuddsbetaling er Anticimex

Note 8 Bank
Bankinnskudd består av;

DnB Driftskonto kr 408 968
DnB Kort konto kr 23 053

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-4 852 944	-2 430 843
Årets resultat	-85 457	-2 422 101
Egenkapital 31.12	**-4 938 401**	**-4 852 944**

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Dette er finansiert med låneopptak.

Note 10 Langsiktig gjeld

DnB 1636 76 64456		
Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2023	5 500 000	
Nedbetalt tidligere	10 900	
Nedbetalt i år	129 122	
Lånesaldo 31.12		5 359 978
Beregnet innfrielsesdato: 01.12.2043		
Sum langsiktig gjeld		**5 359 978**

Note 11 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	14 656	0
Påløpt rente	32 914	32 634
Annen påløpt kostnad	0	1 147
Gebyrer til forretningsfører	35	0
Påløpne kostnader(periodisert)	1 053	0
NN	0	4 742
Sum annen kortsiktig gjeld	**48 658**	**38 523**

Annen påløpt kostnad er strøm desember.



Styrets forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes

4. Revisors beretning

Solvang Revisjon AS

MEDLEM I
REVISORFORENINGEN

Til årsmøtet i Sameiet Frederik Gladsgt 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Frederik Gladsgt 21 som viser underskudd på kr – 85 457,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 selskapet 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.

Vesentlig usikkerhet vedrørende fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på omtale i note 9 om at selskapet har pådratt seg et tap på 85 457,- i regnskapsåret 2024, og at selskapets gjeld per denne datoen oversteg dets samlede eiendeler med 4 938 401,-. Som angitt i note 9, indikerer disse hendelsene eller forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i 9, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vi mener at fremtidige budsjetter må vise en positiv kontantstrøm for å betjene renter og avdrag. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Fornyo Dokumentnøkkel: 59D5E-JFGIB-GLSYJ-KKKDO-CY1I-E9WF

Sverresgt. 15, 3916 Porsgrunn
Postboks 1132, 3905 Porsgrunn
asbjorn@solvang-revisjon.no
Telefon 35 93 12 60
Telefax 35 93 12 69
Mobil 90 64 29 45
Foretaksregisteret
NO 888 048 472 MVA

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets 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

Porsgrunn, 03.04.2025
Solvang Revisjon AS
Asbjørn Solvang
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Styrets forslag til vedtak: Revisors beretning tas til etterretning

5. Budsjett 2025

(her er tallene i budsjett for 2024 sladdet for å gjøre budsjettet mer lesbart)

	Note	Regnskap 2024		Budsjett 2025
Inntekter				
Fellesinntekter		1 614 024		1 643 614
Andre inntekter		144 000		0
Sum inntekter		**1 758 024**		**1 643 614**
Kostnader				
Lønn	1	84 434		84 434
Kommunale avgifter		223 520		269 000
Strøm og varme		8 575		10 000
TV og bredbånd		153 638		152 135
Andre driftskostnader	2	99 961		116 500
Reparasjon og vedlikehold	3	635 851		625 000
Honorarer	4	76 327		115 000
Forsikring		162 919		180 000
Andre kostnader	5	21 395		14 100
Sum kostnader		**1 466 620**		**1 566 169**
Driftsresultat		**291 404**		**77 445**
Finansinntekter/kostnader				
Finansinntekter		16 088		15 000
Finanskostnader		392 949		384 000
Sum finans	6	**-376 861**		**-369 000**
Resultat		**-85 457**		**-291 555**

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024		Budsjett 2025
Lønn til ansatte	0		0
Feriepenger	0		0
Godtgjørelse til styre	74 000		74 000
Arbeidsgiveravgift	10 434		10 434
Arbeidsgiveravgift av påløpte	0		0
Sum lønnskostnader	**84 434**		**84 434**

Note 2 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024		Budsjett 2025
Skadedyr sanering	24 005		25 000
Leie av container	0		10 000
Renhold	41 719		42 000
Blomster. hageutgifter etc	2 342		2 500
Avfall og deponikostnader	11 332		10 000
Brannalarmavtale	15 050		15 000
Dugnadsrelaterte kostnader	953		2 000
Driftsmateriale	4 561		10 000
Programvare	0		0
Sum andre kostnader	**99 961**		**116 500**

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024		Budsjett 2025
Vedlikehold	22 100		0
Vedlikehold elektro	21 458		0
Reparasjon og vedlikehold	12 875		0
Vedlikehold søppelanlegget	0		0
Vedlikehold vann og avløp	0		10 000
Takarbeider	34 703		0
Vedlikehold dører og låser	10 128		15 000
Vedlikehold brannteknisk	89 425		600 000
Vedlikehold vinduer	0		0
Reparasjon og vedlikehold annet	445 162		0
Sum vedlikehold	**635 851**		**625 000**

