PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

FRIDTJOF NANSENS VEI 36

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

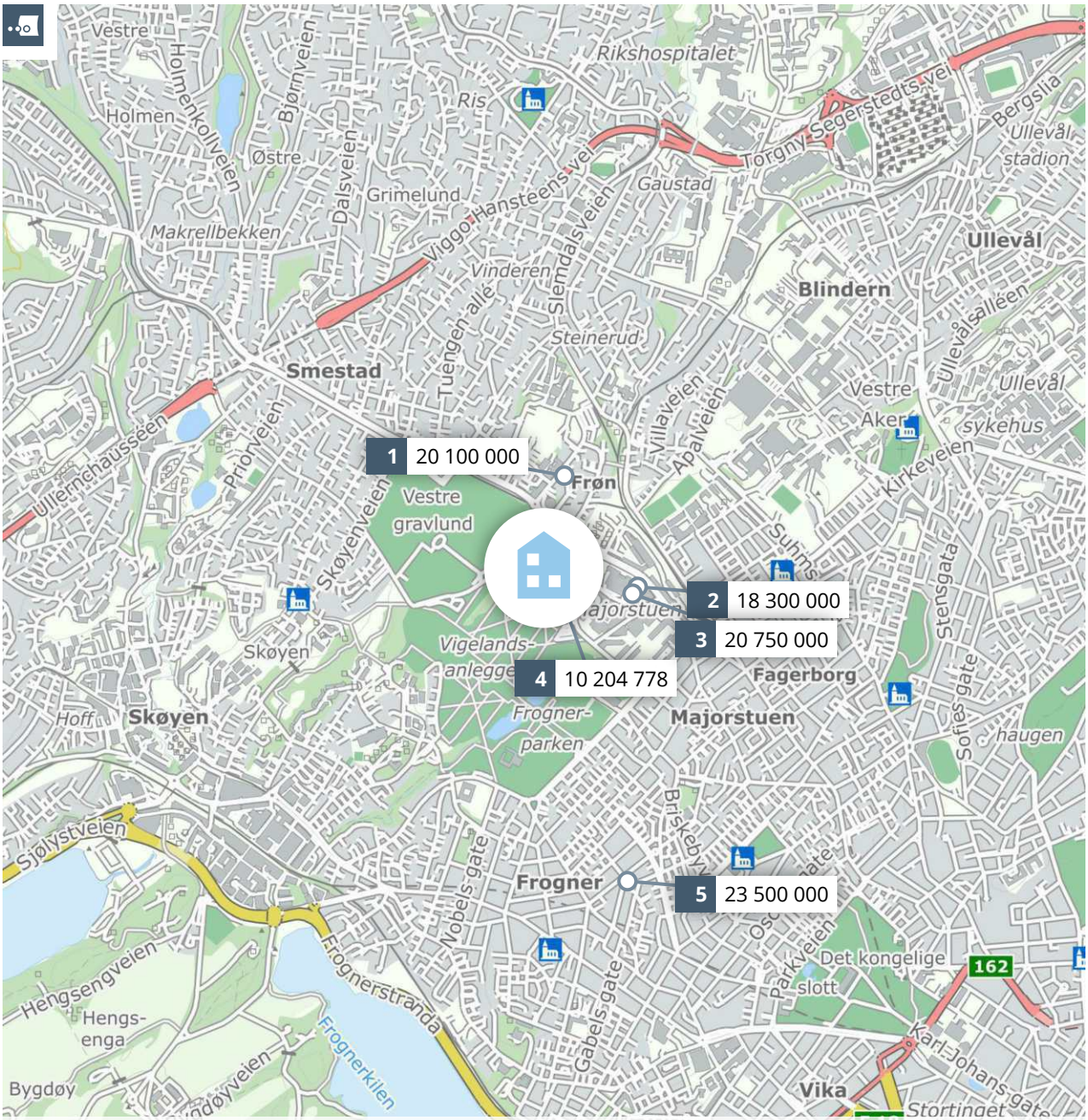
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FRIDTJOF NANSENS VEI 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 14.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Alexander Sandaas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fridtjof Nansens vei 36, 0369 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 37 BNR 90 FNR 0 SNR 42 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SMESTAD

Verdivurdert til

23 890 000

10 304	23 900 304	155 195
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	154 m²	8 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	7 691
Formue	41 134
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Diakonveien 7 137 m² 2005 2. etg 2 sov	27.11.2024	20 800 000	**20 100 000**	0	20 100 000	**146 715**
2	Fridtjof Nansens vei 5 C 114 m² 2017 10. etg 2 sov	20.11.2024	18 950 000	**18 300 000**	0	18 300 000	**160 526**
3	Fridtjof Nansens vei 5 B 130 m² 2017 9. etg 3 sov	08.09.2025	21 900 000	**20 750 000**	0	20 750 000	**159 615**
4	Fridtjof Nansens vei 30 75 m² 1991 1. etg 2 sov	23.07.2026	10 290 000	**10 200 000**	4 778	10 204 778	**136 064**
5	Balders gate 32 0 m² 2026 3. etg - sov	15.05.2026	-	**23 500 000**	-	23 500 000	**-**

Nyrenovert og rålekker 5-roms selveier i første rekke mot Frognerparken. Leiligheten fremstår som meget gjennomført og elegant, hvor moderne komfort møter en unik nærhet til grønne omgivelser, samtidig som byens mange fasiliteter ligger rett utenfor døren.

I Fridtjof Nansens vei 36 bor du med Frognerparken som nærmeste nabo, uten innsyn og med hyggelig utsyn mot det vakre parkområdet. Leiligheten ligger i byggets andre etasje og har heisadkomst.

Boligen er fullstendig ombygget og oppgradert i 2026, og fremstår med gjennomgående meget høy standard, en god planløsning og et tydelig fokus på kvalitet og funksjonalitet. Det aller meste er nytt, inkludert tekniske installasjoner, samtlige overflater, kjøkken, to baderom og et separat vaskerom.

Seksjonen disponerer felles sykkelparkering, 2 garasjeplasser og sportsbod i garasje kjeller.

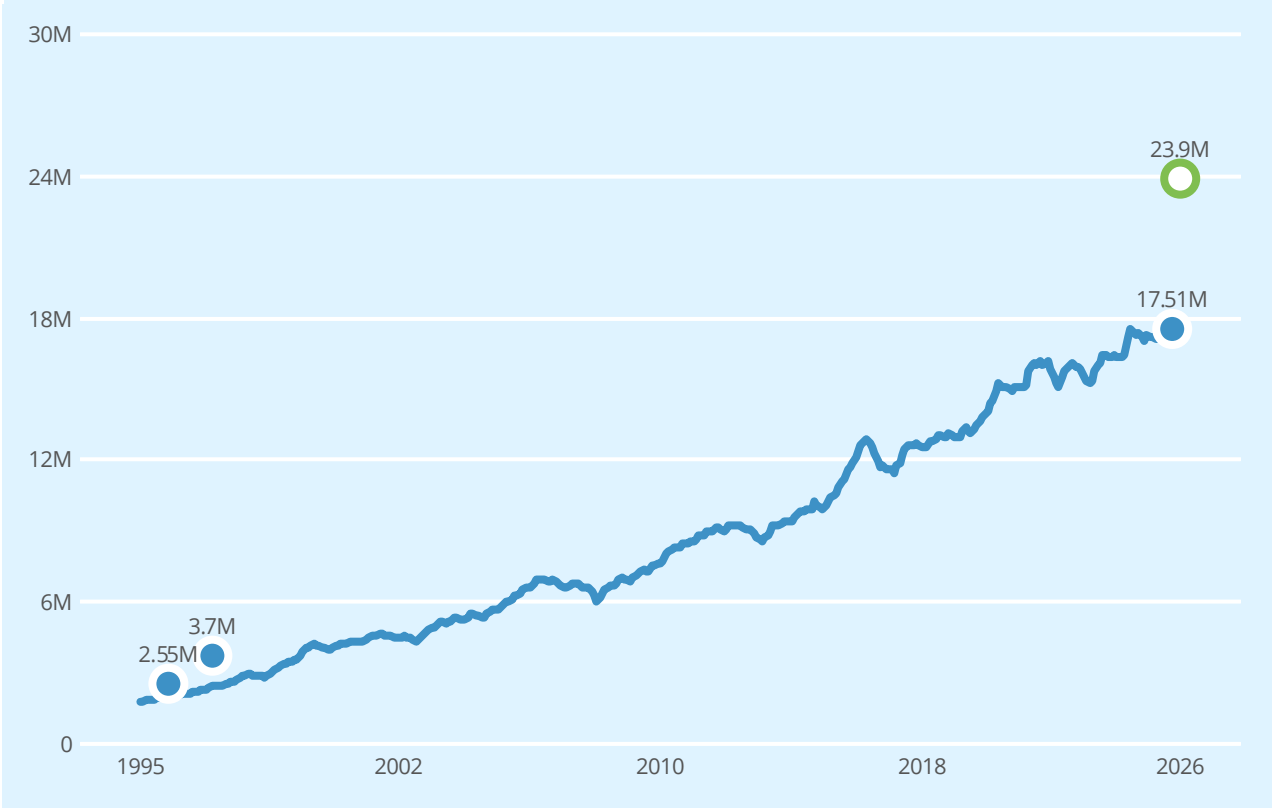
Umiddelbar nærhet til byens fasiliteter, offentlig kommunikasjon, og rekreasjon i Frognerparken .

