NORDVIK

Fridtjof Nansens vei 32

2 soverom | 75 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fridtjof Nansens vei 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.05.2026









Nøkkelinformasjon

Smakfull og lekker 3-roms med solrik terrasse. Høy standard fra 2026. Garasjeplass. Trappefri adkomst. Heis.

Prisantydning	**10 490 000,-**
Omkostninger	**263 440,-**
Totalpris	**10 758 376,-**
Fellesgjeld	**4 936,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 001,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1990**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

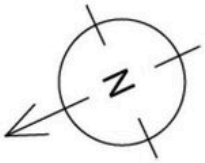
Boligen ligger i grønne og idylliske omgivelser i et meget representativt område grensende mot Frognerparken. Lekker, gjennomgående og nyoppusset 3-roms beliggende i 1 .etasje med trappefri adkomst. Her er det lagt stor vekt på helhet, kvalitet og tidløse materialvalg.

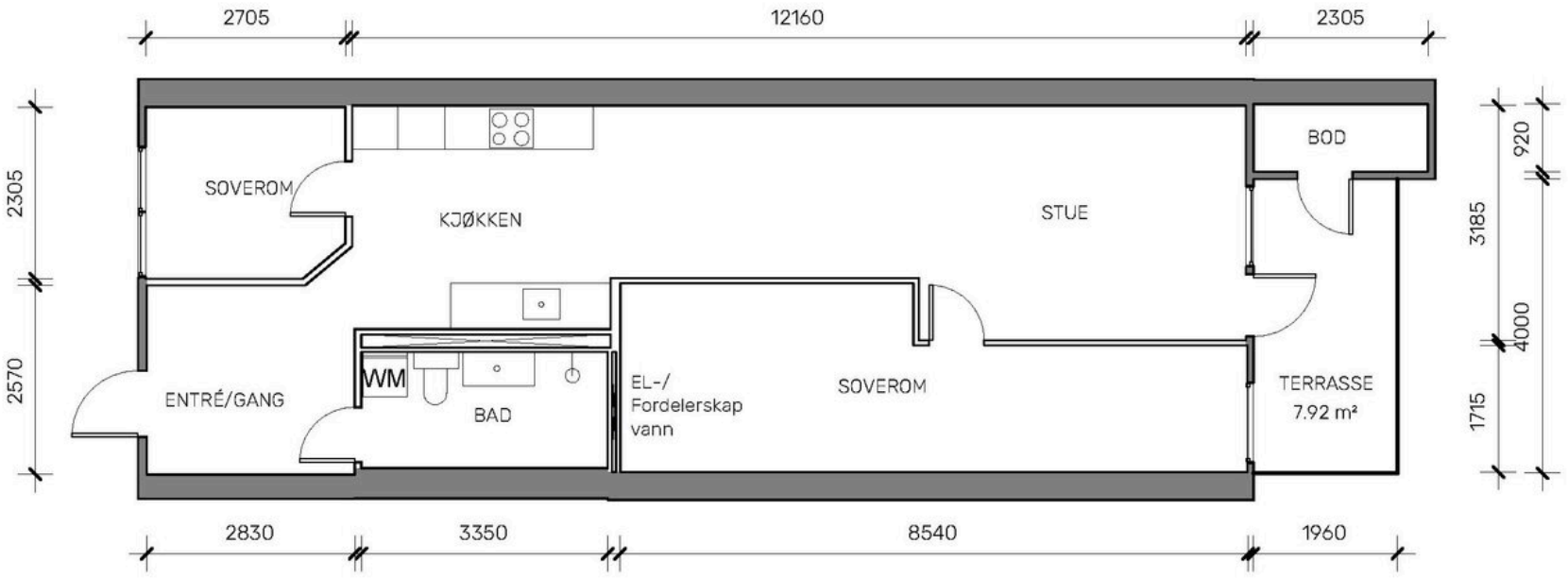
- Særdeles attraktiv beliggenhet med Frognerparken som nærmeste nabo
- Usjenert, rolig og sentrumsnært
- Garasjeplass med heisadkomst
- 14 gjesteparkeringsplasser
- Sydvendt terrasse med gode solforhold
- Varmtvann inkludert
- Representativt og veldrevet sameie
- Utsikt ut mot Frognerparken
- Smakfullt kjøkken med tidsriktige farger fra HTH
- Nytt bad levert av Baderomsgutta AS

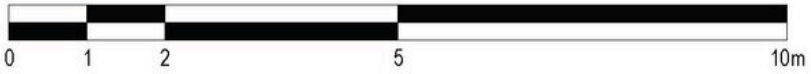
Det vil bli fremlagt en egen dokumentasjonsmappe på utført arbeid og materialer som medfølger bolig.

1. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 77 kvm

Planløsning







Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
1	Q226051468	1 : 100	Fridtjof Nansens vei 32

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	21.05.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.






BOSCH




































FRIDTJOF NANSENS VEI 32


2
3





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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0240/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fridtjof Nansens vei 32, 0364 OSLO
Gnr 37, bnr 90, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Askheim Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
10 490 000,- (Prisantydning)
4 936,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 494 936,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
262 350,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 440,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
276 440,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 758 376,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 771 376,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue
BRA-e: 2 kvm. Bod i tilknytning til veranda
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 8 kvm. Tilgang fra stue

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod i fellesareal
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Stor, gjennomgående 3-roms leilighet beliggende i 1 .etasje som inneholder: Entré, kjøkkenløsning, to gode soverom, stor stue. Utgang til sydvendt terrasse fra stue. Bod på terrasse.

Leiligheten disponerer fast plass i felles garasjekjeller merket med nr 3, samt en bod i byggets underetasje. Det er heisadkomst til garasjeplanet. Parkeringsplassen er romslig og ligger rett ved inngangen/utgangen til trappeløp/heis.

Parkering
Hver seksjon har bruksrett til en parkeringsplass i fellesanlegg. Gjeldende seksjon disponerer garasjeplass nr.3 som er plassert rett ved inngangen/utgangen til trappeløp/heis.
Sameiet har også egen gjestegarasje med 14 biloppstillingsplasser.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomsgutta AS. Dokumentasjon foreligger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomsgutta AS. Dokumentasjon foreligger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomsgutta AS. Dokumentasjon foreligger.

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: El strøm AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontrollert og gjennomgått av elektriker

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: I følge sameiets opplysninger er det mulig å installere

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har endret noe på planløsningen

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved kjøp av leiligheten i mars 2026

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har ikke historisk kjennskap til leiligheten eller sameiet, vennligst sett dere inn i sameiets papirer vedlagt i salgsoppgaven

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har ikke historisk kjennskap til leiligheten eller sameiet, vennligst sett dere inn i sameiets papirer vedlagt i salgsoppgaven

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert 1990.

Dører: Entrédør med 2-lags isolert trådglass. Balkongdør med 3-lags isolerglass, produsert 1990.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Flislagt dekke. Blomsterkasse i betongkonstruksjon som rekkverk. Utebod i forbindelse med terrassen på ca. 2 m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

TG2
Vinduer
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om.

Dører
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TGIU
1. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Høyden på blomsterkassen er målt til 0,54 m. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

Adax Neo WiFi på panelovner
Varmekabler i gulv i entre og baderom

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd leiligheten og har ikke oppgitt strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 001,- pr. mnd.
Inkluderer: Lån leiligheter 166
Bredbånd/TV 500
Felleskostnader 3335

De ordinære felleskostnadene dekker drift, vedlikehold, felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, vaktmestertjenester, trappevask, kommunale avgifter m.m.

Formuesverdi
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
Det er inngått en ny avtale med Telia hvor det skal legges inn fiber til alle leiligheter.

Sameiet

Navn og orgnr.
Vigelandsparken Boligsameie, orgnr. 971280395

Om sameiet
Vigelandsparken Boligsameie består av 52 boligseksjoner på eiendommen gnr. 37 bnr. 90 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

Vaktmester:
Kjell Beito fortsetter som vaktmester. Han har i tillegg til tidligere, også ansvaret for strøing av småveiene, mens Vaktmesterkompaniet har ansvar for snøbrøyting av alle veier og strøing av de større veiene som tidligere. Beito skal fra sommeren også ha ansvar for klipping av gresset på området vårt. Alle beskjeder til vaktmester angående Sameiets fellesarealer, skal gå via styreleder, men de som ønsker hjelp av han privat, kan kontakte han direkte. Nærmere info om dette finnes i nyhetsbrev på Vibbo.

Planer i sameiet

Vedlikeholdsarbeid:
Det er planlagt en detaljert gjennomgang av boligmassen med OBOS, og styret tar i bruk vedlikeholds- og bærekraftmodulen på Styrerommet.no, utarbeidet av OBOS sentralt.
Det har ikke inntruffet spesielle uforutsette hendelser i sameiet i 2025.

Wi-Fi og TV:
Det er inngått en ny avtale med Telia hvor det skal legges inn fiber til alle leiligheter. Avtalen er ellers oppdatert uten at dette medfører noen prisøkning. Det oppfordres til å sette seg godt inn i det nye tilbudet som vil bli sendt ut fra Telia, da det ser ut til å være mye å spare, samt gi en bedre opplevelse av både Wi-Fi og TV hvis man velger den rette pakken som passer den enkelte beboers behov. Telia har lovet å gi alle som ønsker det, hjelp til å optimalisere sitt system.

Kjøper og selger blir fakturert kr. 2.094,- fra sameiet ved inn- og utflytting i hht pkt. 15 i vedtektene.

Om Parkering
Hver seksjon har midlertidig eksklusiv bruksrett (enerett) til parkeringsplasser på sameiets fellesareal. Hvilke seksjoner eneretten tilligger følger av eget vedlegg som kan fås ved henvendelse til styret. Eneretten gjelder fram til 31.12.2047 (maksimalt 30 år), og kan kun eies av eller selges til seksjonseiere i sameiet.
Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Forklarende tekst:
Den nye loven fastsetter at det ikke er adgang til å avtale tidsubestemt bruksrett på fellesarealer til f.eks. parkering, bod, hageflekker. Denne bestemmelse gjelder også for etablerte rettigheter etter tidligere eierseksjonslov, jf eierseksjonsloven § 67 siste ledd. Disse rettighetene vil bli midlertidige og gjelde i 30 år fra 01.01.2018. Det anbefales sterkt at det nå fastsettes i vedtektene at en eller flere seksjonseiere har midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Dersom det er mulig bør de midlertidige enerettene seksjoneres som tilleggsareal til seksjonen. For eneretten må det utarbeides bestemmelser om vedlikeholdsansvar, kostnadsansvar og eventuelt hvordan bruken skal utøves.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 4 936,-pr. 18.05.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207362530
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo: 334 535,00
Innfrielsesdato: 30.09.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker

tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 033,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 523 693. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 92 912.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Styret kan etter søknad gi tillatelse til at det holdes:
1 hund pr husstand
1-2 innekatter
Husdyrhold utover dette er ikke tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 72231236

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 262 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et av Oslos mest attraktive områder, like ved vakre Frognerparken. Her bor du i en perfekt kombinasjon av urbant byliv og grønne omgivelser, med kort vei til både rekreasjonsområder og byens pulserende fasiliteter. Med Majorstuen og Bogstadveien rett i nærheten har du tilgang til et bredt utvalg av butikker, kaféer og restauranter, samtidig som Frognerparkens åpne landskap, skulpturer og turstier nærmest fungerer som din egen bakhage.