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2024		Budsjett 2025
Revisjonshonorar	17 875		19 000
Forretningsførsel	58 452		61 000
Honorar for juridisk bistand	0		35 000
Sum honorar	**76 327**		**115 000**

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2024		Budsjett 2025
Styreportal	3 075		0
Kontorrekvisita	150		0
Datakostnader	0		0
Porto	0		2 000
Huseiernes Landsforbund	2 130		2 100
Styre	6 935		2 000
NN	0		0
Øreavrunding	1		0
Bank	9 104		8 000
Annen kostnad,	0		0
Sum andre kostnader	**21 395**		**14 100**

Note 6 Finans

	Regnskap 2024		Budsjett 2025
Annen renteinntekt	0		0
Renteinntekt eier	161		0
Annen finansinntekt	0		0
Kundeutbytte Gjensidige	15 927		15 000
Sum finansinntekter	**16 088**		**15 000**
Annen rentekostnad	0		0
Rentekostnad Lån	392 949		384 000
Renter gml lån 1636 76 64456	0		0
Sum finanskostnader	**392 949**		**384 000**
Sum finans	**-376 861**		**-369 000**

Styrets forslag til vedtak: Budsjettet godkjennes

6. ***Styregodtgjørelse***
   Styrets forslag til godtgjørelse er en videreføring av sum vedtatt i 2019: 74 000,-

   Styrets forslag til vedtak: ***Styrets forslag til godtgjørelse godkjennes***

7. ***Forslag til Vedtektsendringer***

   Forslag innmeldt fra styret:
   Dagens paragraf 10 om sameiermøtet:
   Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

   Ønsket endret til:
   Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni.

   Bakgrunn for endring: Ifølge § 42 i eierseksjonsloven skal årsmøtet normalt avholdes innen utgangen av juni hvert år. Styret ser at det er vanskelig å avholde dette innen utgangen av april pga at revisors beretning ikke kommer før et stykke ut i april samt at dette ofte sammenfaller med påske. Det er selvsagt et ønske å avholde årsmøte så tidlig som mulig men revidert regnskap må være mottatt og med innkallingsfrister har det de siste årene ikke vært mulig å avholde møtet i april.

   Styrets forslag til vedtak: ***Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes. Dette krever 2/3dels flertall av avgitte stemmer.***

   Forslag innmeldt fra Sameier #25 Ole Kjørsvik
   Det foreslås at funksjonsperioden for styremedlemmer endres fra to år til ett år, og at dette tas opp til vurdering og beslutning på årsmøtet.

   Dagens paragraf 7
   Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

   Sameiers forslag til ny formulering
   Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for 1 år. Styrets leder velges særskilt.

   Styrets innstilling er å beholde dagens ordning for å sikre kontinuitet og kompetanse i styret. Det er også dette som er nedfelt i Eierseksjonsloven med mindre det enkelte styre vedtar annet.

   Sameiermøtet stemmer over forslaget som krever 2/3dels flertall av avgitte stemmer.

8. **Valg**

Sittende styre ble valgt inn i 2023 og det skal derfor gjennomføres valg.

Før valget gjennomføres utpekes en av de fremmøte sameierne til å godkjenne stemmeopptellingen sammen med møteleder.

Følgende kandidater stiller til valg:

Styreleder: Lasse Braseth

Valg av styreleder gjennomføres med flertallsvalg. Styreleder velges for 2 år (med mindre forslag til vedtektsendring får tilslutning)

Følgende sameiere har på forhånd meldt at de stiller til valg som styremedlemmer:

Christian Håkedal

William Caspersen

Øystein Brittmark

Det er selvsagt mulig å fremme eget kandidatur på årsmøtet. Ifølge vedtektene skal det også velges varamedlemmer men det har vist seg vanskelig de senere valg. Men styret håper at det vil være mulig å fylle også varamedlemsplassene på årets årsmøte.

Valg av styremedlemmer gjennomføres med flertallsvalg. Styremedlemmer velges for 2 år (med mindre forslag til vedtektsendring får tilslutning).

9. Eventuelt/innkomne saker:

Mottatt sak fra sameier #25 Ole Kjørsvik

Det foreslås at sameiet vurderer å etablere en individuell nedbetalingsordning (IN-ordning) for fellesgjeld. Det bes om at styret, i samarbeid med forretningsfører, utreder mulighetene og konsekvensene av en slik ordning.

Styret har sjekket dette med forretningsfører PHM Forvaltning:

Sameier har ikke mulighet for IN-Ordning da dette kun gjelder borettslag.
Det er mulighet for oss å administrere individuelle nedbetalinger, men om seksjonseier som har flyttet betaler inn vil eier fortsatt være ansvarlig om sameiet ikke skulle betale ned lånet. En slik administrering har også oppstartskostnad og gebyrer ved innfrielse fra vår side.