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.04.2026	08.05.2026		17 900 000	17 500 000	10 304	17 510 304	3
18.04.1997		18.04.1997	-	3 700 000	-	3 700 000	
11.12.1995		11.12.1995	-	2 550 000	-	2 550 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Leiligheten er totalrenovert (med unntak av vinduer og balkongdører), siden forrige omsetning.

Leiligheter til salgs i SMESTAD grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

14.1M
13.7M
13.3M
13 024 000 Prisantydning i snitt
12.5M
12.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
138
dager

Leiligheter solgt i SMESTAD grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

10.1M
9 972 000 Prisantydning i snitt
9 929 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

155 195 Fridtjof Nansens vei 36
Totalpris 23 900 000

122 839 SMESTAD grunnkrets i snitt siste 6 mnd

106 591 Ullern bydel i snitt siste 6 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Fridtjof Nansens vei 36, 0369 OSLO

OSLO kommune

gnr. 37, bnr. 90, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3341 **Referansenummer:** NE7827

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 som minimum 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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

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

- Pusset opp innvendige overflater.
- Bygget nytt vaskerom.
- Pusset opp baderommene.
- Satt inn nytt kjøkken.
- Montert ny gasspeisinnsats.
- Lagt gulvvarme i alle gulv.

Informasjon gitt av selger på mail.

Selveierleilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 16 m². Tilfarer av tre med terrassebord. Blomsterkasse som fallhindring. Elektrisk markise over balkongene.

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

Himling med malte plater og malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,37 m.

VÅTROM Gå til side

Hovedbad:
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel setvant nedfelt i innredning og dusjhjørne med regnfallsdusj, innebygget blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

Gjestebad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med regnfallsdusj, innebygget blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

HTH Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Granitopp kompositttstein med underlimt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt montert.

SPESIALROM Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk gulvvarme i alle rom. Varmekabler under flislagte gulv. Varmefolie under parkett.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

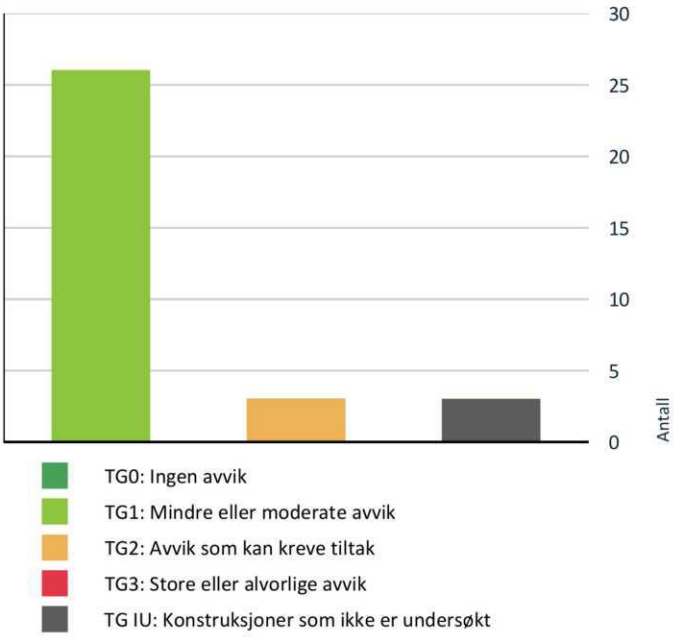
Selveierleilighet

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

Leiligheten har blitt ombygget. Tidligere baderom har blitt utvidet og gjort om til soverom. Bygget bad i tidligere kott med tilknytning til soverom. Satt opp en vegg mellom kjøkken og hall.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner 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.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > gjestebad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1990

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert 1990.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

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

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdører med 3-lags isolerglass, produsert 1990.

Vurdering av 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

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 18 m². Tilfarer av tre med terrassebord. Blomsterkasse som fallhindring. Elektrisk markise over balkongene.

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.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport

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 - vegger og himlinger

Beskrivelse

Himling med malte plater og malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og 1-stavs hardwood parkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,37 m.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Gasspeis med tilkoblet avtrekk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på baderommene. Gasspeis.

VÅTROM

2. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med regnfallsdusj, innebygget blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på arbeider fra Baderomsgutta.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk på 45.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av ekstruderte polystyrenplater med membransjikt (membranplater) supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull (handelsvare siden ca. 2010), plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 45 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, dobbel setvant nedfelt i innredning og dusjhjørne med regnfallsdusj, innebygget blandebatteri.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke ble vurdert hensiktsmessig som følge av alder og at det ville vært symptomer i bygningskroppen om det skulle vært noen lekkasjer e.l.

2. ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med regnfallsdusj, innebygget blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på arbeider fra Baderomsgutta.

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 45.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av ekstruderte polystyrenplater med membransjikt, supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med regnfallsdusj, innebygget blandebatteri.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke ble vurdert hensiktsmessig som følge av alder og at det ville vært symptomer i bygningskroppen om det skulle vært noen lekkasjer e.l.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Vaskekum underlimt benkeplate av stein/kompositt. Skapinnredning. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt som påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, samt synlig vanntett sjikt i malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskekum underlimt benkeplate av stein/kompositt. Skapinnredning. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Granitopp kompositttstein med underlimt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt montert.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige 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.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige 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

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

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

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2026. 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.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Alt av lys og varme styres fra Plejd systemet, integrert skjerm i vegg ved entreen.

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.

Tilstandsrapport

⚠ 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.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

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

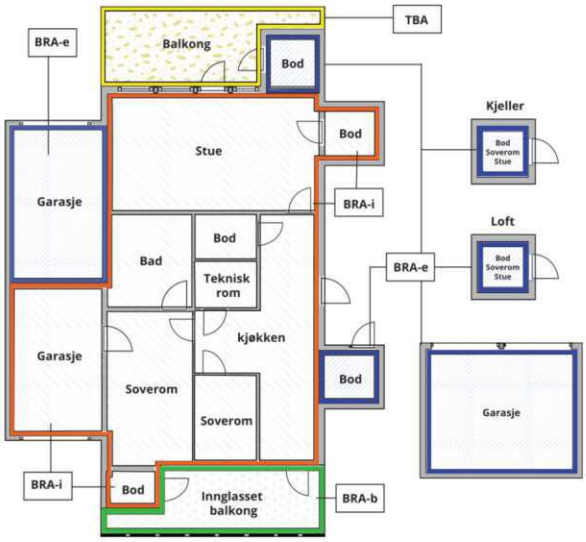
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. etasje	154			154	18
Kjeller		3		3	
SUM	**154**	**3**			**18**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, hall, toalettrom, gang, 3 soverom, hovedbad, gjestebad, vaskerom, kjøkken, og stue	2 boder	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Innhukk i dør mot terrasse og inngang er medtatt.
- 2 boder på balkong er ikke måleverdige, sammen er de 1 m2 men under 0,6 m dybde som gjør at disse ikke kan måles.

Fellesareal:
- En kjellerbod på ca. 3 m²
- 2 stk. biloppstillingsplasser.