Nærområdet
Frognerparken, en av Oslos mest populære destinasjoner, ligger kun et par hundre meter fra boligen. Her finner du flotte turstier, store grøntområder, Frognerbadet, Frogner stadion og selvfølgelig Vigelandsparken - et ikonisk skulpturanlegg og en av byens største severdigheter. Parken er et perfekt sted for både morgenjoggen, søndagsturen og sommerpiknik med venner og familie.
I tillegg er det en 15 minutters gåtur til Vestkanttorget med sitt sjarmerende lørdagsmarked, og bondens marked arrangeres jevnlig på Valkyrien Plass.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen er enkel med blant annet Meny Colosseum (400m), KIWI Ringhuset (300m). Majorstuen og Bogstadveien er kjent for sitt yrende folkeliv og brede utvalg av butikker, kaféer og spisesteder - her finner du alt fra store, velkjente merkevarer til eksklusive nisjebutikker. I nærheten ligger Colosseum senter, som tilbyr flere servicetilbud, og Colosseum kino, Nordens største kinosal. Nærmeste SATS er på Colosseum som er en 10-minutters gange fra boligen. Ellers er det Friskis&Svettis og EVO Majorstuen en kort gåtur unna.

Offentlig kommunikasjon
Området har et svært godt kollektivtilbud med både buss, trikk, T-bane og flybuss, med Majorstuen som er et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter, der alle T-banens linjer møtes, i tillegg til flere trikke- og busslinjer. Med bil fra Majorstuen tar det ca. 7 minutter til Oslo S, 9 minutter til Bygdøy og 44 minutter til Oslo lufthavn.

Skoler og barnehager
Fra eiendommen er det gangavstand til Majorstuen skole. Området har også flere videregående skoler i nærheten, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. I kort avstand finner du også Blindern, Politihøgskolen og private høyskoler innen helse- og sosialfag, diakoni og ledelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.08.1992.

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

bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Arealplaner
Monolitveien - Frognerparken - Middelthunsgate - Sykkeltilrettelegging - Bestilling av oppstartsmøte
Saksnummer 202461838 - Reguleringssak
Mottatt sak 14.11.2024
Bymiljøetaten foreslår å oppgradere sykkeltilretteleggingen i Frognerparken, inkludert deler av Monolitveien og Middelthuns gate frem til Ring 2. Hensikten med prosjektet er å minske konfliktpunktene mellom gående og syklende i parken ved å øke separasjonsgraden mellom trafikantgruppene der det er mulig, kryssinnstramming og lede syklistene til egnet trasé. I tillegg vurderes gateparkering fjernet langs Middelthuns gate for å forbedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for myke trafikanter. Plan- og bygningsetaten (PBE) støtter forbedringer for syklister, men er skeptisk til delstrekninger som innebærer inngrep i Frognerparken. Hensynet til trær, kultur- og naturmiljø, og prioritering av de gående må være høyest prioritert i Frognerparken. Forslaget utløser krav til konsekvensutredning.

Byggesaker
Fridtjof Nansens vei 24 B - Etablering av takterrasse
Saksnummer 202460440 - Byggesak
Mottatt sak 02.10.2024
Status Tillatelse gitt
Søknaden gjelder etablering av privat takterrasse og trapp på en boligblokk i Fridtjof Nansens vei 24 B, i bydel Ullern. Takterrassen har en størrelse på 150 m2 og vil være tilgjengelig via ny trapp i fasadelivet fra loftsetasjen. Det etableres videre en ny dør i fasade mot sør og nytt rekkverk med høyde 1,2 meter tilknyttet ny trapp og takterrasse.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/37/90/3:
08.11.1918 - Dokumentnr: 900932 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1919 - Dokumentnr: 3 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra gnr 37 bnr 104
Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1919 - Dokumentnr: 61 - Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 37 bnr 104
Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1919 - Dokumentnr: 900917 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1926 - Dokumentnr: 900717 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1954 - Dokumentnr: 8817 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:161 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:161 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:161 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:161 Snr:4
Bestemmelse om vannledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Overført fra gnr 37 bnr 104
Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1957 - Dokumentnr: 14168 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1989 - Dokumentnr: 80658 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:91 Snr:8

Overført fra: Knr:0301 Gnr:37 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
VILKÅR FOR ADKOMSTRETTEN ER OPPFYLT.

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

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

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

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

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

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

10.02.2026 - Dokumentnr: 159729 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
Org.nr: 983 350 828
Elektronisk innsendt

16.11.1990 - Dokumentnr: 69387 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/5080
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 52 SEKSJONER

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

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

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

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

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.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort etter visning.

I nyoppussede leiligheter vil det normalt oppstå svinnriss (sprekker i materialoverganger tak, vegger og hjørner) grunnet uttørking av materialer. Svinnriss kan ikke kreves utbedret med mindre de skyldes håndverksmessige mangler. Kjøper aksepterer og er informert. Boligen vil bli tømt, men overtas for øvrig som fremvist på visning. Spikere/oppheng på vegger vil ikke bli fjernet.

Utførende entreprenør har laget informasjonsmappe med all nødvendig dokumentasjon på utførelse og materialvalg der også bruksanvisninger, garantidokumenter fra leverandører ligger. Denne blir tilgjengelig på visning og følger som et kontraktsdokument.

Det er montert varmekilder som medfølger handelen (panelovner), ønsket mengde vil variere ved bruk slik at ny eier må selv tilpasse dette.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har heller ikke noen kjennskap til sameiet og styret grunnet kort eiertid. Kjøper bes sette seg inn i vedlegg fra megler og sameiets papirer.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort etter visning.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 105,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 15 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 0,-
Visningshonorar per stk. (kunden belastes maks for to visninger) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører Obos kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 128 980,- 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 25. mai 2026

Megler
Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2
Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fridtjof Nansens vei 32

Nabolaget Smestad/Heggeli - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	**8 min**
658 elever, 43 klasser	0.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	**12 min**
672 elever, 38 klasser	1.1 km
Vinderen skole (1-7 kl.)	**19 min**
418 elever, 20 klasser	1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	**23 min**
408 elever, 30 klasser	1.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**23 min**
416 elever, 25 klasser	2 km
Kristelig gymnasium	**23 min**
450 elever, 15 klasser	1.9 km
Hartvig Nissens skole	**23 min**
630 elever	2 km

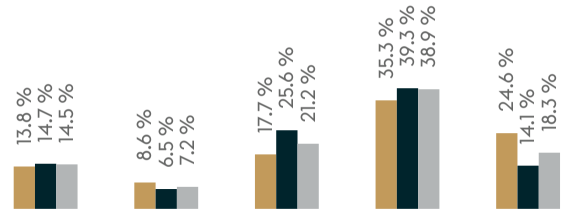
Offentlig transport

Volvat	**4 min**
Linje 2N, 28, 45	0.3 km
Majorstuen	**9 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.8 km
Frogner stadion	**10 min**
Linje 12	0.8 km
Skøyen stasjon	**7 min**
Totalt 9 ulike linjer	3.3 km
Oslo S	**14 min**
Totalt 24 ulike linjer	6.7 km

Barnehager

Thaulow barnehage (1-5 år)	**5 min**
54 barn	0.3 km
Diakonhjemmet barnehage Borgen...	**8 min**
58 barn	0.7 km
Julius barnehage (1-5 år)	**10 min**
48 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Smestad/Heggeli	1 322	597
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående

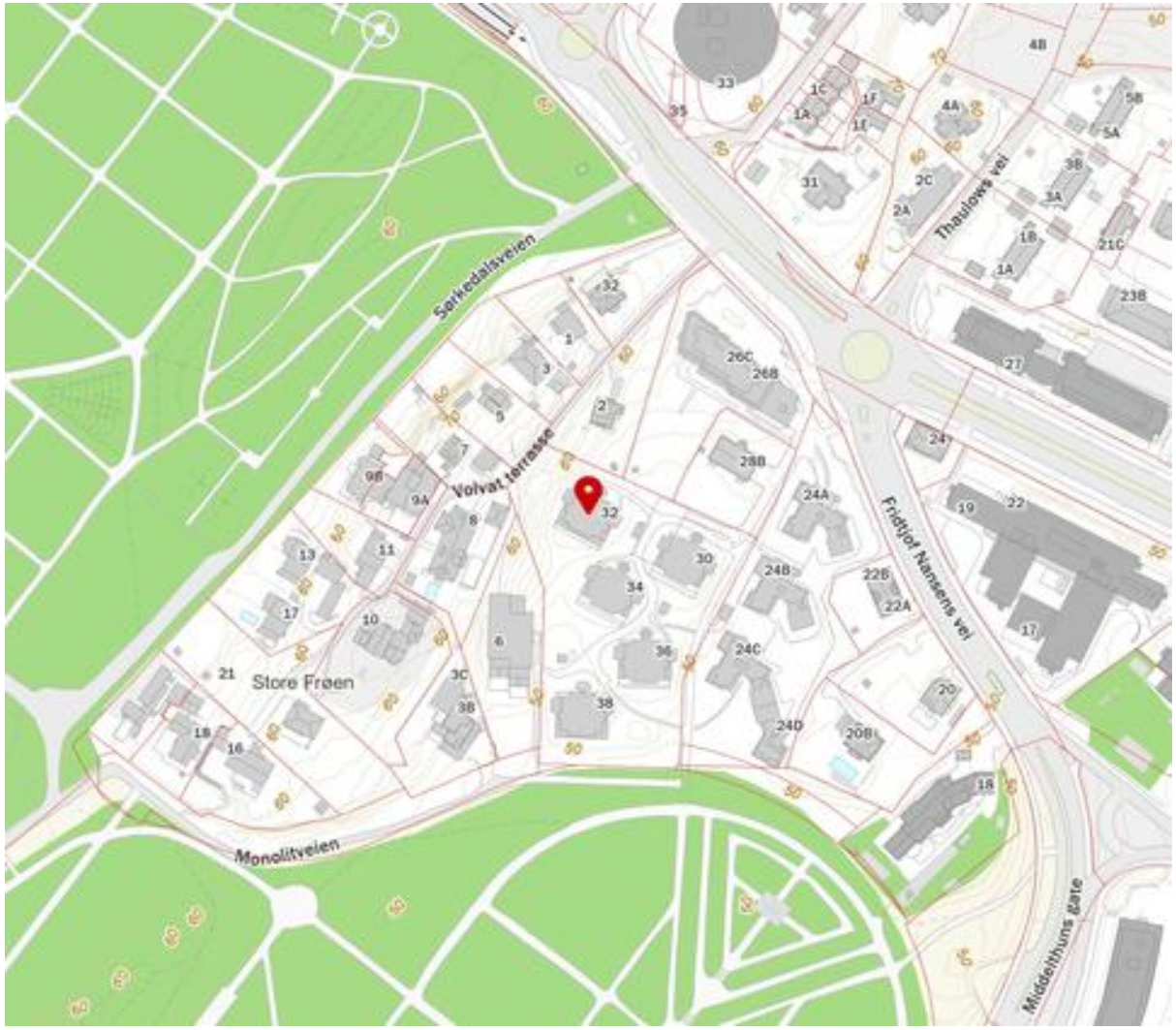
Sport

Frognerbadet sandvolleyballban...	8 min
Majorstua skole	10 min
EVO Majorstua	6 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Maj...	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 85/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Fridtjof Nansens vei 32 , 0369 OSLO
OSLO kommune
gnr. 37, bnr. 90, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3277 **Referansenummer:** SB1814