Mottatt sak fra sameier #26 Øystein Brittmark

Jeg ønsker å formidle til, og diskutere med sameierne hvordan felleskostnadene er fordelt siden 1.januar 2024, og om det bør endres på for å gjøre det mer rettferdig.

Oslo, 01.05.2025

Lasse Lorentz Braseth Christian Håkedal Lars C. Hausken

Vedtekter for Eierseksjonssameiet

I medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997, nr 31

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Frederik Glads gate 21, 0482 Oslo
Sameiet består av 26 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 08.11.89

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 224 bnr 152 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av Sameiet, Råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige installasjoner skal meldes til styret.

Private gjenstander skal ikke oppbevares i sameiets fellesareal, og sameiets styre kan på vegne av sameiet kaste/fjerne private gjenstander som er etterlatt over lengre tid. Før styret kan fjerne en gjenstand skal det festes en skriftlig og datert advarsel på gjenstanden med varsel om at den vil bli fjernet 30 dager etter at varsel er gitt. Gjenstander som fjernes fra sameiets fellesareal og deretter returneres til sameiets fellesareal ved et senere tidspunkt kan fjernes uten at en ny skriftlig advarsel blir gitt. Eventuelle kostnader som påløper sameiet i forbindelse med fjerning vil bli viderefakturert til eier. Følgende gjenstander kan stå inne i eller ved siden av stallen og omfattes ikke av det ovenstående:

1) Sykler som er i bruk
2) Barnevogner som er i bruk
3) Andre gjenstander når skriftlig avklart med styret

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§5 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjonen må meldes til styret for registrering.

§7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§8 Styrets kompetanse

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

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

Alle nye stillinger og nye rekrutteringer til eksisterende stillinger i sameiet må godkjennes av sameiet gjennom generalforsamling. Når en stilling er godkjent av sameiet kan styret gjennomføre rekrutteringsprosessen og ansette den beste kandidaten uten ytterligere godkjenning fra sameiet.

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

§9 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§10 Om Sameiermøtet

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

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon én stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameierne det gjelder.

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

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

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

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

§11 Innkalling til Sameiermøtet

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

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

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

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

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

§12 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§13 Møteledelse og flertallskrav

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiere i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører

med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

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

§14 Revisjon og regnskap

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

(sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1997 nr. 35.)

§15 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§17 Fravikelse

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

§18 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

§ 20 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Husordensregler for Sameiet Frederik Glads gate 21 (Husordensreglene revidert i sameiermøte 25.04.2024)

1.Trappevask
Sameiet sørger for trappevask, ved at dette gjøres av et vaskefirma.

2. Tilkopling av ildsteder.
All tilkopling av ildsteder (alle typer) skal forhåndsgodkjennes av styret. Dersom en slik søknad blir godkjent, skal det anvendes autoriserte håndverkere. Ved brudd på denne plikten, vil den aktuelle eier være økonomisk ansvarlig for skader og andre konsekvenser.

3. Trappeoppgang/ fellesrom
Avfall eller gjenstander i trappeoppgang og fellesrom er ikke tillatt, blant annet av hensyn til lukt og brannfare/rømningsveier ved brann. Barnevogner settes i "Stallen".

4. Avfall
I søppelkassene utenfor skal det kun henlegges vanlig husavfall. Avfall skal ikke settes ved siden av søppelhuset da, dette ikke vil bli fjernet av renholdsverket. Papp og papir skal kastes i den høyre siden av søppelhuset. Det er ikke ønskelig at esker og større kartonger legges i søppelhuset, men at disse oppbevares i bodene og kastes i container på dugnaden. Det er innført kildesortering av avfall i Sameiet.

5. Sykkelparkering
Tråsykler henstilles i gårdsrommet på anvist sted, eller i "Stallen". Dette innebærer at mopeder, scootere, motorsykler, tilhengere og lignende ikke skal parkeres/oppbevares i Sameiets fellesarealer.

6. Bruk av "Stallen"
"Stallen" skal i hovedsak benyttes som lagerplass for sameiets felles eiendeler slik som hagemøbler og lignende. Annen lagring/ oppbevaring kan gjøres etter avtale med styret/ vaktmester. Hagemøbler og puter som oppbevares i stallen er til sameiernes felles bruk. Puter skal bæres inn i "Stallen" igjen etter bruk.

7. Bruk av bakgård
Av hensyn til beplantning, støy og vinduer tillates ikke fotballsparking og lignende aktivitet i bakgården. Den enkelte sameier rydder opp etter seg etter bruk av uteplass og øvrig areal.

8. Porten/ dører skal låses
Porten og dører inn til bakgård oppgangene skal, for å hindre uvedkommende adgang og av hensyn til tyveri og brannfare med mer, være lukket.