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: Leiligheten har blitt ombygget. Tidligere baderom har blitt utvidet og gjort om til soverom. Bygget bad i tidligere kott med tilknytning til soverom. Satt opp en vegg mellom kjøkken og hall.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	37	90		42	8262.9 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fridtjof Nansens vei 36, 0369 Oslo

Hjemmelshaver
Ellen Henriksen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Vigelandsparken Boligsameie	154 / 5080	OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 02333	971280395

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Div. FDV			Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave			Gjennomgått		Nei
3D, scan - Romly			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	14.08.2026	
3	14.08.2026	
4	14.08.2026	
5	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



153,84 m² Internt bruksareal (*BRA-i*)
1,09 m² Bod/skap (*Ikke måleverdig*)
17,81 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse:
2	Q326081537	1 : 100	Fridtjof Nansens vei 36

Tegnet:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	11.08.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260455

Selger 1 navn
Askheim Eiendom AS

Gateadresse
Fridtjof Nansens vei 36

Poststed	Postnr
OSLO	0369

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Henriksen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2026

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.: 72231236

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260455

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppusset bad 2026, se dokumentasjonsmappe
Arbeid utført av	Baderomsgutta AS og ELstrøm AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se dokumentasjonsmappe

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Oppgradert med ny gasspeis, utført av Alfa Ollis Gass og VVS AS

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt el-anlegg, varme i gulv, se dokumentasjonsmappe
Arbeid utført av	ELstrøm AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260455

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt nye terrasseplatting på sydvendte balkonger
Arbeid utført av	Byggmester Norge AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260455

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260455

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

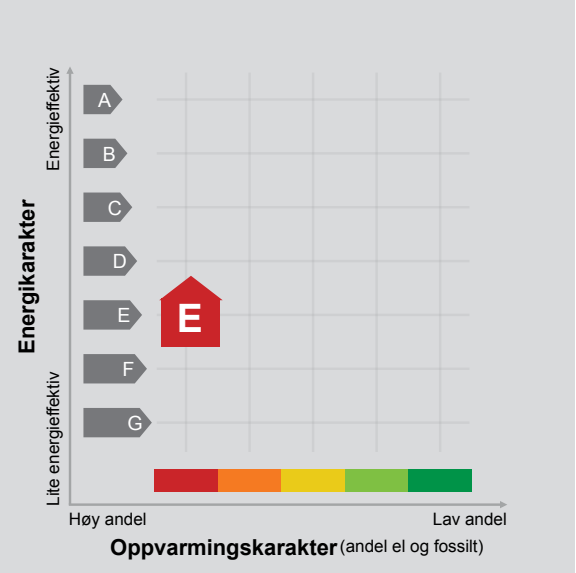
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Askheim Eiendom v/martine	5b9749f66e187b7f1ec8e3bc305c8bc5a3b675f2	14.08.2026 09:43:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260455

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester VIGELANDSPARKEN BOLIGSAMEIET
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0369
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81133425
Merkenummer	Energiattest-2025-233348
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:	154
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-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fridtjof Nansens vei 36	81133425	H0201	42	0	
Fridtjof Nansens vei 38	81133301	H0201	50	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	75 m²
Areal tak	29 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	154 m²
Totalt BRA	154 m²
Oppvarmet luftvolum	354 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	56,6 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	1,21 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	0,74
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	24 919 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	161,81 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	19 332 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	161,81 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	24 919 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	24 919 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	24 919 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Tone Sedal
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: tone.sedal@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260207 . Vår ref.: 7142-1-42 Dato: 16.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vigelandsparken Boligsameie
Organisasjonsnr:	971280395
Seksjonseier:	Henriksen, Ellen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	42
Adresse:	Fridtjof Nansens Vei 36, 0369 OSLO
Seksjonsnummer:	42
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	339 839,00
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: 7 691,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån leiligheter	339,00	
Bredbånd/TV	500,00	

Felleskostnader	6 852,00

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:	2 082,-
Fradragsberettigede kostnader:	961,-
Annen formue:	41 134,-
Gjeld:	10 787,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207362530
Restsaldo:	10 304,45
Kapitalkostnader:	225,80
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 10 304,45,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Olav Skatvedt, e-post: vigelandsparken@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

Eierskiftetjenester 2026

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

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-P4GUQ-JC7XW-C67EC-ZUEQ6

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

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.

KVITTERING FOR NABOVARSEL

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varslet. Dersom nabo/gjenboer ikke har noe å bemerke, kan dette eventuelt skrives i merknadsrubrikken.

Nabo/gjenboer eiendom				Postverkets kvittering for rekommandert sending			Personlig kvittering for mottatt varsel	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad		
37	115/91			Thorbjørn Mathiesen				
Adresse				Adresse	Postnr.	sted	Dato	Sign.
Bjørneveien 22 A				Bjørneveien 22 A	0387	OSLO 3		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad		
37	115/91			Odd Trygve M.Mathiesen				
Adresse				Adresse	Postnr.	sted	Dato	Sign.
Volvat Terrasse 8				Volvat Terrasse 8	0369	OSLO 3		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad		
37	115/91			Carl Martin Mathiesen				
Adresse				Adresse	Postnr.	sted	Dato	Sign.
Heggeliv 34 D				Heggeliv. 34 D	0375	OSLO 3		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad		
Adresse				Adresse	Postnr.	sted	Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad		
Adresse				Adresse	Postnr.	sted	Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad		
Adresse				Adresse	Postnr.	sted	Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad		
Adresse				Adresse	Postnr.	sted	Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad		
Adresse				Adresse	Postnr.	sted	Dato	Sign.

Det attesteres at det d.d. er innlevert rek. sending til ovennevnte adressater

Samlet antall sendinger:

Sign.

3262

OSLO 3 WINDEREN A 17 08

OSLO 3 WINDEREN A 01 12 89

6/12

OSLO BYGNINGSKONTROLL FOTOGRAFERT TILSYNSOMSL

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Meldinger:

- ☒ Brukstillatelse 26.10.90
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattetakst
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarb
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☒ Helsattest 17/6.91
- ☒ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Foreløpig kopi av gitt for hele arbeidet.

[redacted] Jan Erik Nordlund 7/5-90

Meldt GAB 26/10-90 V/T-Et.

SLUTTFØRT i GAB 09.08.93 Fotitj.
ALLIVERES

Sanert 31/12-92 Bjørn
dato sign.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 25/5-92 Bj.M

Ferdigattestert 11/8-92 B.S.

Arbeidets art: Hall/bl.lokk

Hele arbeidet

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Ing.Steinar Raakil Holmenveien 19 0374 Oslo 3	6.3.90.	
Ansvarshavende Ivar Dahl (Tilkates forestå) Petit Blegers vei 21, 1370 Asker.		
Ansvarshavende		

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
37	90	bl. 5	

B1

Matr. nr.

Jnr.: 89/4799-V

Adresse: Fridtjof Nansens vei 30 38

Matr: 037/0090
Sted: Fridtjof Nansens V. 30-Bl.5
38

Byggherre

Dato: 06.12.89
Bygningskontrollen i Oslo

Andvord.

Matr: 037/0090 - Jnr: 89/4799
Sted: Fridtjof Nansens V. 30-Bl.5

Gnr. 0037 Bnr. 0090

Fr.Nansens vei 30 - BL.4

Mappe nr. 890104798

Boligblokk

Bygn.enh.nr. 81133425

Gnr. 37 Bnr. 90

Fridtjof Nansens vei 36 Bl. 4

Mappenr.: 89010 4798

Konstruksjonstegninger

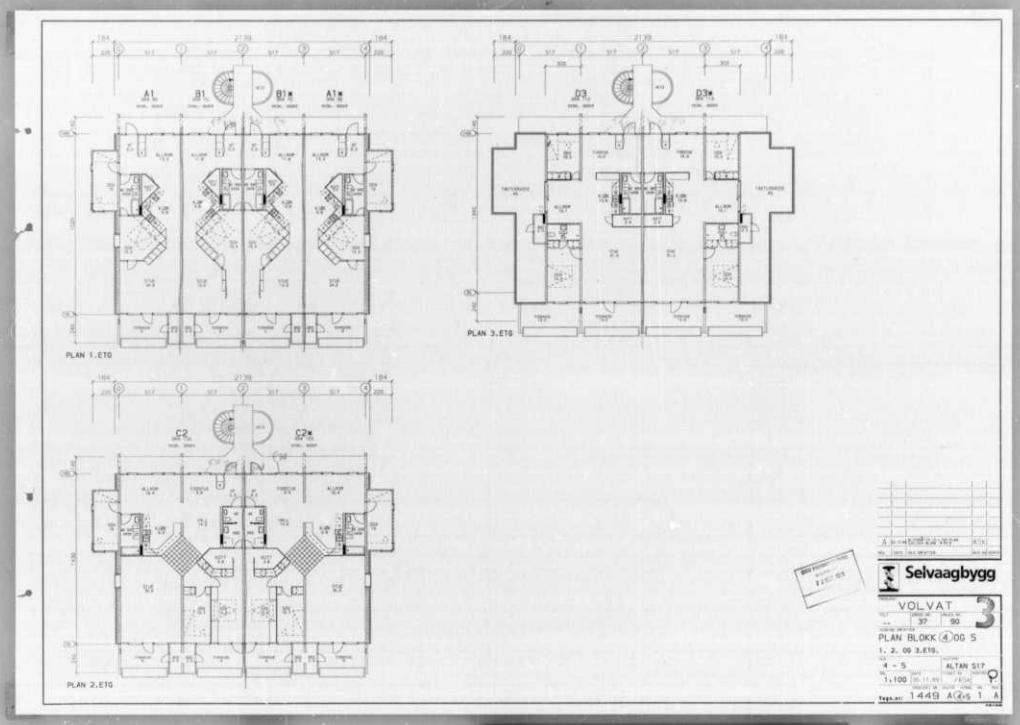
06-73

Gnr. 37 Bnr. 90

Fridtjof. Nansens vei 36 Bl. 4

Mappenr.: 89010 4798

Konstruksjonstegninger



Selvaagbygg

VOLVAT

37 | 90 | 3

PLAN BLOKK 4 OG 5

1. 2. OG 3.ETG.