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1990. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2026 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Fullstendig oppusset og ombygget, arbeider utført av Byggmester Norge AS som entreprenør. Rørleggerhuset AS har lagt nytt sluk, nytt røropplegget med rør-i-rør skap (plassert i garderobe). Baderomsgutta AS har pusset opp bad, gammel støp ble fjernet, lagt nytt med varmekabler, smøremembran, nytt sluk. Alle garderober og kjøkken fra HTH. El strøm AS har tatt alt elektrisk.

Parkett på alle gulv men unntak av bad med fliser og entre med fliser, der det er fliser er det varmekabler. Ellers panelovner. Alle hvitevarer er integrert og fra BOSCH; Oppvaskmaskin, platetopp, kombiskap kjøl/frys, ovn, avtrekksvifte med omluft. All garnityr far Tapwell, bad og kjøkken.

Downlights blir satt inn i himling baderom, eneste rommet med senket tak.

Selveierleilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Flislagt dekke. Blomsterkasse i betongkonstruksjon som rekkverk. Utebod i forbindelse med terrassen på ca. 2 m².

Boligblokk bygget i 1990. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig forblendet med teglstein og liggende trekledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med fliser og 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen: 2,39 m

- Leiligheten er fullstendig oppusset i 2026.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med malte plater, malt betong og fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassvegg. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

HTH Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Granitopp kompositttstein med underlimt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

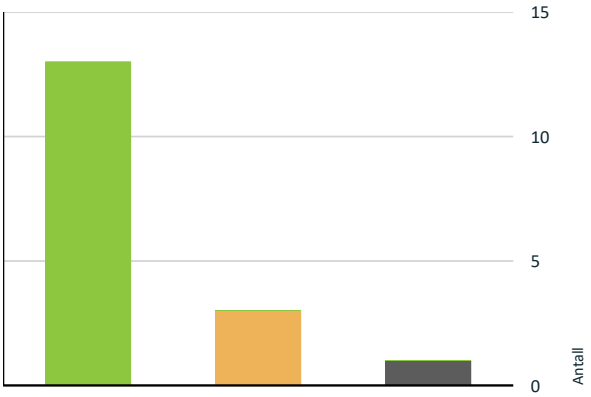
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvikene gjelder blant annet: Det er fjernet en bod som tidligere lå i en vinkel bak kjøkken, rettet ut veggen og montert kjøkken. Det er rettet ut en vegg som tidligere definerte soverom midt i leiligheten. Dette har nå blitt omkledningsrom/garderobe i tilknytning til soverommet. Så er det bygget et nytt soverom mot fellesarealer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1990

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert 1990.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédør med 2-lags isolert trådglass. Balkongdør med 3-lags isolerglass, produsert 1990.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Flislagt dekke. Blomsterkasse i betongkonstruksjon som rekkverk. Utebod i forbindelse med terrassen på ca. 2 m².

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1990. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig forblendet med teglstein og liggende trekledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med fliser og 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen: 2,39 m

- Leiligheten er fullstendig oppusset i 2026.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med malte plater, malt betong og fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassvegg. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med malte plater, malt betong og fliser.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassvegg.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Granitopp kompositttstein med underlimt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt montert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter, kombinert med mekanisk avtrekk i rommet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

2026 El strøm AS

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

El strøm AS

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyden på blomsterkassen er målt til 0,54 m. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	75	2		77	8
Kjeller		3		3	
SUM	**75**	**5**			**8**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:
• Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning over med gul fargekode og heltrukken rød linje.
• Det pågikk ferdigstilling av byggearbeider i leilighet på befaringstidspunkt bla. på bad der innredning og plassering av WC, blandebatterier mm. pågikk og endelig plassering/utforming kan avvike noe fra tegning.
• Innhukk i dør mot inngang og terrasse er medtatt.
• Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
• Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot byggetegning som avviker fra dagens situasjon.

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 2,5 m².
- En biloppstillingsplass i felles garasjekjeller, merket med nr. 3.

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

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Avvikene gjelder blant annet: Det er fjernet en bod som tidligere lå i en vinkel bak kjøkken, rettet ut veggen og montert kjøkken. Det er rettet ut en vegg som tidligere definerte soverom midt i leiligheten. Dette har nå blitt omkledningsrom/garderobe i tilknytning til soverommet. Så er det bygget et nytt soverom mot fellesarealer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Askheim Eiendom AS v/Martine Ask Helland	Kunde
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	37	90		3	8262.9 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fridtjof Nansens vei 32, 0369 Oslo

Hjemmelshaver
Askheim Eiendom AS, org.nr. 913303741

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Vigelandsparken Boligsameie	75 / 5080	OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 02333	971280395

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 20 033 31.12.2025	Kr. 5 250 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	72231236			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	22.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
3D, scan - Romly AS			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SB1814

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimveien 2,
1712 Grålum

Ref. nr.: Q226051468

22.05.2026

Notat vedr. arealoppmåling av Fridtjof Nansens vei 32, 0369 Oslo

Romly har på oppdrag fra Takstkonsulent1 AS gjennomført arealverifisering av leilighet over 1 plan i 1. etg. Fridtjof Nansens vei 32. Befaring og 3D-laserskanning ble foretatt 22.05.2026. Datasettet består av 86 744 372 laserpunkter, overlapp mellom punktskyer er 99%.

1. Metode

Siden 2018 har vi dedikert oss til å utvikle markedets mest nøyaktige metode for måling og beregning av boligareal, og introduserte 3D-laserskanning i det norske boligmarkedet.

Romly benytter to ulike 3D-skannere fra Leica på lokasjon etter *Dual 3D-laserskan-metoden*[1]. Det gir 420-680 000 innmålte laserpunkter per sekund og en komplett 3D-modell av boligen.

For en leilighet består datasettet av ca. 65 millioner laserpunkter. Til sammenlikning ville en måling med håndholdt laseravstandsmåler gitt ca.5-20 laserpunkter og et svært forenklet bilde av virkeligheten.

Høy tetthet av laserpunkter er helt avgjørende for å kunne avdekke boligens faktiske geometri, og oppdage uregelmessigheter i form av skjeve vegger og tak, som er hovedårsakene til feil i arealoppmåling.

[1] *Dual 3D-laserskaning* er en metode utviklet av Romly for å dobbeltsikre at datasettet ikke har mangler som følge av refleksjoner, sikt, krevende lysforhold eller annet. Boligen 3D-laserskannes med to ulike 3D-skannere fra ulike vinkler og høyder som gir to separate datasett som påfølgende sammenstilles før beregning av areal.

Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

Romlymetoden foregår i to hovedtrinn:

Trinn 1 er 3D-laserskanning av boligen (*Dual 3D-laserskan*). Det gir en komplett digital tvilling av alle boligens rom og detaljer i 3D, kalt punktsky.

Trinn 2 er bearbeiding og sammenstilling av punktskyene der de renses for støy og ikke relevante objekter som møbler før videre bearbeiding og modellering i CAD-programvare- og prosjekteringsverktøyet Revit fra Autodesk. Her produseres ønsket tegningsformat som f.eks. en plantegning. Det gjøres deretter polygonberegning[2] av areal i henhold til gjeldende arealstandard NS 3940:2023+AC.

All bearbeiding av 3D-data skjer internt hos Romly, av spesialister med masterutdannelse og over 10 års erfaring innen CAD/BIM prosjektering.

Punktskyene og hva som er målt fremstilles visuelt og følger som vedlegg. Dataene kan til enhver tid etterprøves og hentes frem for å ta ut supplerende tegningsdokumentasjon som snitt og 3D-modell dersom det skulle oppstå behov på et senere tidspunkt.

I dette notatet gjennomgår vi boligen som er 3D-laserskannet og viser med fargekoder på plantegning (i skala) hvordan arealet er beregnet.

Det gjøres i tillegg en kontroll mot siste godkjente byggetegninger dersom disse finnes tilgjengelige i offentlige registre. For eldre bygårder i Oslo stemmer tegningene sjeldent med dagens virkelighet. Tegningene har likevel verdi for å sammenlikne plassering av sjakter, bærevegger og trapperom.