9. Fasadeendringer
Den enkelte sameier har ikke rett til å foreta utvendige eksteriørmessige forandringer slik som maling av vinduskarmer, balkong og lignende, eller montere flaggstenger, parabolantenner eller permanente markiser uten at styrets samtykke på forhånd er innhentet.

10. Innvendig oppussing
Oppussing/bygging av våtrom skal varsles styret. Det skal opplyses om hvem som er ansvarlig håndverker, og hovedtrekkene i oppbygningen/konstruksjon av våtrommet. Ved innvending oppussing må sameier påse at brannceller ikke brytes.

11. Husdyrhold
Husdyrhold er tillatt, men kan nektes av styret dersom det er/ vil være til sjenanse for de øvrige sameierne. Eiere av katter skal fjerne ekskrementer i sandkasse og lignede.

12. Foring av fugler
Det er forbudt å legge ut mat til foring av fugler og dyr.

13. Bruk av grill på balkongene
På balkongene er det kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. Dette av hensyn til brannfare og sjenerende lukt.

14. Takterrasser
Takterrassene skal holdes frie for snø, is og rusk. Dette for å beholde fritt avløp og for å unngå mulige vannskader/ lekkasjer.

15. Brannvarsling
Gården er utstyrt med et internt brannvarslingsanlegg. Kontrollpanel for dette finnes i hver oppgang, og beboerne oppfordres til å sette seg inn i hvorledes anlegget fungerer.

16. Utleie
All utleie av leiligheter skal varsles styret med opplysning om navn, e-post og telefonnummer til leietaker.

17. Dugnad
Sameiet arrangerer dugnad 2 ganger i året og oppfordrer sameiere og leietakere til å delta.

19. Generelt
For øvrig forventes det at beboerne opptrer på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboer. Det skal være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00 alle dager. Hamring, boring og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl 21:00. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter. Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på balkongen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd. Det er ikke tillatt å kaste sneiper eller snus i bakgården eller andre steder i sameiets fellesareal. Det skal ikke plasseres søppel på balkonger/terrasser og balkonger/terrasser skal ikke brukes som lagringsplass på en måte som er til sjenanse for andre sameiere.

20. Ansvar for at regler overholdes.
Eieren av seksjonen er ansvarlig for at leietakere, besøkende og øvrige beboere i seksjonen overholder sameiets regler.

21. Konsekvenser ved brudd på reglene.
Ved brudd på reglene kan styret iverksette tiltak, slik at forholdene/situasjonen blir i overensstemmelse med reglene. Alle kostnader vil bli belastet den ansvarlige seksjonseier.

HUSORDENSREGLER for SAMEIET FREDERIK GLADS GATE 21

1. Trappevask
Sameiet sørger for trappevask, ved at dette gjøres av et vaskefirma.

2. Tilkopling av ildsteder.
All tilkopling av ildsteder (alle typer) skal forhåndsgodkjennes av styret. Dersom en slik søknad blir godkjent, skal det anvendes autoriserte håndverkere. Ved brudd på denne plikten, vil den aktuelle eier være økonomisk ansvarlig for skader og andre konsekvenser. (Se ekstraordinært ref. Sameiemøte 6.6.2012).

3. Trappeoppgang/ fellesrom
Avfall eller gjenstander i trappeoppgang og fellesrom er ikke tillatt, blant annet av hensyn til lukt og brannfare/rømningsveier ved brann. Barnevogner settes i "Stallen".

4. Avfall
I søppelkassene utenfor skal det kun henlegges vanlig husavfall. Avfall skal ikke settes ved siden av søppelhuset da, dette ikke vil bli fjernet av renholdsverket. Papp og papir skal kastes i den høyre siden av søppelhuset. Det er ikke ønskelig at esker og større kartonger legges i søppelhuset, men at disse oppbevares i bodene og kastes i container på dugnaden. Det er innført kildesortering av avfall i Sameiet.

5. Sykkelparkering
Tråsykler henstilles i gårdsrommet på anvist sted, eller i "Stallen". Dette innebærer at mopeder, scootere, motorsykler, tilhengere og lignende ikke skal parkeres/oppbevares i Sameiets fellesarealer.

6. Bruk av "Stallen"
"Stallen" skal i hovedsak benyttes som lagerplass for sameiets felles eiendeler slik som hagemøbler og lignende. Annen lagring/ oppbevaring kan gjøres etter avtale med styret/ vaktmester. Hagemøbler og puter som oppbevares i stallen er til sameiernes felles bruk. Puter skal bæres inn i "Stallen" igjen etter bruk.

7. Bruk av bakgård
Av hensyn til beplantning, støy og vinduer tillates ikke fotballsparking og lignende aktivitet i bakgården. Den enkelte sameier rydder opp etter seg etter bruk av uteplass og øvrig areal.

8. Porten/ dører skal låses
Porten og dører inn til bakgård oppgangene skal, for å hindre uvedkommende adgang og av hensyn til tyveri og brannfare med mer, være lukket.