4 - 5 | ALTAN S17

1:100

1449 A 4 5 1 A

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT
16.NOV.90 069387
BYSKRIVEREN I OSLO

Returneres til: Advokat Hans P Arnessen
Postboks 100 Vinderen
0319 OSLO 3

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Oslo	37	90	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) [2]	Navn
1 5 7 9 5 2 8	AS Mallin

Doknr: 69387 Tinglyst: 16.11.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	86	11	B	105	21	B	145	31	B	70	41	B	154	51	B	112
2	"	75	12	"	105	22	"	145	32	B	81	42	"	154	52	"	112
3	"	75	13	"	86	23	"	105	33	"	145	43	"	112	53		
4	"	86	14	"	75	24	"	105	34	"	145	44	"	112	54		
5	"	81	15	"	75	25	"	86	35	"	105	45	"	86	55		
6	"	70	16	"	86	26	"	75	36	"	105	46	"	75	56		
7	"	70	17	"	81	27	"	75	37	"	86	47	"	75	57		
8	"	81	18	"	70	28	"	86	38	"	75	48	"	86	58		
9	"	145	19	"	70	29	"	81	39	"	75	49	"	154	59		
10	"	145	20	"	81	30	"	70	40	"	86	50	"	154	60		

Sum tellere: 5080 = nevner: 5080

4. Supplerende tekst [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [6] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

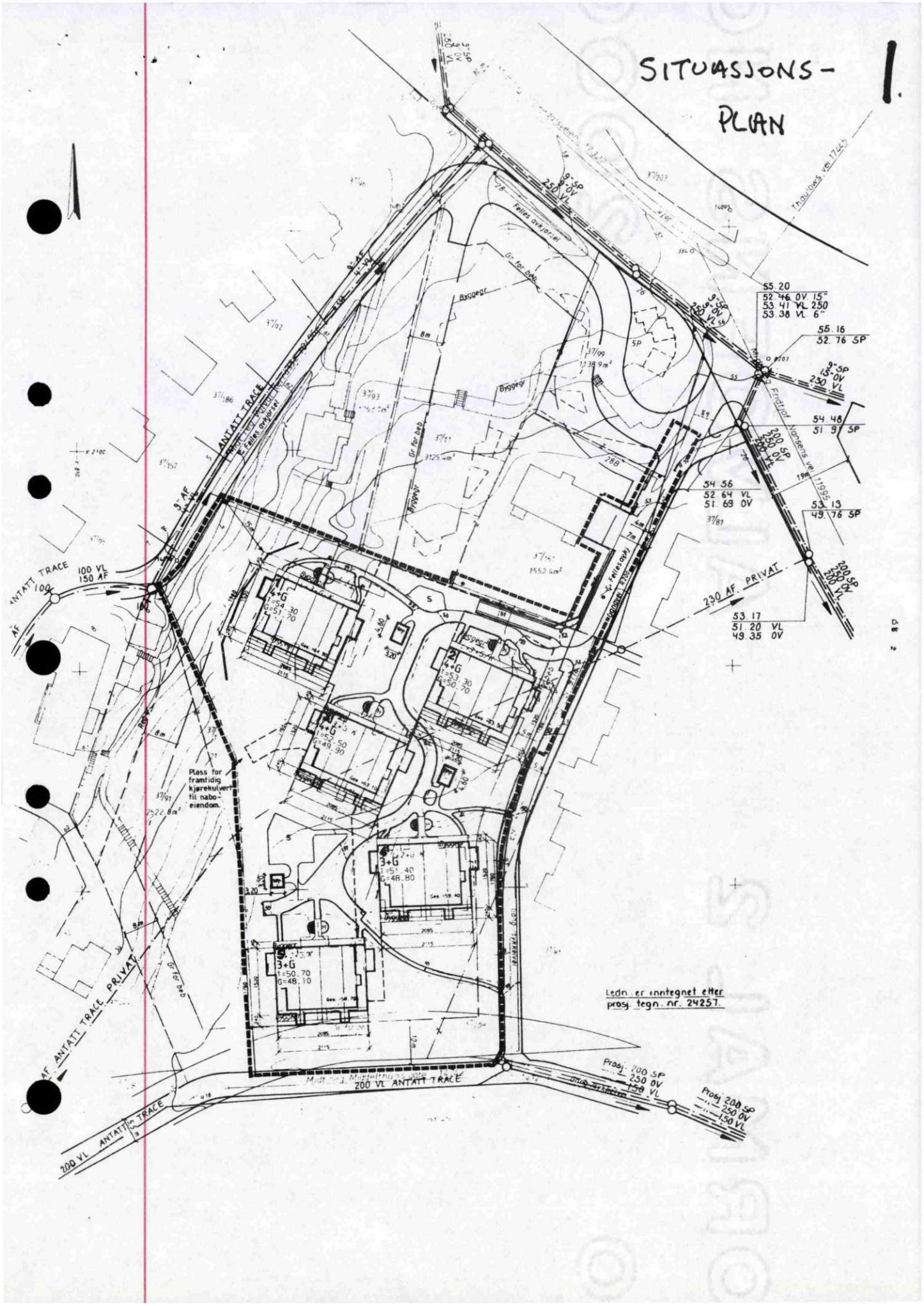
Vedlegg:

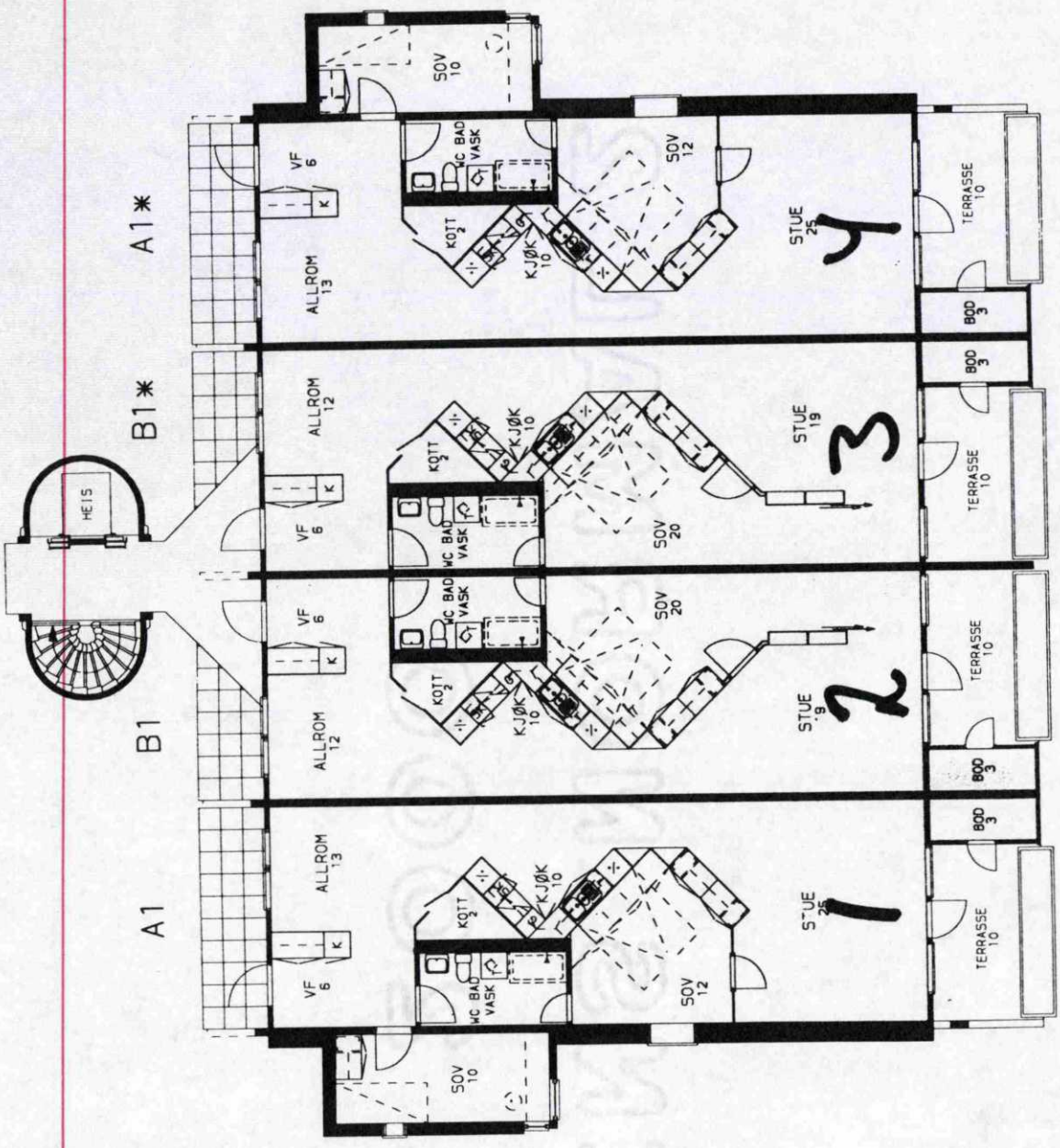
a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrift

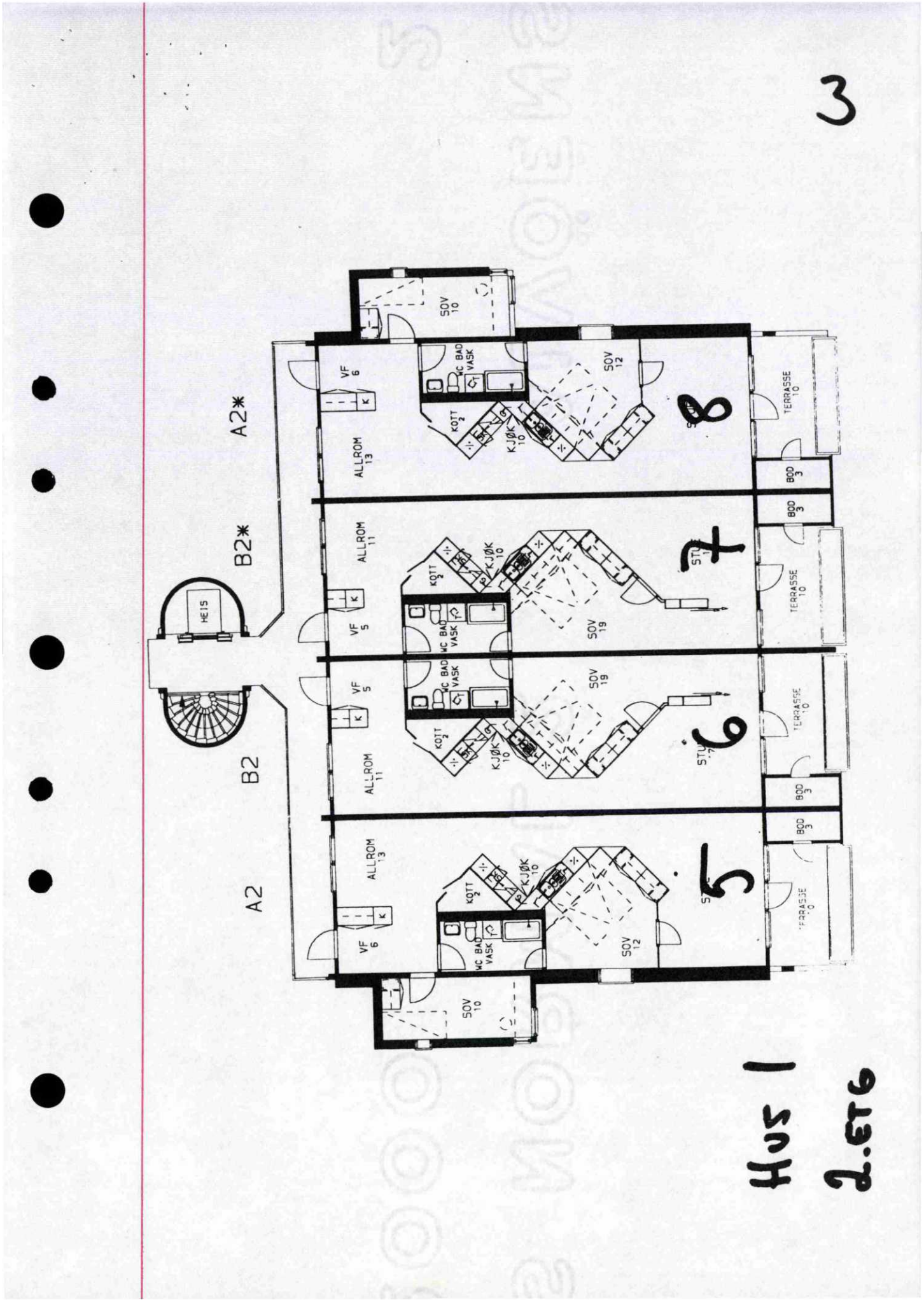
Sted	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Oslo	pr AS MALLIN e.spes.fullmakt
Dato 25.10.90	Hans P. Arnessen Advokat M.N.A.

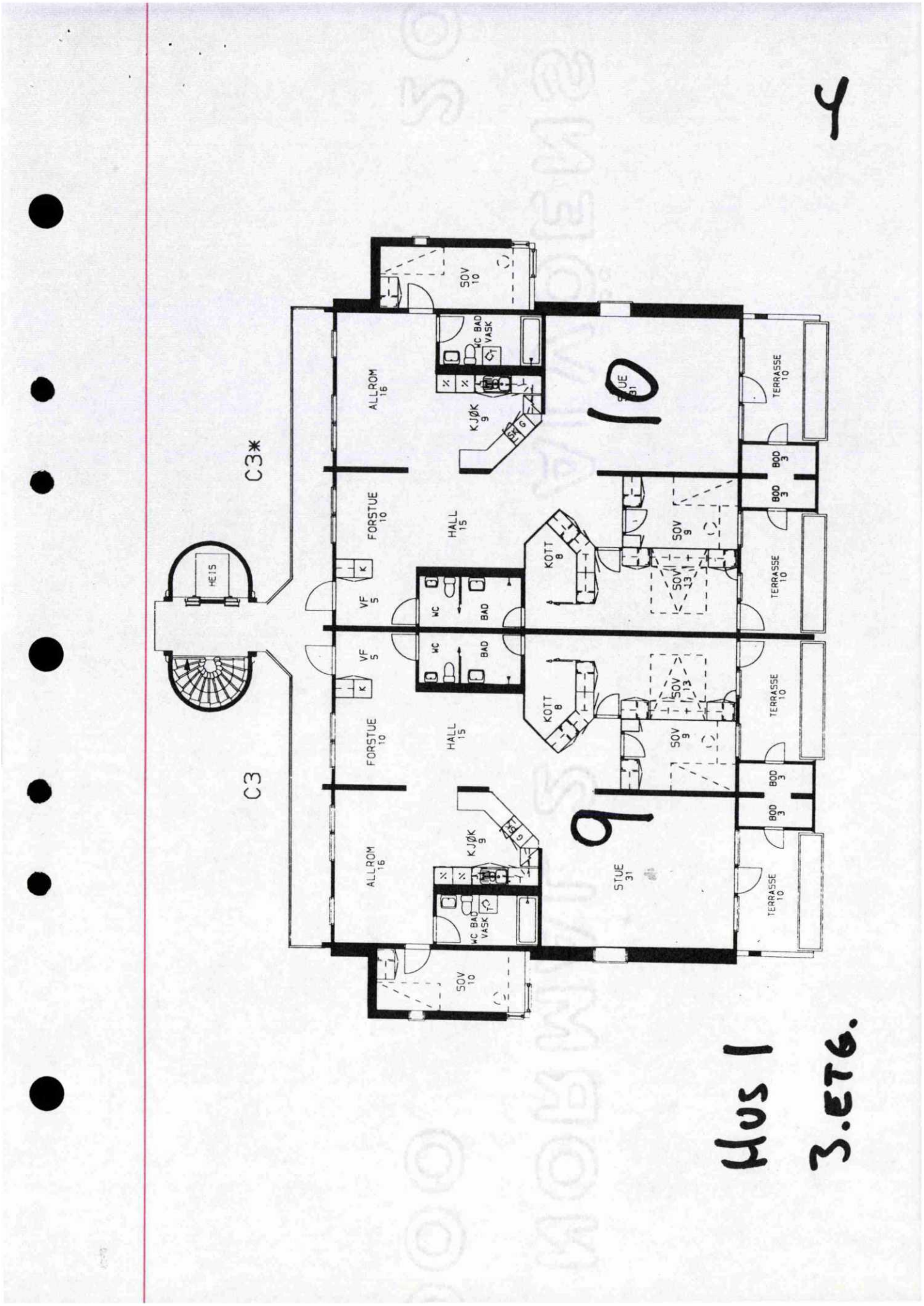
Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/me[illegible] ved[illegible]
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges.