Kalibrering:

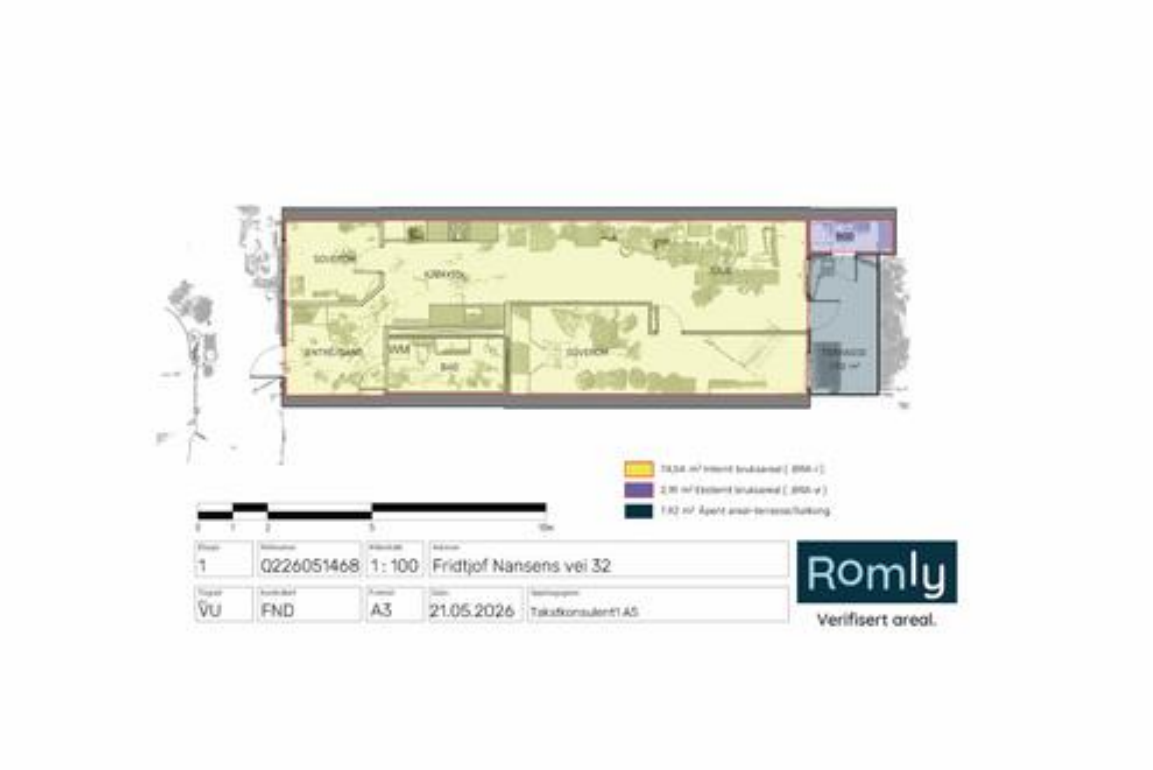
Romly har løpende serviceavtaler på måleinstrumentene som benyttes for 3D-laserskanning. Det gjøres en årlig ekstern kalibrering i henhold til Leica`s anbefaling på deres verksted i Sveits.

Romly har i tillegg utviklet egne rutiner og sjekkpunkter for kalibrering som gjøres for hvert enkelt oppdrag.

[2] Polygon kommer fra latinske *polygōnum* og betyr mangekantet. Dvs. at arealet av den faktiske geometrien til boligen beregnes uten forenklinger.

2. Gjennomgang av funn etter gjennomført arealverifisering

Illustrasjon 1, punktsky og polygonberegning med BRA-i.



Kommentarer til beregning av areal:

- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning over med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Det pågikk ferdigstilling av byggearbeider i leilighet på befaringstidspunkt bla. på bad der innredning og plassering av WC, blandebatterier mm. pågikk og endelig plassering/utforming kan avvike noe fra tegning.
- Innhukk i dør mot inngang og terrasse er medtatt.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot byggetegning som avviker fra dagens situasjon.

Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

3. Sammenstilling av arealer

Etasje	BRA-i	BRA-e	Ikke måleverdig /ALH	Terrasse- balkongareal TBA
1	74,54	2,19		7,92
Bod i P-kjeller		2,52		
SUM	**75**	**5**		**8**

Matematiske avrundingsregler brukes i henhold til retningslinjer i arealstandard. Romly oppgir i tabell og på tegninger arealberegning med 2 desimaler så det er transparent hvordan avrunding er foretatt. Ved flere etasjer rundes arealene av per plan før summering.

Vedlegg:

1 x Plan av punktsky med BRA-i, skala 1:100, format A3, PDF.
1 x Plan med mål, skala 1:100, format A3, PDF og JPG

<u>Notatet er forfattet av:</u>

Floire Nathanael Daub,
arkitekt og fagansvarlig
Mobil: +47 934 56 146
Mail: floire@romly.no

Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimveien 2,
1712 Grålum

Ref. nr.: Q226051468

22.05.2026

Notat vedr. arealoppmåling av Fridtjof Nansens vei 32, 0369 Oslo

Romly har på oppdrag fra Takstkonsulent1 AS gjennomført arealverifisering av leilighet over 1 plan i 1. etg. Fridtjof Nansens vei 32. Befaring og 3D-laserskanning ble foretatt 22.05.2026. Datasettet består av 86 744 372 laserpunkter, overlapp mellom punktskyer er 99%.

1. Metode

Siden 2018 har vi dedikert oss til å utvikle markedets mest nøyaktige metode for måling og beregning av boligareal, og introduserte 3D-laserskanning i det norske boligmarkedet.

Romly benytter to ulike 3D-skannere fra Leica på lokasjon etter *Dual 3D-laserskan-metoden*[1]. Det gir 420-680 000 innmålte laserpunkter per sekund og en komplett 3D-modell av boligen.

For en leilighet består datasettet av ca. 65 millioner laserpunkter. Til sammenlikning ville en måling med håndholdt laseravstandsmåler gitt ca.5-20 laserpunkter og et svært forenklet bilde av virkeligheten.

Høy tetthet av laserpunkter er helt avgjørende for å kunne avdekke boligens faktiske geometri, og oppdage uregelmessigheter i form av skjeve vegger og tak, som er hovedårsakene til feil i arealoppmåling.

[1] *Dual 3D-laserskaning* er en metode utviklet av Romly for å dobbeltsikre at datasettet ikke har mangler som følge av refleksjoner, sikt, krevende lysforhold eller annet. Boligen 3D-laserskannes med to ulike 3D-skannere fra ulike vinkler og høyder som gir to separate datasett som påfølgende sammenstilles før beregning av areal.

Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

Romlymetoden foregår i to hovedtrinn:

Trinn 1 er 3D-laserskanning av boligen (*Dual 3D-laserskan*). Det gir en komplett digital tvilling av alle boligens rom og detaljer i 3D, kalt punktsky.

Trinn 2 er bearbeiding og sammenstilling av punktskyene der de renses for støy og ikke relevante objekter som møbler før videre bearbeiding og modellering i CAD-programvare- og prosjekteringsverktøyet Revit fra Autodesk. Her produseres ønsket tegningsformat som f.eks. en plantegning. Det gjøres deretter polygonberegning[2] av areal i henhold til gjeldende arealstandard NS 3940:2023+AC.

All bearbeiding av 3D-data skjer internt hos Romly, av spesialister med masterutdannelse og over 10 års erfaring innen CAD/BIM prosjektering.

Punktskyene og hva som er målt fremstilles visuelt og følger som vedlegg. Dataene kan til enhver tid etterprøves og hentes frem for å ta ut supplerende tegningsdokumentasjon som snitt og 3D-modell dersom det skulle oppstå behov på et senere tidspunkt.

I dette notatet gjennomgår vi boligen som er 3D-laserskannet og viser med fargekoder på plantegning (i skala) hvordan arealet er beregnet.

Det gjøres i tillegg en kontroll mot siste godkjente byggetegninger dersom disse finnes tilgjengelige i offentlige registre. For eldre bygårder i Oslo stemmer tegningene sjeldent med dagens virkelighet. Tegningene har likevel verdi for å sammenlikne plassering av sjakter, bærevegger og trapperom.

Kalibrering:

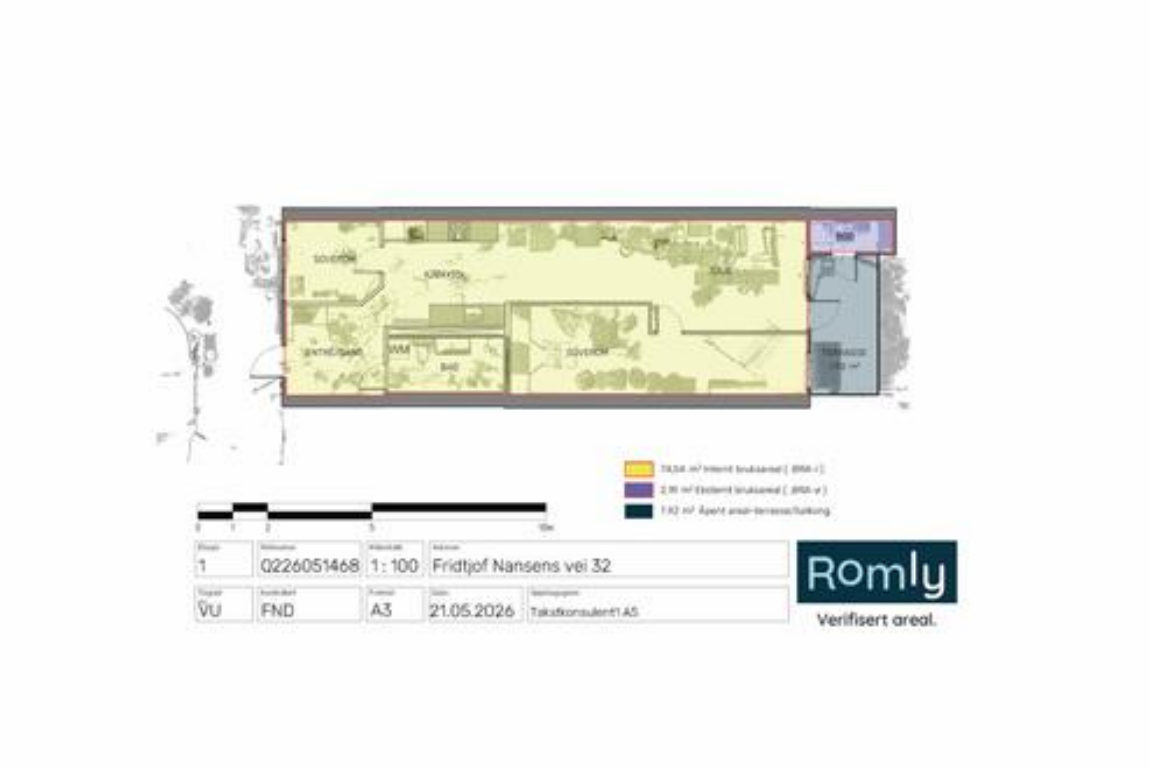
Romly har løpende serviceavtaler på måleinstrumentene som benyttes for 3D-laserskanning. Det gjøres en årlig ekstern kalibrering i henhold til Leica`s anbefaling på deres verksted i Sveits.

Romly har i tillegg utviklet egne rutiner og sjekkpunkter for kalibrering som gjøres for hvert enkelt oppdrag.

[2] Polygon kommer fra latinske *polygōnum* og betyr mangekantet. Dvs. at arealet av den faktiske geometrien til boligen beregnes uten forenklinger.

2. Gjennomgang av funn etter gjennomført arealverifisering

Illustrasjon 1, punktsky og polygonberegning med BRA-i.



Kommentarer til beregning av areal:

- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning over med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Det pågikk ferdigstilling av byggearbeider i leilighet på befaringstidspunkt bla. på bad der innredning og plassering av WC, blandebatterier mm. pågikk og endelig plassering/utforming kan avvike noe fra tegning.
- Innhukk i dør mot inngang og terrasse er medtatt.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot byggetegning som avviker fra dagens situasjon.

Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

3. Sammenstilling av arealer

Etasje	BRA-i	BRA-e	Ikke måleverdig /ALH	Terrasse- balkongareal TBA
1	74,54	2,19		7,92
Bod i P-kjeller		2,52		
SUM	**75**	**5**		**8**

Matematiske avrundingsregler brukes i henhold til retningslinjer i arealstandard. Romly oppgir i tabell og på tegninger arealberegning med 2 desimaler så det er transparent hvordan avrunding er foretatt. Ved flere etasjer rundes arealene av per plan før summering.

Vedlegg:

1 x Plan av punktsky med BRA-i, skala 1:100, format A3, PDF.
1 x Plan med mål, skala 1:100, format A3, PDF og JPG

Notatet er forfattet av:

Floire Nathanael Daub,
arkitekt og fagansvarlig
Mobil: +47 934 56 146
Mail: floire@romly.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Martine Ask Helland	9578-5997-4-2535662	2026-05-21 12:09:57

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. mai 2026

Oppdragsnummer
8-0240/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fridtjof Nansens vei 32, 0369 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Askheim Eiendom AS v/ Martine Ask Helland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. april 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 72231236
Forsikret i: Gjensidige forsikring Asa

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomsgutta AS. Dokumentasjon foreligger.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomsgutta AS. Dokumentasjon foreligger.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomsgutta AS. Dokumentasjon foreligger.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El strøm AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert og gjennomgått av elektriker

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I følge sameiets opplysninger er det mulig å installere

---

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

Eventuell kommentar: Vi har endret noe på planløsningen

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved kjøp av leiligheten i mars 2026

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

Eventuell kommentar: Vi har ikke historisk kjennskap til leiligheten eller sameiet, vennligst sett dere inn i sameiets papirer vedlagt i salgsoppgaven

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke historisk kjennskap til leiligheten eller sameiet, vennligst sett dere inn i sameiets papirer vedlagt i salgsoppgaven

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0240/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Martine Ask Helland	**2026-05-21**

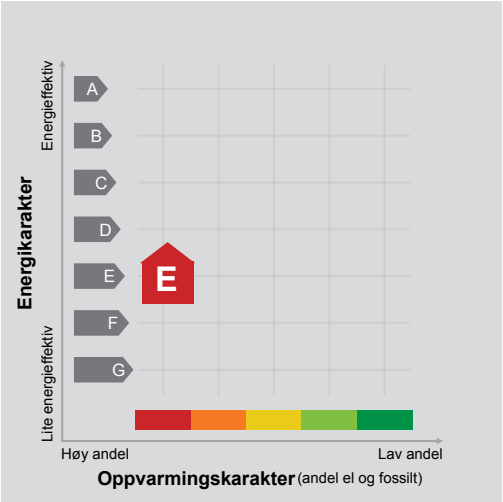
Identifikasjon

Martine Ask Helland

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0369
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81133433
Merkenummer	Energiattest-2025-233341
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fridtjof Nansens vei 32	81133433	H0102	3	0	
Fridtjof Nansens vei 30	81133417	H0102	15	0	
Fridtjof Nansens vei 34	81133441	H0102	27	0	
Fridtjof Nansens vei 32	81133433	H0103	2	0	
Fridtjof Nansens vei 30	81133417	H0103	14	0	
Fridtjof Nansens vei 34	81133441	H0103	26	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

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

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	75 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	75 m²
Totalt BRA	75 m²
Oppvarmet luftvolum	173 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	66,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.12.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 573 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	180,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 748 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	180,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 573 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 573 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 573 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Line Fjeldstad
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: l.fjeldstad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0240/26 . Vår ref.: 7142-1-03 Dato: 18.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vigelandsparken Boligsameie
Organisasjonsnr:	971280395
Seksjonseier:	Askheim Eiendom AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	03
Adresse:	Fridtjof Nansens Vei 32, 0369 OSLO
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	37
Bnr.	90

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207362530
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	334 535,00
Innfrielsesdato:	30.09.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 001,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån leiligheter	166,00	
Bredbånd/TV	500,00	

Felleskostnader	3 335,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 014,-
Fradragsberettigede kostnader:	468,-
Annen formue:	20 033,-
Gjeld:	5 250,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207362530
Restsaldo:	4 936,62
Kapitalkostnader:	109,89
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 936,62,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Olav Skatvedt, e-post: vigelandsparken@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7142
VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET

Velkommen til årsmøte i VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 17:30, Anne på Landet, Frognerparken..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Lisa Bruun-Olsen fra OBOS velges som møteleder av årsmøtet 2026.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap - 7142.pdf
2. Årsregnskap 2025 - 7142.pdf
3. Revisjonsberetning 2025 s 7142.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås heretter indeksregulert årlig f.o.m. 2024 da siste regulering ble vedtatt. Konsumpris-indeksen har steget ca 5,9% i denne perioden.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås heretter indeksregulert årlig f.o.m. 2024. Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen for 2025-2026 har bestått av Axel Fredrik Bohman, Odd Arne Breen og Even Lange. Valgkomiteen innstiller Lars Hanseid som styremedlem for 2 år. Styret skal bestå av mellom 3 og 5 medlemmer, inklusive styreleder. Styret ser ikke behov for å velge en vararepresentant. Styrets leder Olav Skatvedt er valgt for 2 år, det samme gjelder styremedlemmene Gudrun Kjendlie og Geir Birkeland. Kristin Wille forlater nå styret etter eget ønske. Varamedlem Fredrik Fredhøi er valgt for ett år. Han har vært varamedlem i mange år, men ønsker ikke å fortsette som fullt styremedlem.

Innstilling

Kristin Wille går over i valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Hanseid

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kristin Wille

Styrets årsrapport

Administrasjon: Styret har hatt 4 medlemmer inklusive styreleder samt ett varamedlem. Vi har hatt 8 styremøter og 128 saker til behandling.

Kommunikasjon: Vi har sendt ut noen nyhetsbrev for å informere om vesentlige saker. Det er en balansegang hvor mye og hvor ofte informasjon skal gis for ikke å trette/plage beboerne unødig. Vi har tidligere invitert beboerne til å komme med innspill og spørsmål på Vibbo. Vi er svært mottagelige for fortsatte innspill om hva vi bør gjøre mer eller mindre av.

Vedlikeholdsarbeid: Det er planlagt en detaljert gjennomgang av boligmassen med OBOS, og styret tar i bruk vedlikeholds- og bærekraftmodulen på Styrerommet.no, utarbeidet av OBOS sentralt. Det er også inngått avtale om den oppgraderte versjonen for fremtidig planlegging inkludert to webinarer pr år med OBOS Prosjekt. Dette gjøres for å få en fullstendig oversikt og plan for hva som bør/må gjøres den nærmeste tiden og i årene fremover.

Vaktmester: Kjell Beito fortsetter som vaktmester. Han har i tillegg til tidligere, også ansvaret for strøing av småveiene, mens Vaktmesterkompaniet har ansvar for snøbrøyting av alle veier og strøing av de større veiene som tidligere. Beito skal fra sommeren også ha ansvar for klipping av gresset på området vårt. Alle beskjeder til vaktmester angående Sameiets fellesarealer, skal gå via styreleder, men de som ønsker hjelp av han privat, kan kontakte han direkte. Nærmere info om dette finnes i nyhetsbrev på Vibbo.

Wi-Fi og TV: Det er inngått en ny avtale med Telia hvor det skal legges inn fiber til alle leiligheter. Avtalen er ellers oppdatert uten at dette medfører noen prisøkning. Det oppfordres til å sette seg godt inn i det nye tilbudet som vil bli sendt ut fra Telia, da det ser ut til å være mye å spare, samt gi en bedre opplevelse av både Wi-Fi og TV hvis man velger den rette pakken som passer den enkelte beboers behov. Telia har lovet å gi alle som ønsker det, hjelp til å optimalisere sitt system.

Spesielle uforutsette hendelser: Det har ikke inntruffet spesielle uforutsette hendelser i vårt sameie i det passerte året.

Dugnader: Avholdes 2 ggr i året. Alle er velkomne til å delta, ikke minst i det sosiale. Arbeidsoppgavene er temmelig oversiktlige.

Økonomisk oversikt Sameiet har tilfredsstillende økonomi. Likviditeten er bedret i løpet av 2025. Hovedsakelig skyldes dette lavere driftskostnader, men dette kan endre seg mye når en mer detaljert plan for oppdatering av byggene foreligger og prosessen er i gang. Hvilken betydning dette får for den enkeltes økonomi er foreløpig usikkert.

Budsjett: Det foreligger ingen store avvik fra tidligere. Vi har ikke økt felleskostnadene for 2026 da Sameiet nå har god økonomi, men dette kan som nevnt endres når de nyere detaljplanene vil iverksettes. Det er alltid mye vi kan gjøre mer av, men alt koster penger, og siden ingen andre betaler for oss, blir det til slutt beboerne som må betale gildet.

Fremtidsplaner

Som nevnt vil vi utarbeide en detaljert vedlikeholdsplan og iverksette nødvendig arbeid i henhold til denne.

Alle blokkene og de utvendige søppelbodene vil vaskes utvendig i slutten av mai 2026.

Beslag tilhørende de øverste takrennene i alle blokkene er stygge og lar seg ikke vaske tilfredsstillende. Noen av beslagene ellers flasser også rikelig. Det samme gjelder deler av søppelbodene. Dette vil bli reparert i nær fremtid.

Det vil til våren bli foretatt en opprydding/kasting av sykler som ikke brukes og som står plassert i garasjen. Beboerne vil bli varslet i god tid før dette iverksettes.