9. Fasadeendringer
Den enkelte sameier har ikke rett til å foreta utvendige eksteriørmessige forandringer slik som maling av vinduskarmer, balkong og lignende, eller montere flaggstenger, parabolantenner eller permanente markiser uten at styrets samtykke på forhånd er innhentet.

10. Innvendig oppussing
Oppussing/bygging av våtrom skal varsles styret. Det skal opplyses om hvem som er ansvarlig håndverker, og hovedtrekkene i oppbygningen/konstruksjon av våtrommet.

11. Husdyrhold
Husdyrhold er tillatt, men kan nektes av styret dersom det er/ vil være til sjenanse for de øvrige sameierne. Eiere av katter skal fjerne ekskrementer i sandkasse og lignede.

12. Foring av fugler
Det er forbudt å legge ut mat til foring av fugler og dyr.

13. Bruk av grill på balkongene
På balkongene er det kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. Dette av hensyn til brannfare og sjenerende lukt.

14. Takterrasser
Takterrassene skal holdes frie for snø, is og rusk. Dette for å beholde fritt avløp og for å unngå mulige vannskader/ lekkasjer.

15. Brannvarsling
Gården er utstyrt med et internt brannvarslingsanlegg. Kontrollpanel for dette finnes i hver oppgang, og beboerne oppfordres til å sette seg inn i hvorledes anlegget fungerer.

16. Utleie
All utleie av leiligheter skal varsles styret med opplysning om navn og telefonnummer til leietaker.

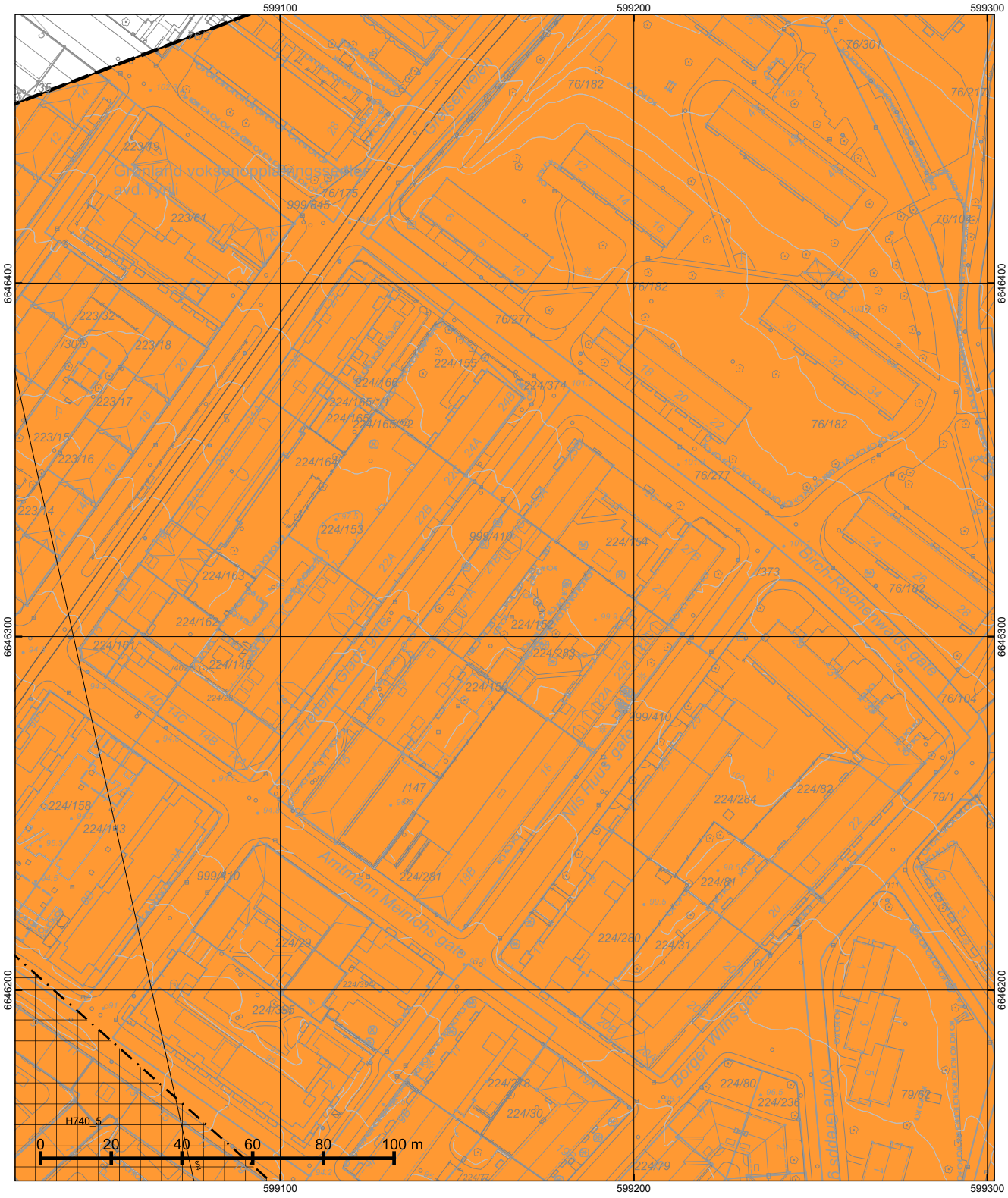
17. Dugnad
Alle sameiere har plikt til å delta på varslede dugnader i sameiet. Alternativt kan det innbetales et gebyr fastsatt av styret.