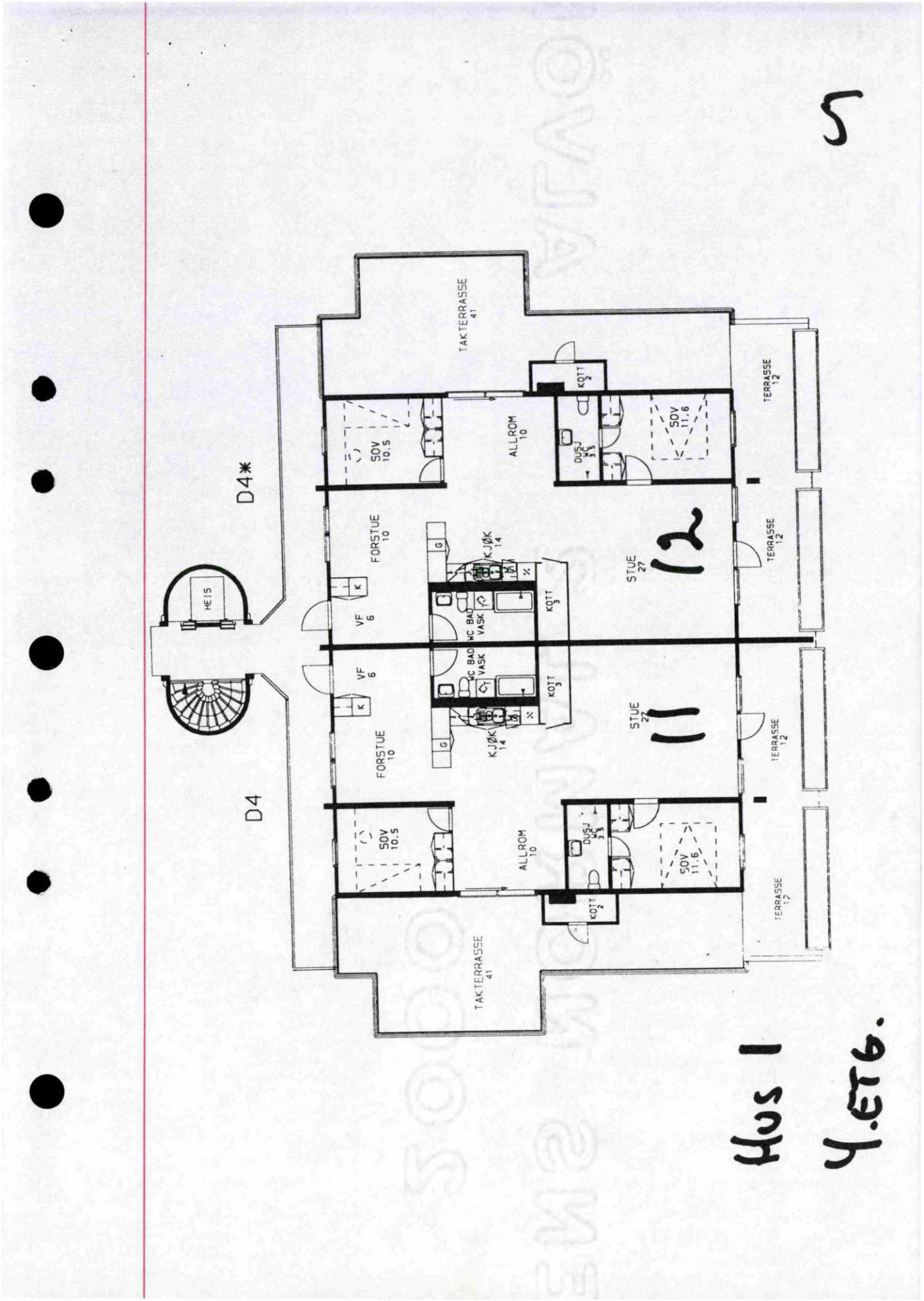

SITUASJONS-
PLAN
1.
Ledn. er inntegnet etter
prosj. tegn. nr. 24257.
Plass for framtidig kjørekulvert til nabo-eiendom.
ANTATT TRACE
PRIVAT
200 VL ANTATT TRACE
230 AF. PRIVAT

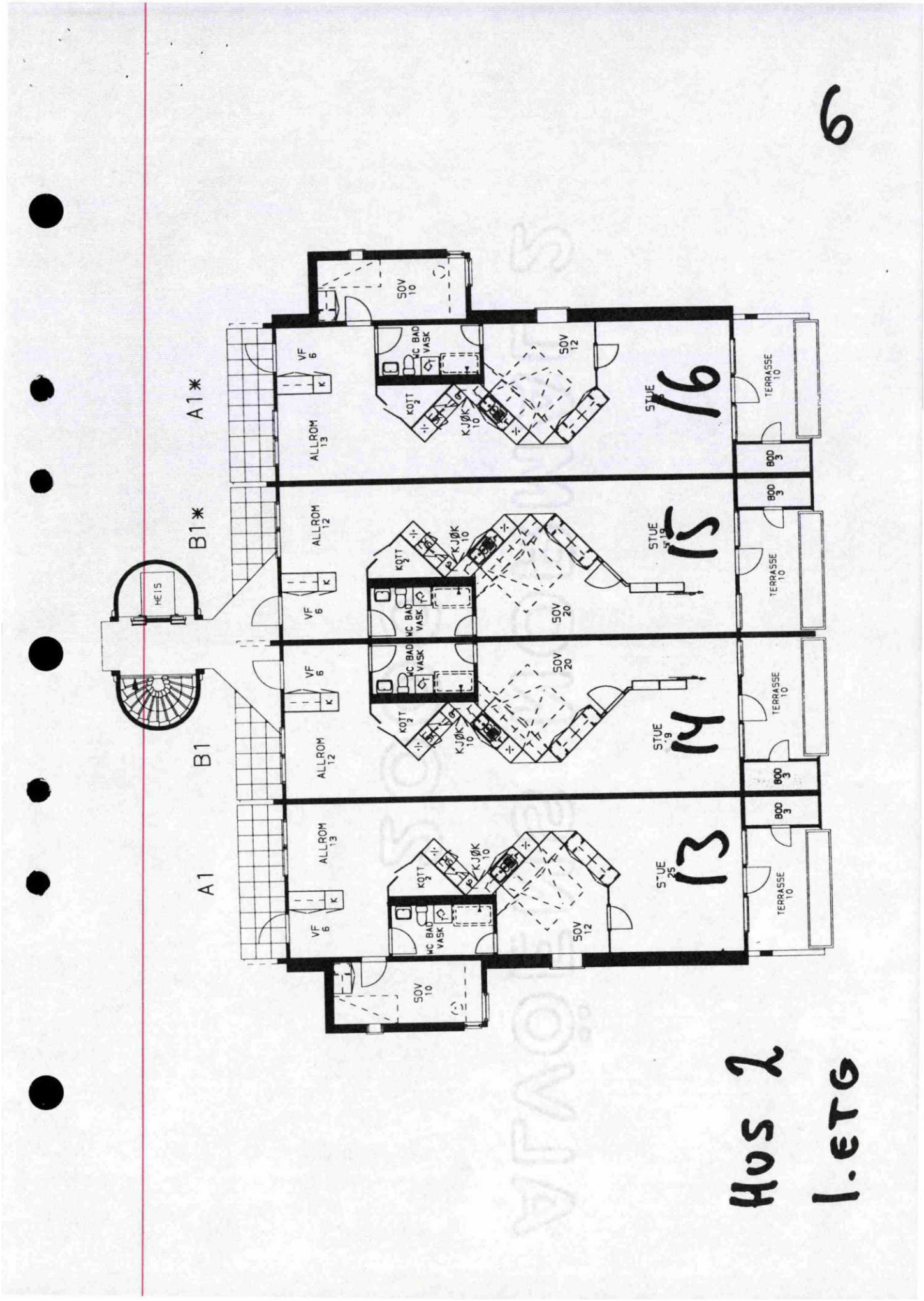

A1
B1
B1*
A1*
HEIS
ALLROM 13
ALLROM 12
VF 6
K
WC BAD VASK
KJØK 10
SOV 10
SOV 12
SOV 20
STUE 25
STUE 19
STUE 9
TERRASSE 10
BOD 3
1
2
3
4