HMS: Det er ikke rapportert uønskede hendelser i vårt sameie i det foregående året. Brannforebyggende tiltak er gjennomført, og det samme er gjort med elektriske systemer i fellesanlegget.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 356 733.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 971 000.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971280395, KLIENTNR. 7142

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 163 262	2 959 406	3 158 000	3 181 088
Andre inntekter	3	35 966	30 287	22 000	22 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 199 228**	**2 989 693**	**3 180 000**	**3 203 088**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-27 000	-28 000
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-196 000
Revisjonshonorar	6	-9 986	-7 334	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-119 828	-114 354	-120 000	-125 000
Konsulenthonorar		-13 426	-15 055	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	7	-584 662	-528 775	-636 000	-971 000
Forsikringer		-381 479	-352 118	-350 000	-427 000
Kommunale avgifter	8	-518 419	-485 520	-495 000	-545 000
Energi/fyring	9	-242 247	-234 232	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-324 830	-304 063	-316 000	-335 000
Andre driftskostnader	10	-300 854	-322 727	-356 000	-410 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 712 519**	**-2 580 966**	**-2 765 000**	**-3 312 000**
DRIFTSRESULTAT		**486 708**	**408 727**	**415 000**	**-108 912**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	68 670	70 406	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-31 686	-59 874	-45 000	-24 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**36 984**	**10 532**	**-5 000**	**16 000**
ÅRSRESULTAT		**523 693**	**419 259**	**410 000**	**-92 912**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		523 693	419 259		

VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971280395, KLIENTNR. 7142

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 733	3 709
Forskuddsbetalte kostnader		91 686	94 241
Driftskonto OBOS-banken		545 986	326 721
Sparekonto OBOS-banken		845 102	816 619
SUM OMLØPSMIDLER		**1 488 507**	**1 241 291**
SUM EIENDELER		**1 488 507**	**1 241 291**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 000 970	477 278
SUM EGENKAPITAL		**1 000 970**	**477 278**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	355 763	617 609
SUM LANGSIKTIG GJELD		**355 763**	**617 609**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 240	42 628
Leverandørgjeld		78 393	103 513
Påløpte renter		141	263
SUM KORTSIKTIG GJELD		**131 774**	**146 404**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 488 507**	**1 241 291**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2026
Styret i Vigelandsparken Boligsameie

Olav Skatvedt/s/ Kristin Wille/s/ Geir Birkeland/s/

Gudrun Brit Kjendlie/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	1 500
Felleskostnader	2 711 856
Bredbånd/TV	312 000
Lån leiligheter	134 232
Leie/felleskostnader tidl.år	3 674
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 163 262**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebgyr	14 000
Nøkler	250
Viderefakturering Volvat Terrasse	21 716
SUM ANDRE INNTEKTER	**35 966**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 790**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-190 000
SUM STYREHONORAR	**-190 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-597

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 986
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 986**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-69 678
Drift/vedlikehold VVS	-129 160
Drift/vedlikehold elektro	-7 428
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 430
Drift/vedlikehold heisanlegg	-132 243
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 096
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-106 409
Kostnader dugnader	-4 218
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-584 662**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-375 871
Renovasjonsgebyr	-142 549
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-518 419**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-242 247
SUM ENERGI / FYRING	**-242 247**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 459
Vaktmestertjenester	-61 750
Renhold ved firmaer	-103 377
Snørydding	-88 269
Andre driftskostnader	-797
Trykksaker	-1 620
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-597
Andre kontorkostnader	-500
Porto	-1 530
Bank- og kortgebyr	-3 166
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-300 854**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	38 453
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 336
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 483
Andre renteinntekter	398
SUM FINANSINNTEKTER	**68 670**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-31 686
SUM FINANSKOSTNADER	**-31 686**

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,25 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2012	-3 884 895	
Nedbetalt tidligere	3 267 286	
Nedbetalt i år	261 846	
		-355 763
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-355 763**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q8PWH-8FKGI-P4GUO-JC7XW-C67EC-2UEO6

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-02 11:10:42 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Q8PWH-8FKGI-P4GUQ-JC7XW-C67EC-ZUEQ6

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26
Selskapsnummer: 7142 **Selskapsnavn:** VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET

Organisasjonsnummer: 971280395
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 17:30, Anne på Landet, Frognerparken..

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Lisa Bruun-Olsen fra OBOS velges som møteleder av årsmøtet 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Lisa Bruun-Olsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✓ **Vedtatt. Tove Nilsen er valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås heretter indeksregulert årlig f.o.m. 2024 da siste regulering ble vedtatt. Konsumpris-indeksen har steget ca 5,9% i denne perioden.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse for styret foreslås heretter indeksregulert årlig f.o.m. 2024. Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen for 2025-2026 har bestått av Axel Fredrik Bohman, Odd Arne Breen og Even Lange. Valgkomiteen innstiller Lars Hanseid som styremedlem for 2 år. Styret skal bestå av mellom 3 og 5 medlemmer, inklusive styreleder. Styret ser ikke behov for å velge en vararepresentant. Styrets leder Olav Skatvedt er valgt for 2 år, det samme gjelder styremedlemmene Gudrun Kjendlie og Geir Birkeland. Kristin Wille forlater nå styret etter eget ønske. Varamedlem Fredrik Fredhøi er valgt for ett år. Han har vært varamedlem i mange år, men ønsker ikke å fortsette som fullt styremedlem.

Innstilling
Kristin Wille går over i valgkomiteen.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Lars Hanseid

Følgende stilte til valg:
Lars Hanseid

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Odd Arne Breen
Lisbeth Løhren
Kristin Wille

Følgende stilte til valg:
Odd Arne Breen
Lisbeth Løhren
Kristin Wille

V E D T E K T E R

FOR

VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIE
Org. nr. 971 280 395

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn, opprettelse og formål
Sameiets navn er Vigelandsparken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.11.1990.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 52 boligseksjoner på eiendommen gnr. 37 bnr. 90 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk
(1) Hver seksjon har midlertidig eksklusiv bruksrett (enerett) til parkeringsplasser på sameiets fellesareal.
Hvilke seksjoner eneretten tilligger følger av eget vedlegg.
Eneretten gjelder fram til 31.12.2047 (maksimalt 30 år), og kan kun eies av eller selges til seksjonseiere i sameiet.
Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Forklarende tekst: Den nye loven fastsetter at det ikke er adgang til å avtale tidsubestemt bruksrett på fellesarealer til f.eks. parkering, bod, hageflekker. Denne bestemmelse gjelder også for etablerte rettigheter etter tidligere eierseksjonslov, jf eierseksjonsloven § 67 siste ledd. Disse rettighetene vil bli midlertidige og gjelde i 30 år fra 01.01.2018.
Det anbefales sterkt at det nå fastsettes i vedtektene at en eller flere seksjonseiere har midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Dersom det er mulig bør de midlertidige enerettene seksjoneres som tilleggsareal til seksjonen.
For eneretten må det utarbeides bestemmelser om vedlikeholdsansvar, kostnadsansvar og eventuelt hvordan bruken skal utøves

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkeringsplass i fellesanlegg
(1) Hver seksjon har bruksrett til en parkeringsplass i fellesanlegg. Parkeringsplassen medfølger boligseksjonen ved salg.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Seksjonseier betaler egenandel vedr. tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Seksjonseiers forsikringsansvar

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER
FOR
VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIE

Ajourført 23.04.2009, 25.03.2014, 21.03.2019 og 25.03.2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIE

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

1. INNLEDNING

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

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

2. PARKERING

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

2.1 Parkering gjestegarasje

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

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

Gjesteparkeringsplassen kan maks. brukes i 72 timer sammenhengende.

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

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

2.2 Parkering garasje

Tildelte parkeringsplasser skal benyttes og kun innenfor de avmerkede områder.

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

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

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

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

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

3. KJØRING

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

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

4. SYKKELPARKERING

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

5. SØPPELORDNING

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

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

6. FELLESOM

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

Dører til kjellerboder må låses med sikkerhetslås.

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

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

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

7. UTEOMRÅDENE

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

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

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

7.1.
Avsatsene/svalgangene på inngangssiden skal ikke brukes som lagringsplass for møbler, sykler og lignende. Svalgangene er å betrakte som rømningsvei og må holdes fri for hindringer.

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

8. SKILTING

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

9. OPPHOLD/LEK

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

10. RO I LEILIGHETEN

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

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

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

11. TERRASSENE

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

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

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.

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

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

Ved oppsetting av markiser må godkjent duk anvendes.

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

12. VANNKRANER, LEKKASJER M.V.

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

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

13. SKADE, FEIL ELLER MANGLER

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

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

14. DYREHOLD

Styret kan etter søknad gi tillatelse til at det holdes:

- 1 hund pr husstand
- 1-2 innekatter

Husdyrhold utover dette er ikke tillatt.

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

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

15. UTLEIE

Utleie av leilighet skal meldes til styret for registrering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. DIVERSE

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

16.1 Oppslagstavle

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

16.2 Evakuering i heis, brannvarslere og brannslukningsutstyr

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

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

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

16.3 Ventilasjon

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

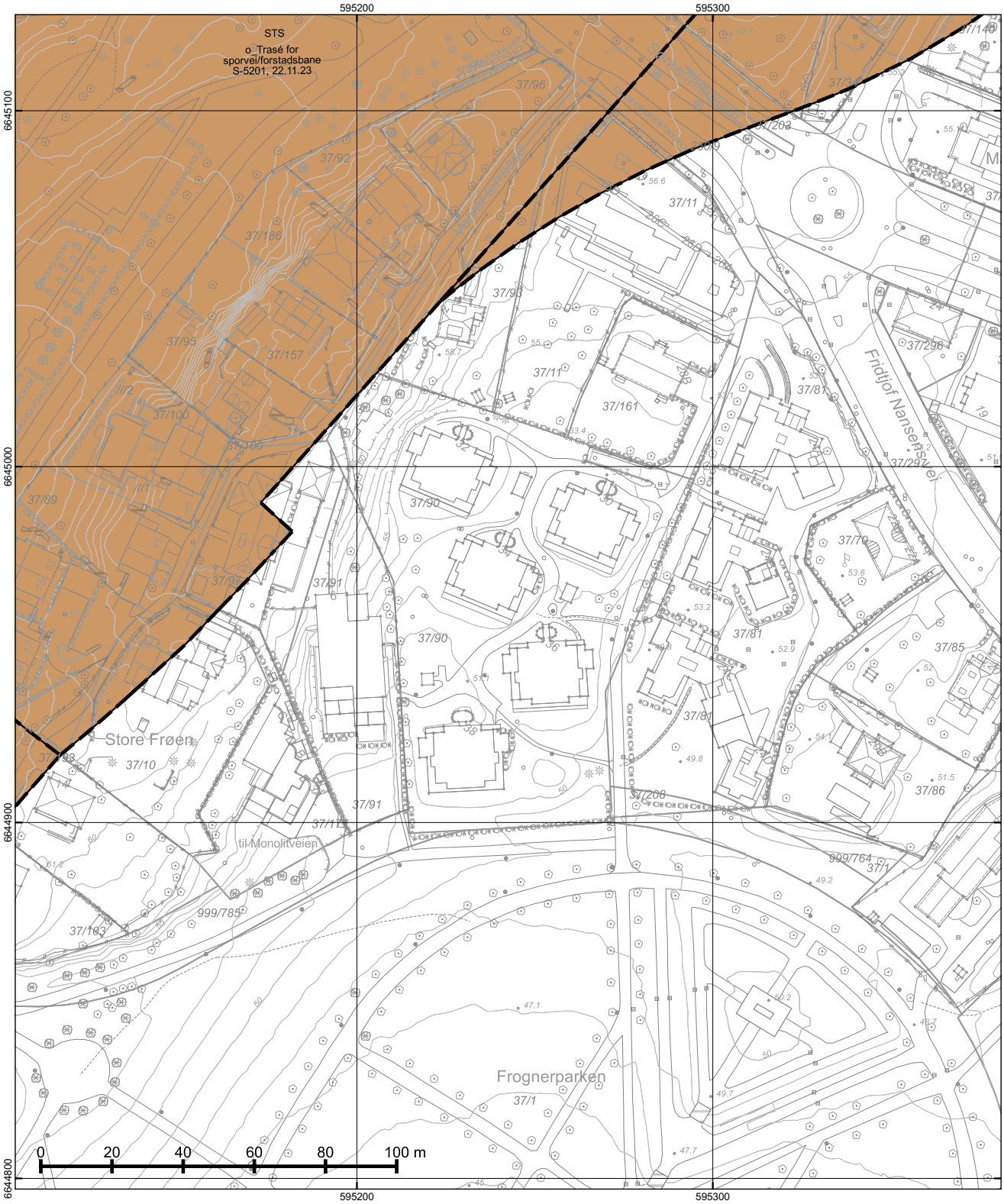
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