19. Generelt
For øvrig forventes det at beboerne opptrer på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboer.

20. Ansvar for at regler overholdes.
Eieren av seksjonen er ansvarlig for at leietakere, besøkende og øvrige beboere i seksjonen overholder sameiets regler.

21. Konsekvenser ved brudd på reglene.
Ved brudd på reglene kan styret iverksette tiltak, slik at forholdene/situasjonen blir i overensstemmelse med reglene. Alle kostnader vil bli belastet den ansvarlige seksjonseier.

Oslo, oktober 2003
Styret i sameiet Frederik Glads gate 21
Husordensreglene er presisert/justert av styret, oktober 2012.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

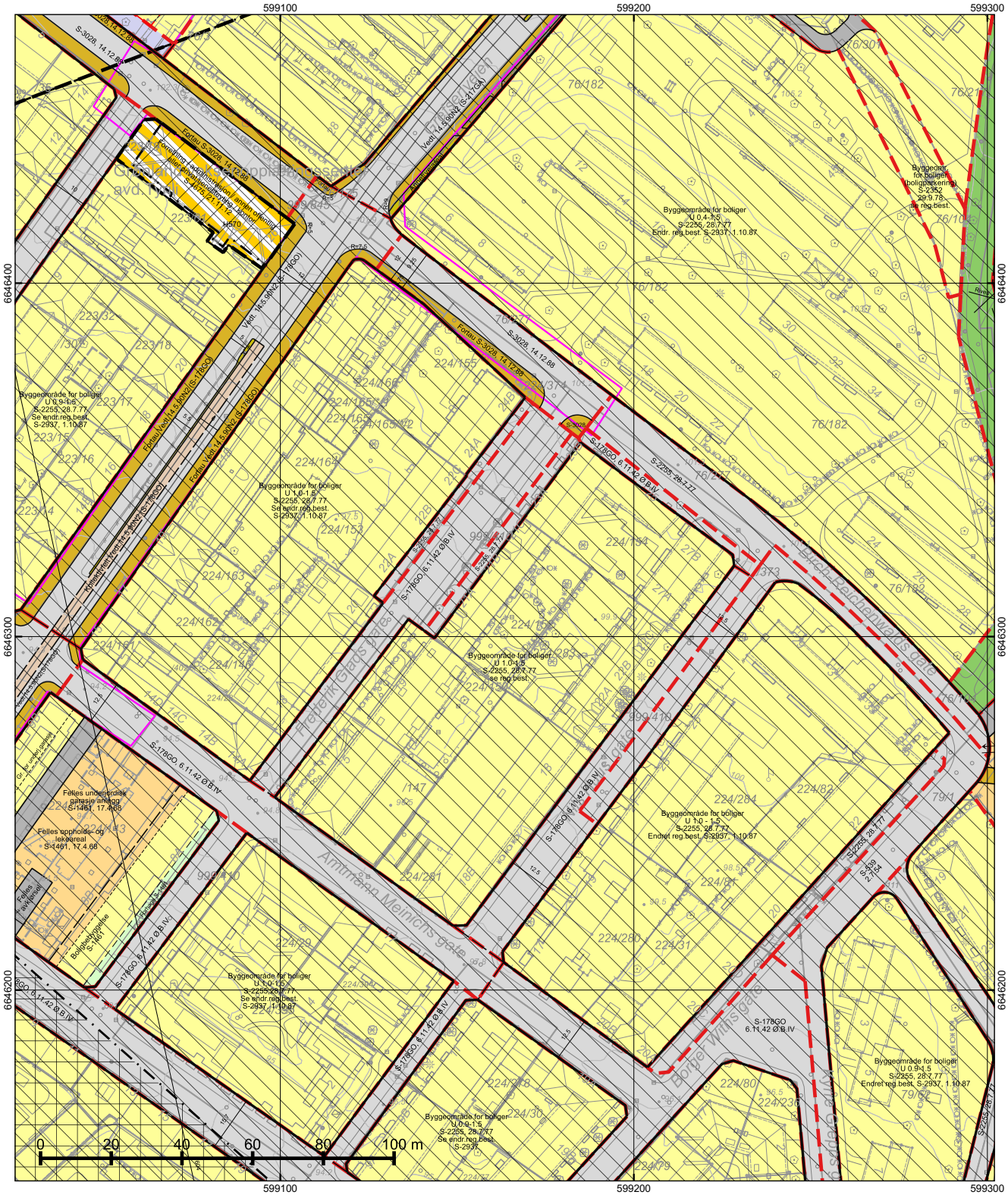
Reguleringskart

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

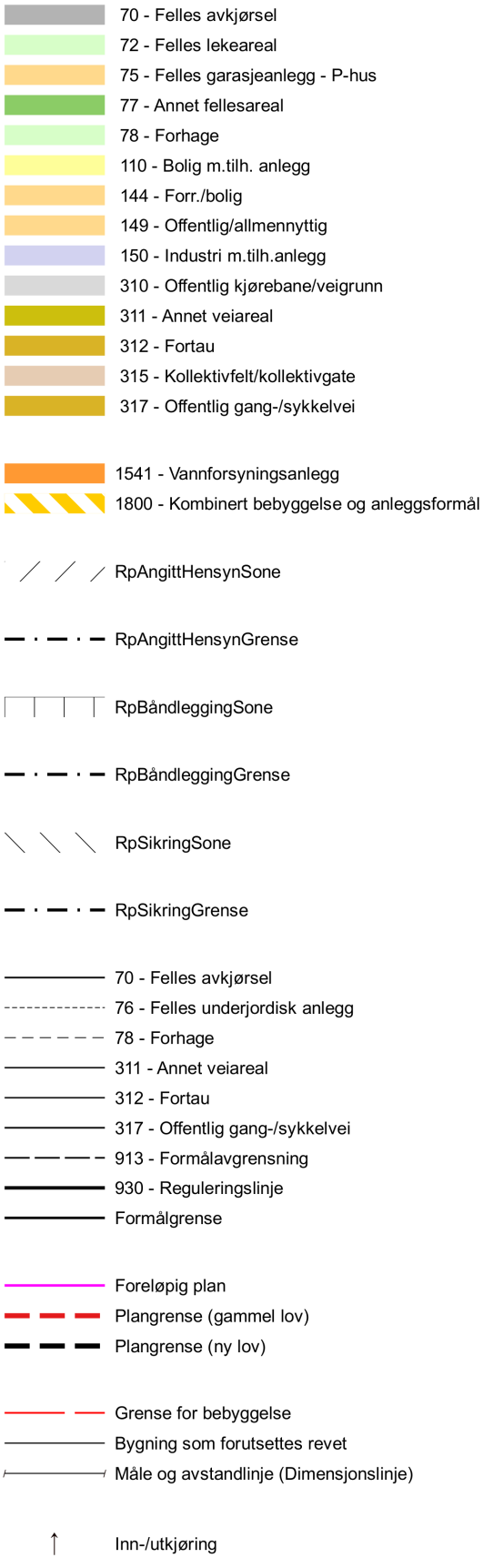
PlottID/Best.nr: 153412/ 86527137
Deres ref.:
Adresse: Frederik Glads gate 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/152