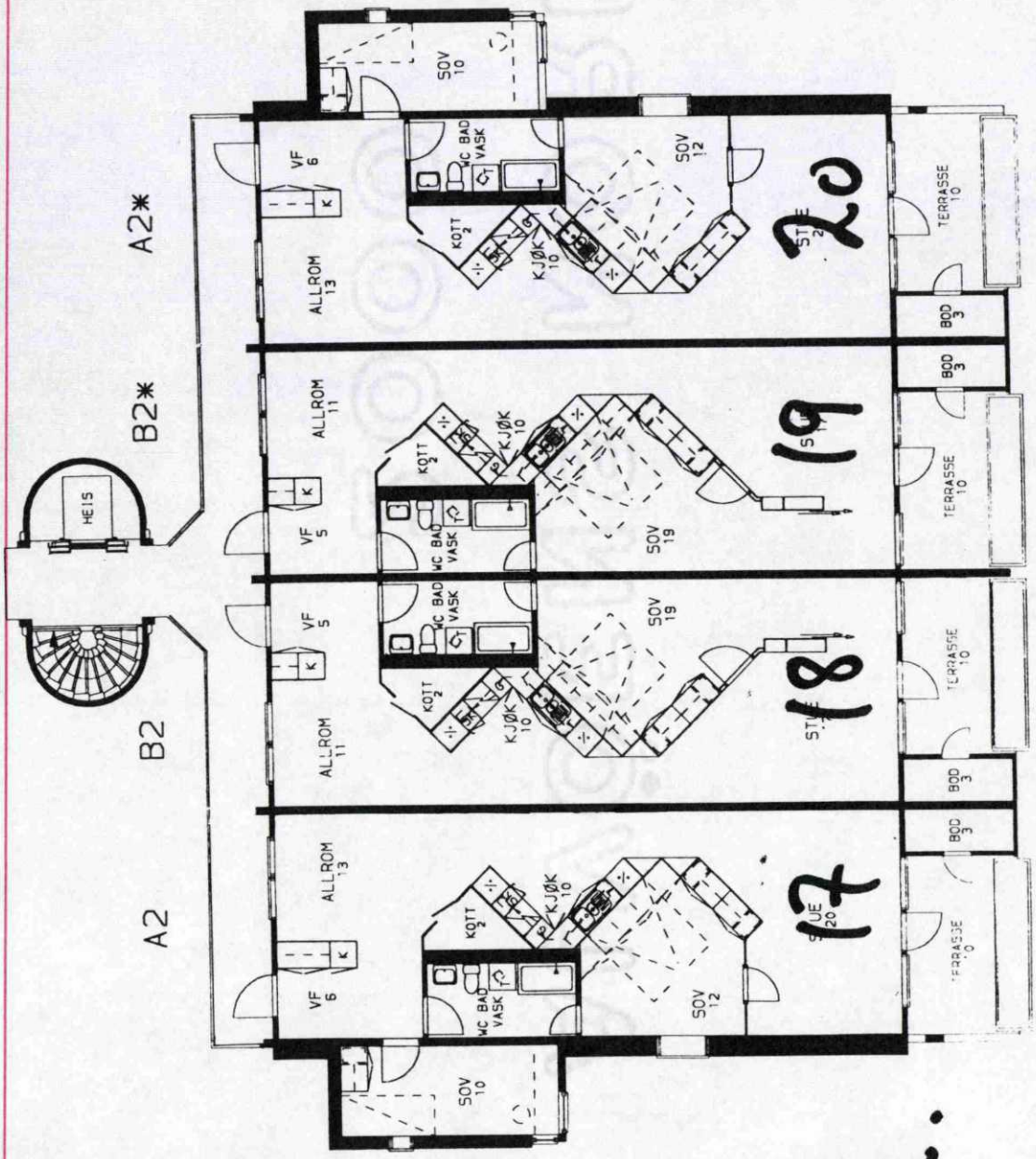
HUS I.
I. ETG


3
A2*
B2*
B2
A2
HEIS
SOV 10
VF 6
WC BAD VASK
KOTT 2
KJØK 10
SOV 12
ALLROM 13
TERRASSE 10
BOD 3
ALLROM 11
VF 5
SOV 19
STU 7
STU 6
STU 5
Hus 1
2.etg


4
SOV 10
WC BAD VASK
ALLROM 16
KJØK 9
10
STUE 31
TERRASSE 10
BOD 3
BOD 3
SOV 9
SOV 13
KOTT 8
FORSTUE 10
HALL 15
VF 5
WC
BAD
C3*
HEIS
C3
9
SOV 13
KOTT 8
SOV 9
FORSTUE 10
HALL 15
VF 5
WC
BAD
TERRASSE 10
BOD 3
BOD 3
ALLROM 16
KJØK 9
STUE 31
WC BAD VASK
SOV 10
TERRASSE 10
HUS 1
3. ETG.

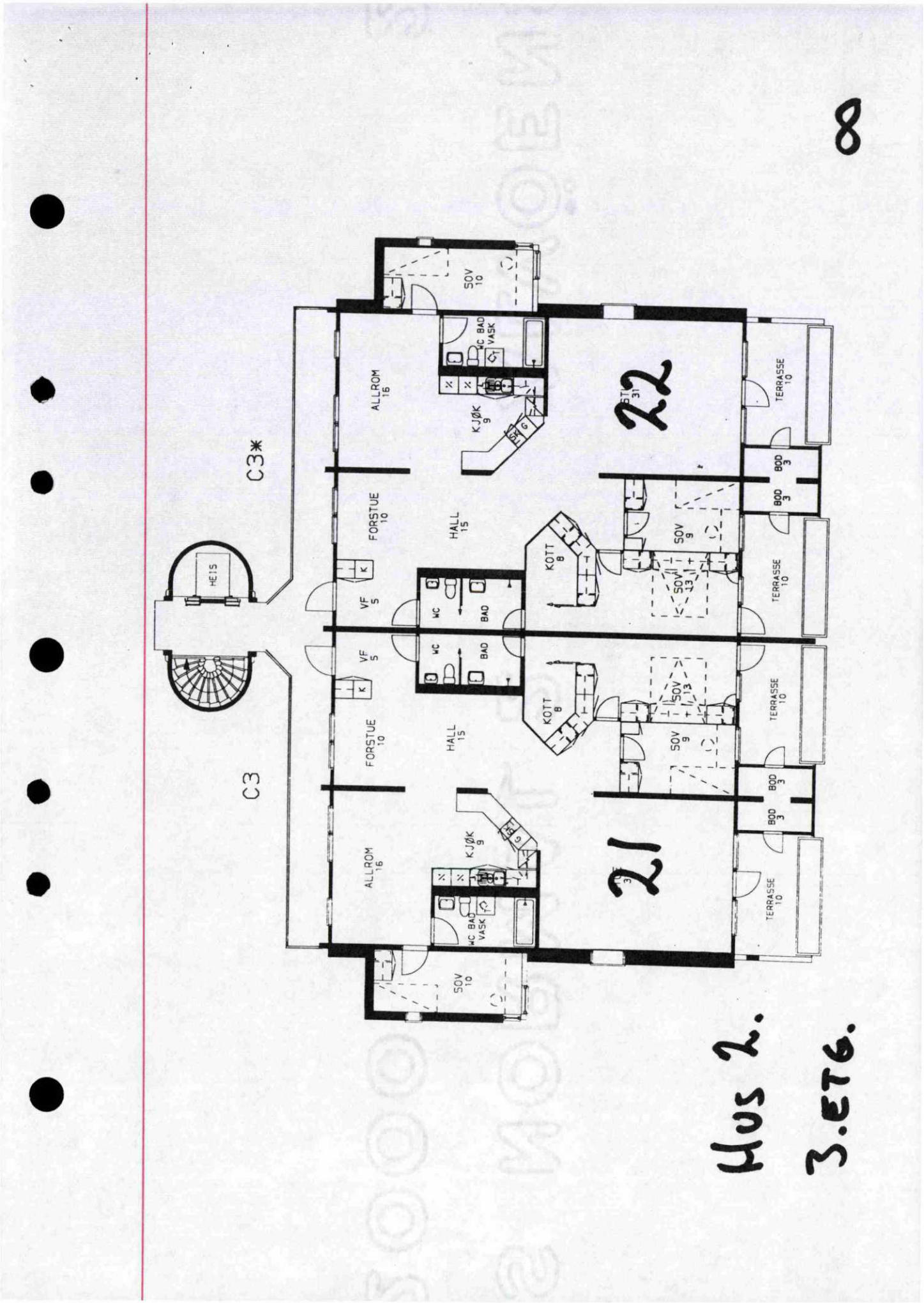

5
TAKTERRASSE 41
SOV 10.5
ALLROM 10
KOTT 2
DUSJ WC 3.3
SOV 11.6
TERRASSE 12
D4*
FORSTUE 10
VF 6
HEIS
KJØK 14
WC BAD VASK
KOTT 3
STUE 27
12
11
D4
Hus 1
4.etg.