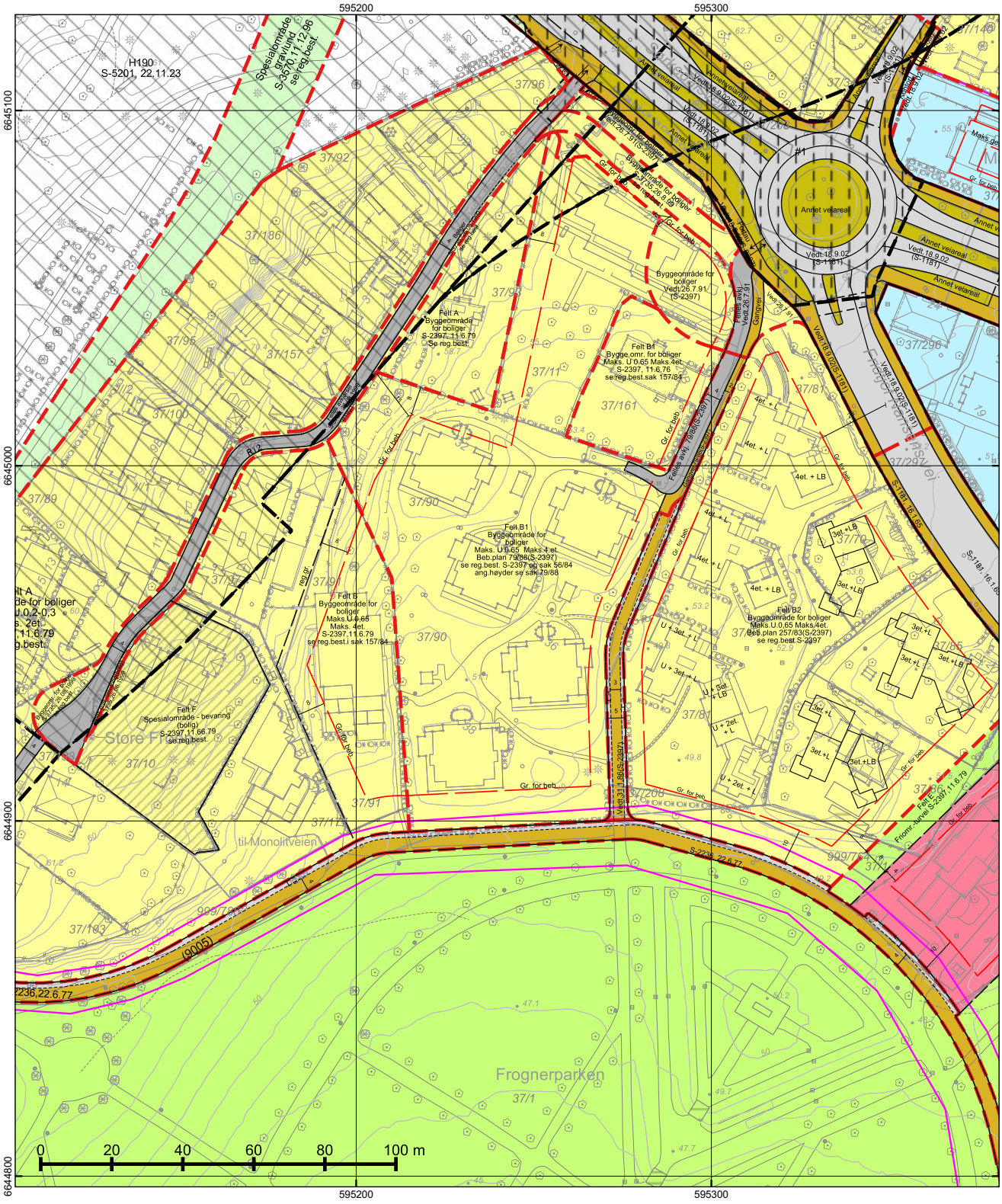
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158040/ 86533049
Deres ref.:
Adresse: FRIDTJOF NANSENS VEI 32
Kommentar:
Gnr/Bnr: 37/90

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158040/ 86533049

Deres ref.:

Adresse: FRIDTJOF NANSENS VEI 32

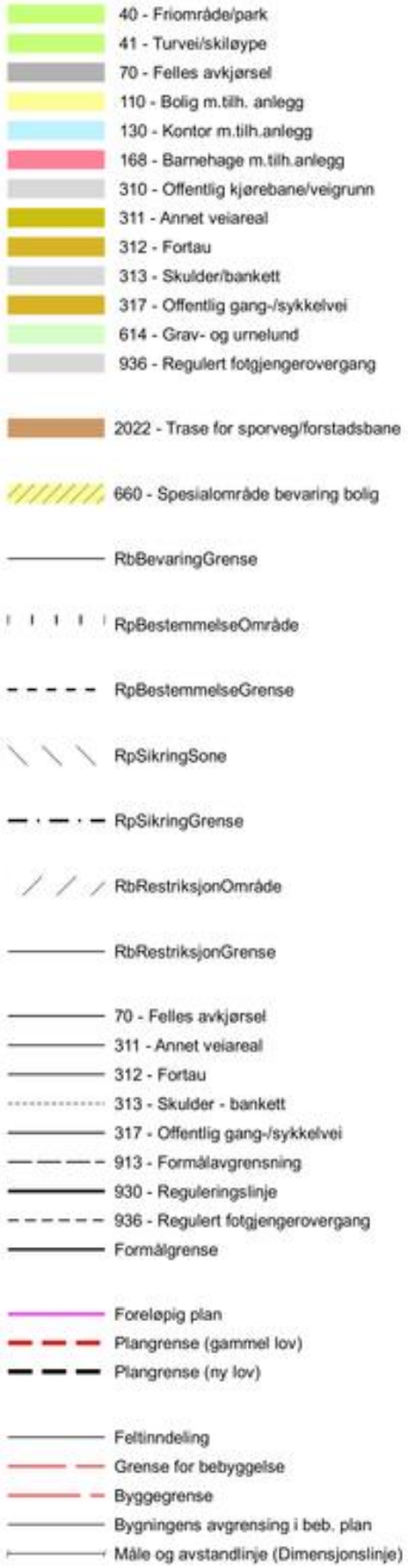
Kommentar:

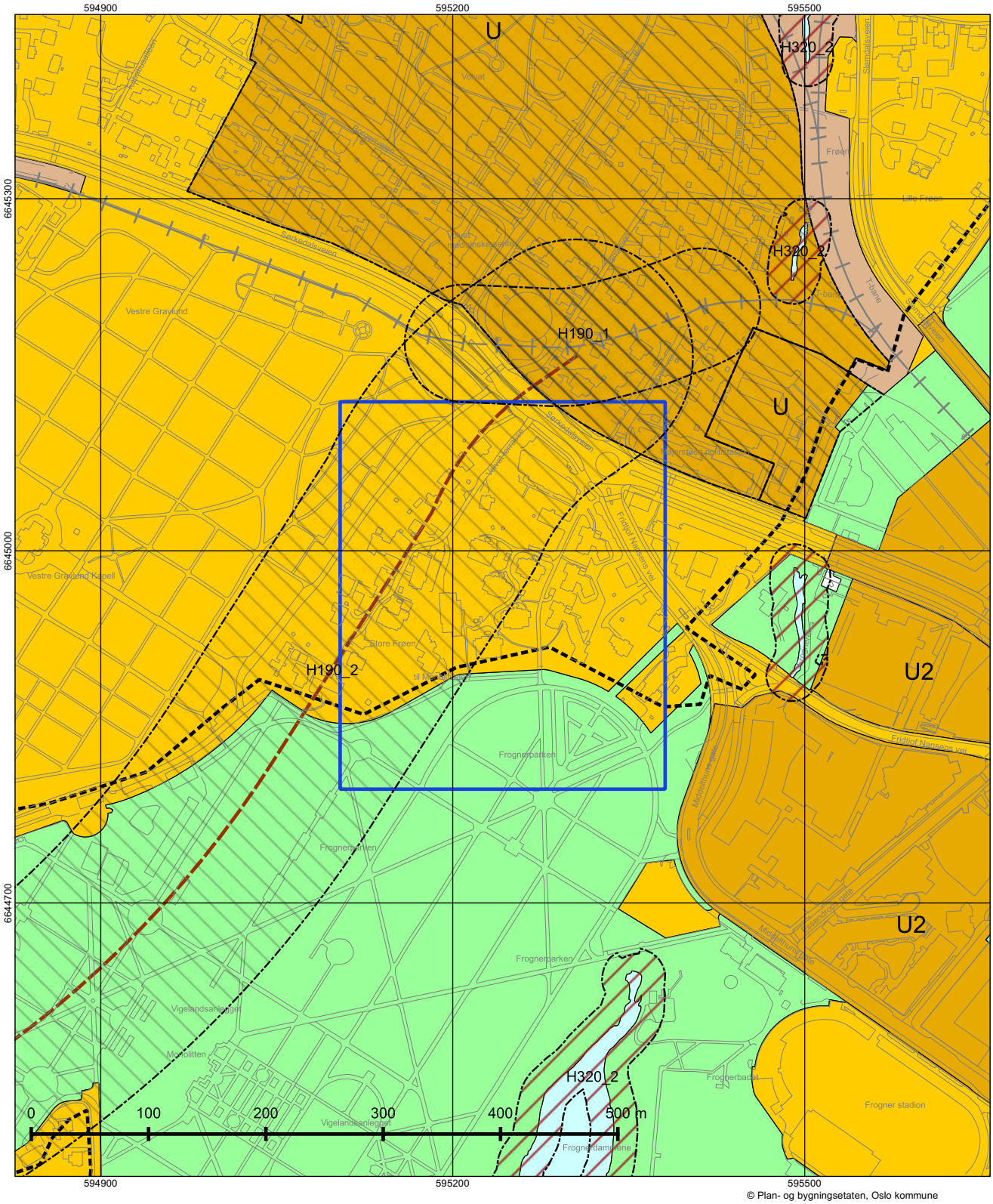
Gnr/Bnr: 37/90

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 18.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158040/86533049
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533049
Deres ref: 2154

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 37, BNR. 90.