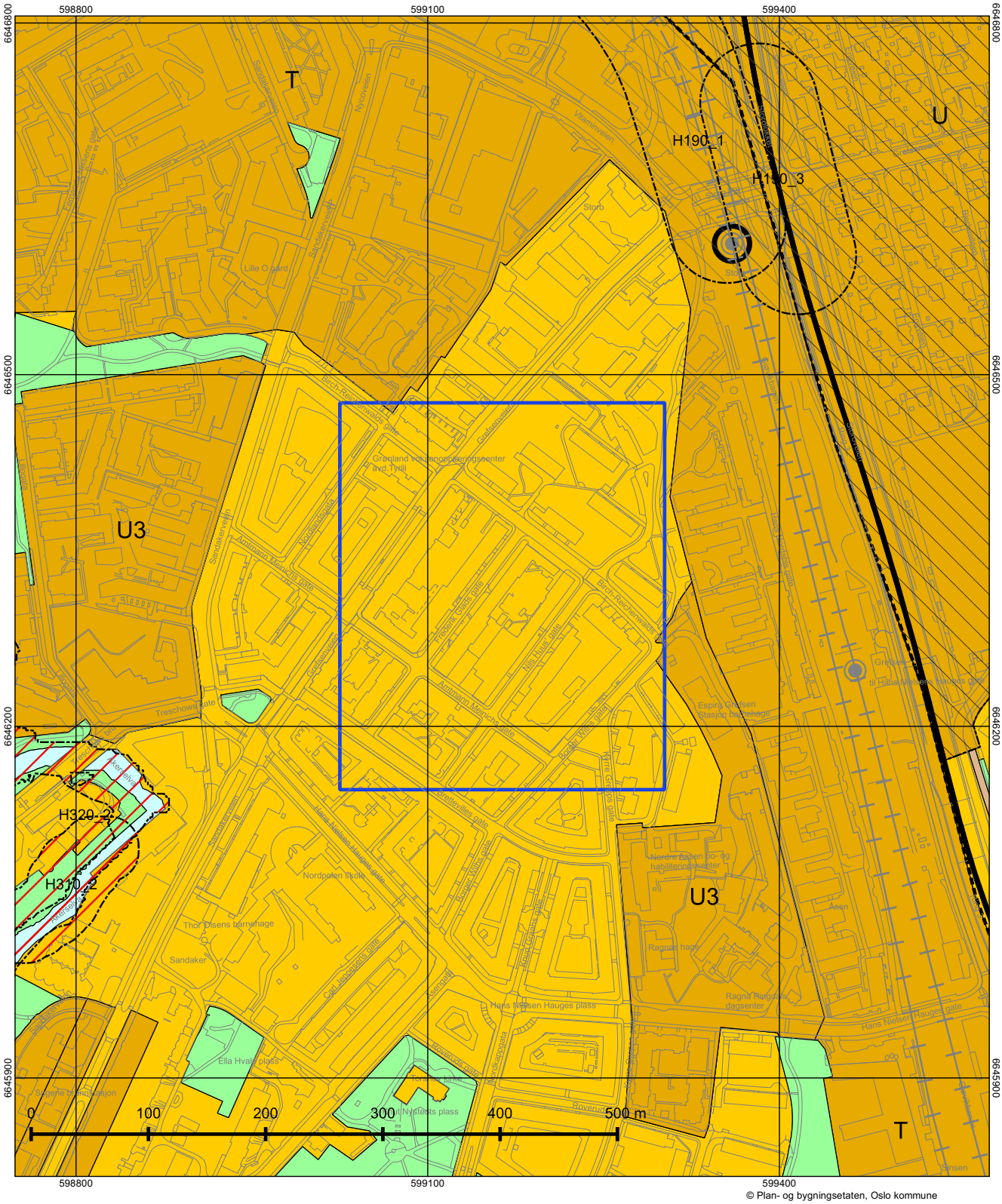
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


599100
599200
599300
6646400
6646300
6646200
Frederik Glads gate
Ammanns Melmins gate
Dorte Withs gate
Byggeområde for boliger
U 0.4-1.5
S-2255, 28.7.77
Endr. reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.4-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
(boligparkering)
S-2352
28.9.78
se reg.best.
Felles underjordisk garasje anlegg
S-1461, 17.4.68
Felles uteoppholds- og lekeareal
S-1491, 17.4.68
Felles avkjørsel
Bolighusrekke
S-1461
Fortau S-3028, 14.12.88
Kjørefelt Veg/fl 14.5 kNN2 (S-17&GO)

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153412/86527137
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



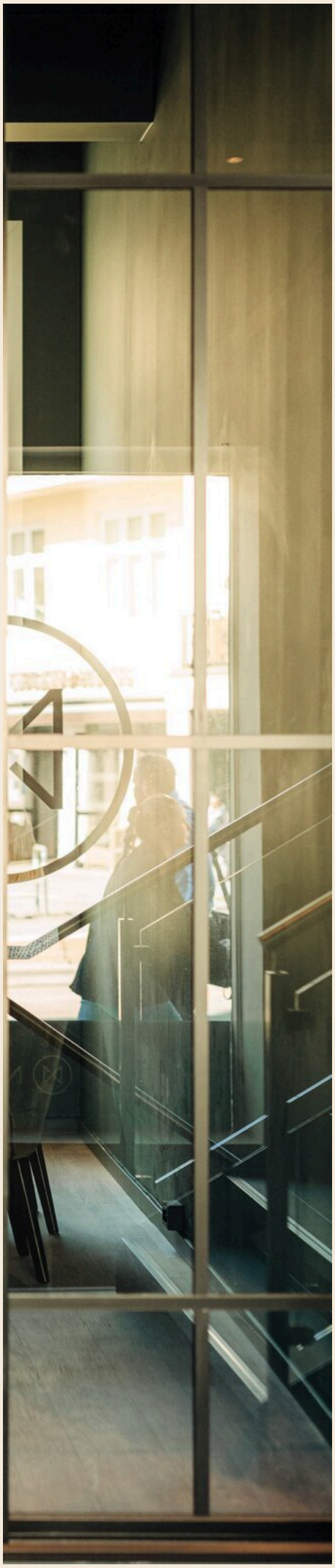
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm 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 Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker 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 boligene vi har for salg.



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0075/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frederik Glads gate 21C 0482 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 152, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Malin Goa
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
m.goa@nordvikbolig.no
480 09 310



Nathasha Pettersen
Kontorsjef / Eiendomsmegler
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
n.pettersen@nordvikbolig.no
954 81 214

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