Vi viser til bestilling av 18.05.2026 for eiendom gnr. 37, bnr. 90.

GNR. 37 BNR. 90

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.06.1917.

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

8262.9 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

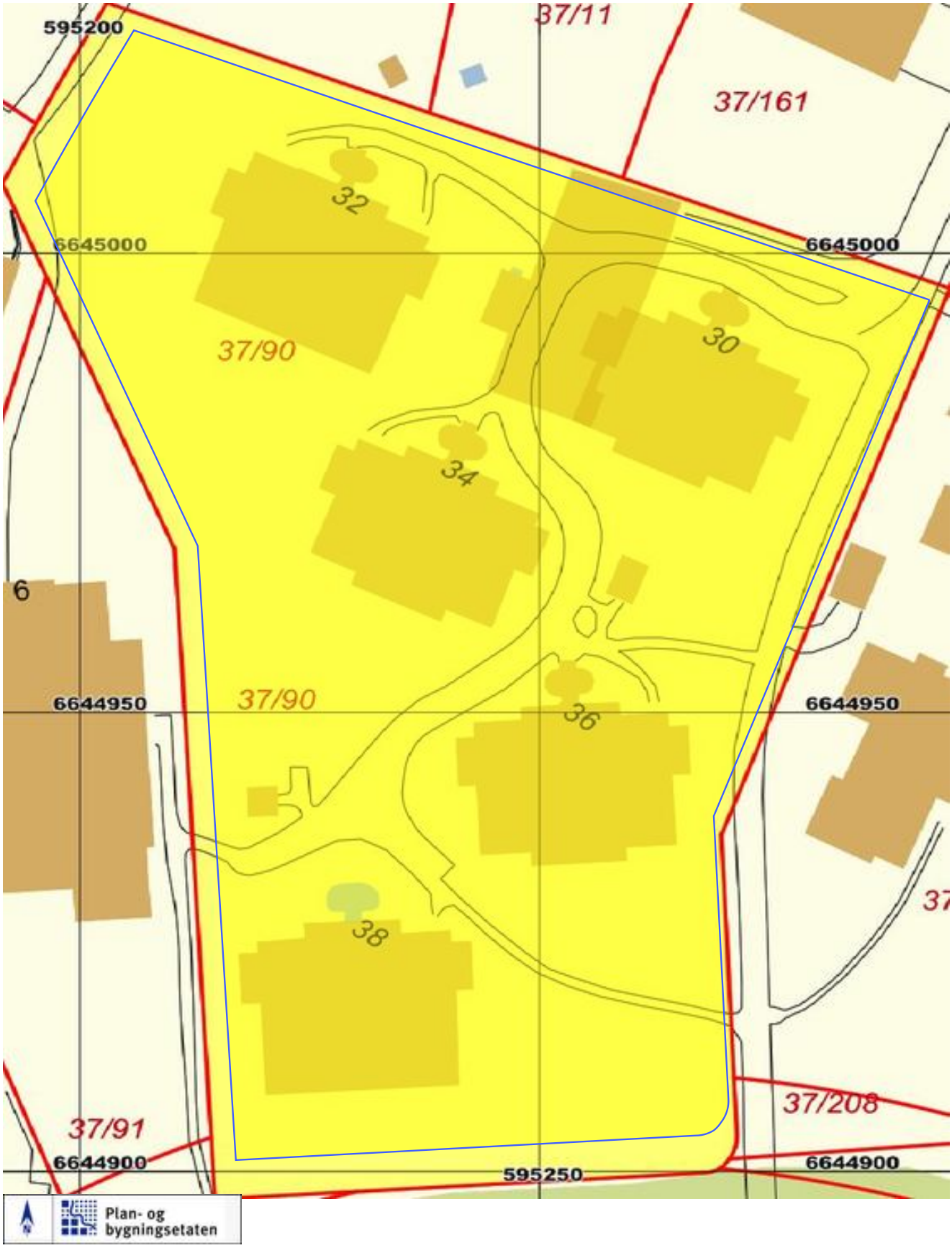
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


595200
37/11
37/161
32
6645000
6645000
37/90
30
34
6
6644950
37/90
6644950
36
38
37
37/208
37/91
6644900
595250
6644900
Plan- og bygningsetaten

Oslo

7988

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

7988 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198807331

Vedtaksdato: 01.03.1988
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Endr.reg.best.i sak 157/84 gjelder par 4 for 37/91
Knytning(er) mot andre planer: S-2397

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
TRONDHEIMSVEIEN 5
0560 OSLO 5

66 20 20

Oslo, den 11.08.92.

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr.037, bnr.0090, Fridtjof Nansens vei 30 - B1.1

Journalnr. 89/4795

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
25.5.92

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO

Byggmester
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO

Ansvarshavende
Ivar Dahl, Peter Blegers vei 21, 1370 ASKER

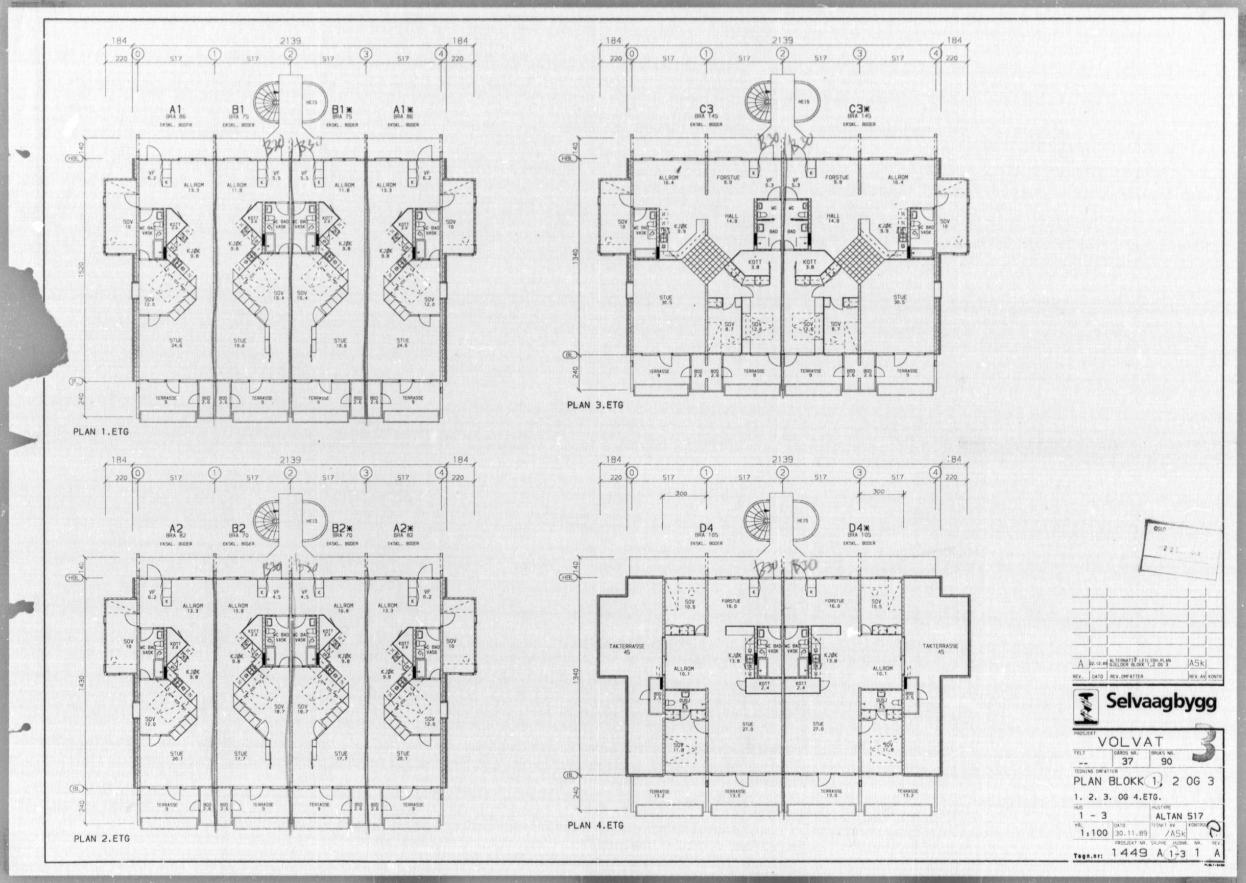
Overnevnte byggearbeid er utført under byggesaksnr. nevnt. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig

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

Bjørn Meling

Bjørn Meling

Det gjøres merksam på at byggingslovens § 131 pkt. 1—3 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne før den i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har vært.

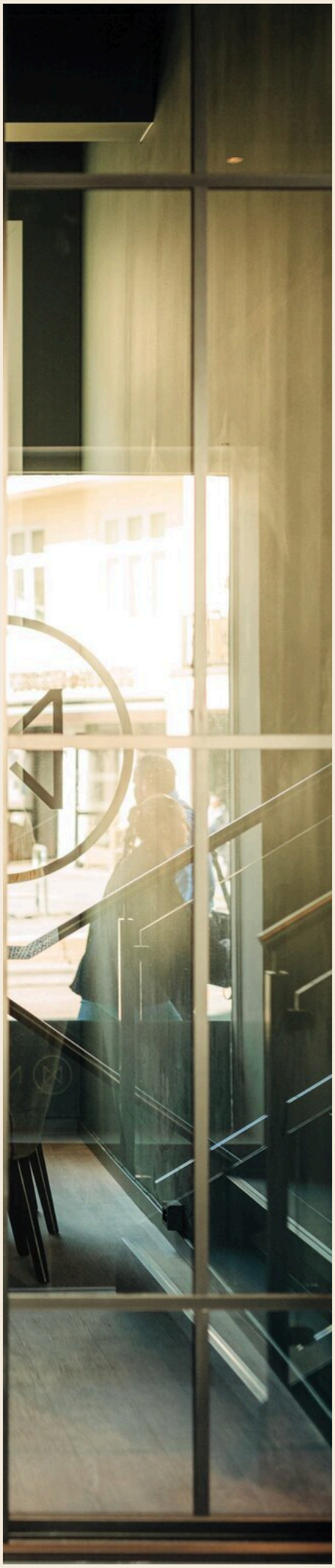

PLAN 1.ETG
PLAN 2.ETG
PLAN 3.ETG
PLAN 4.ETG
Selvaagbygg
VOLVAT
PLAN BLOKK 1, 2 OG 3
1. 2. 3. OG 4.ETG.
1 - 3
1:100
ALTAN 517
30.11.89
1449 A 1-3 1 A
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: 8-0240/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fridtjof Nansens vei 32 0364 OSLO
Matrikkel: Gnr 37, bnr 90, snr 3 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Kjetil Nilssen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
k.nilssen@nordvikbolig.no
990 07 770