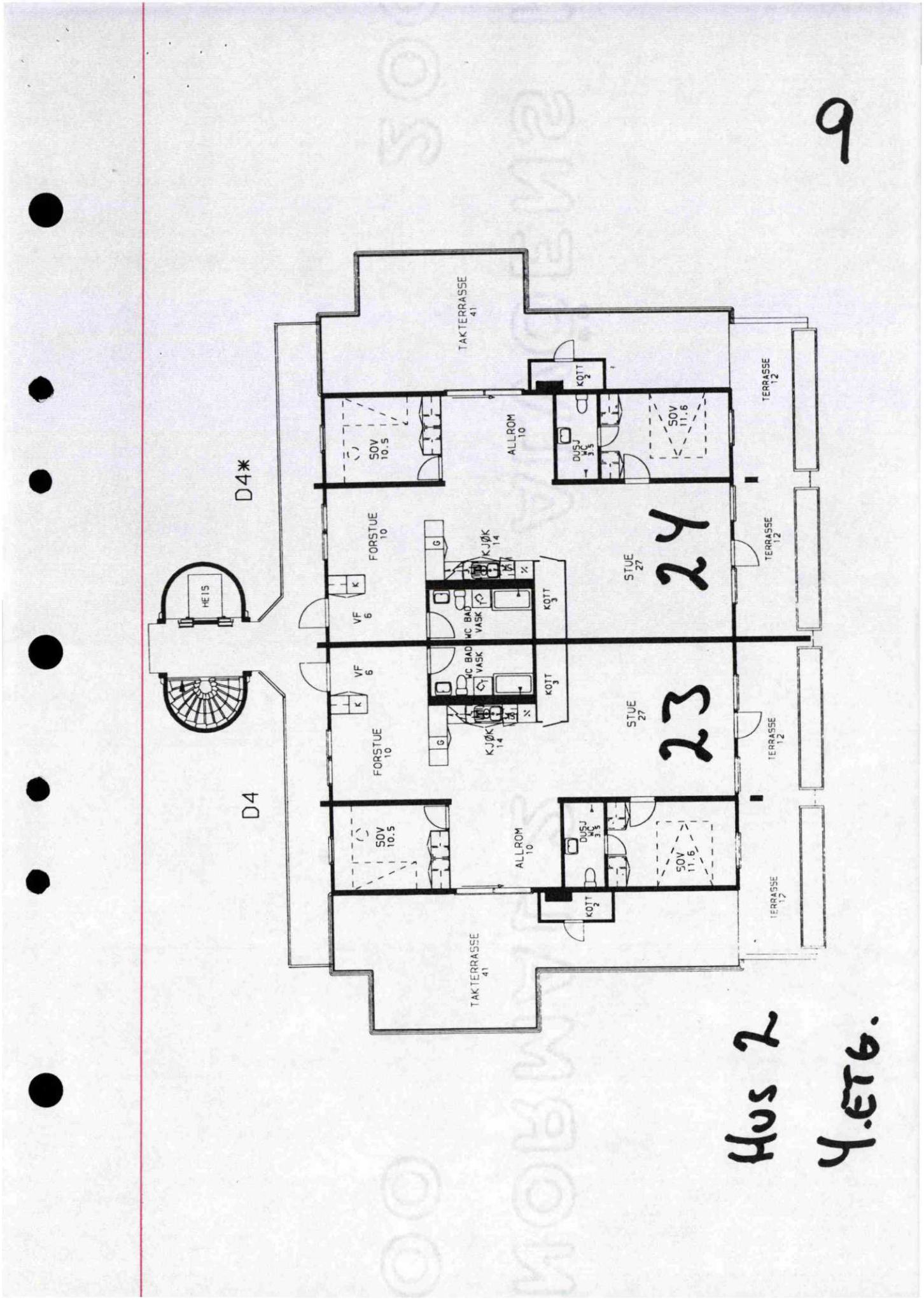

6
A1 *
B1 *
B1
A1
HEIS
SOV 10
WC BAD VASK
VF 6
SOV 12
KJØK 10
KOTT 2
STUE 16
TERRASSE 10
BOD 3
ALLROM 13
ALLROM 12
SOV 20
STUE 19
STUE 14
STUE 25
STUE 13
HUS 2
1. ETG

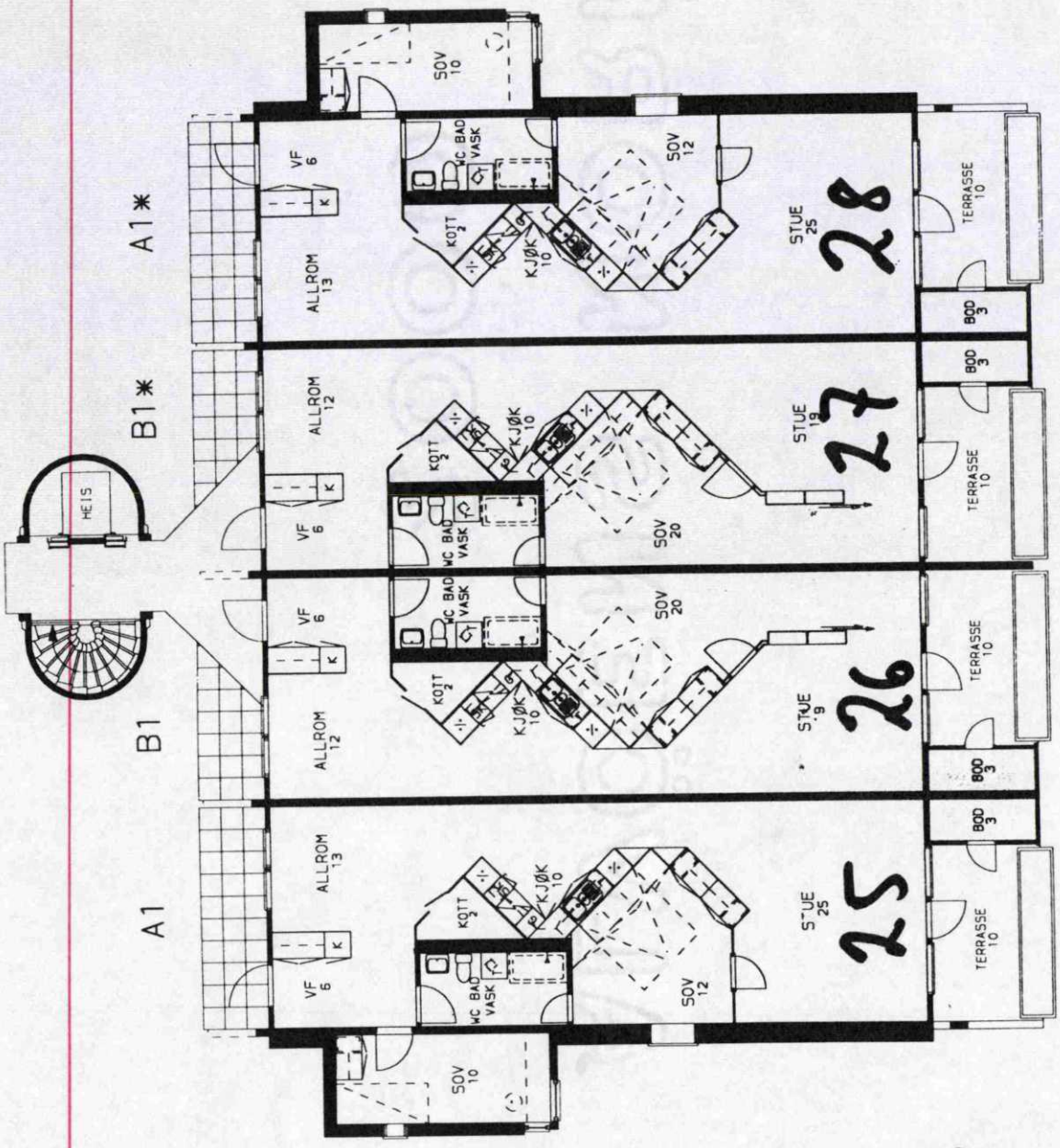

A2
B2
B2*
A2*
HEIS
ALLROM 13
VF 6
ALLROM 11
VF 5
KJØK 10
KOTT 2
WC BAD VASK
SOV 19
SOV 12
SOV 10
TERRASSE 10
BOD 3
ST 17
ST 18
ST 19
ST 20

7

Hus 2.
2.ETG

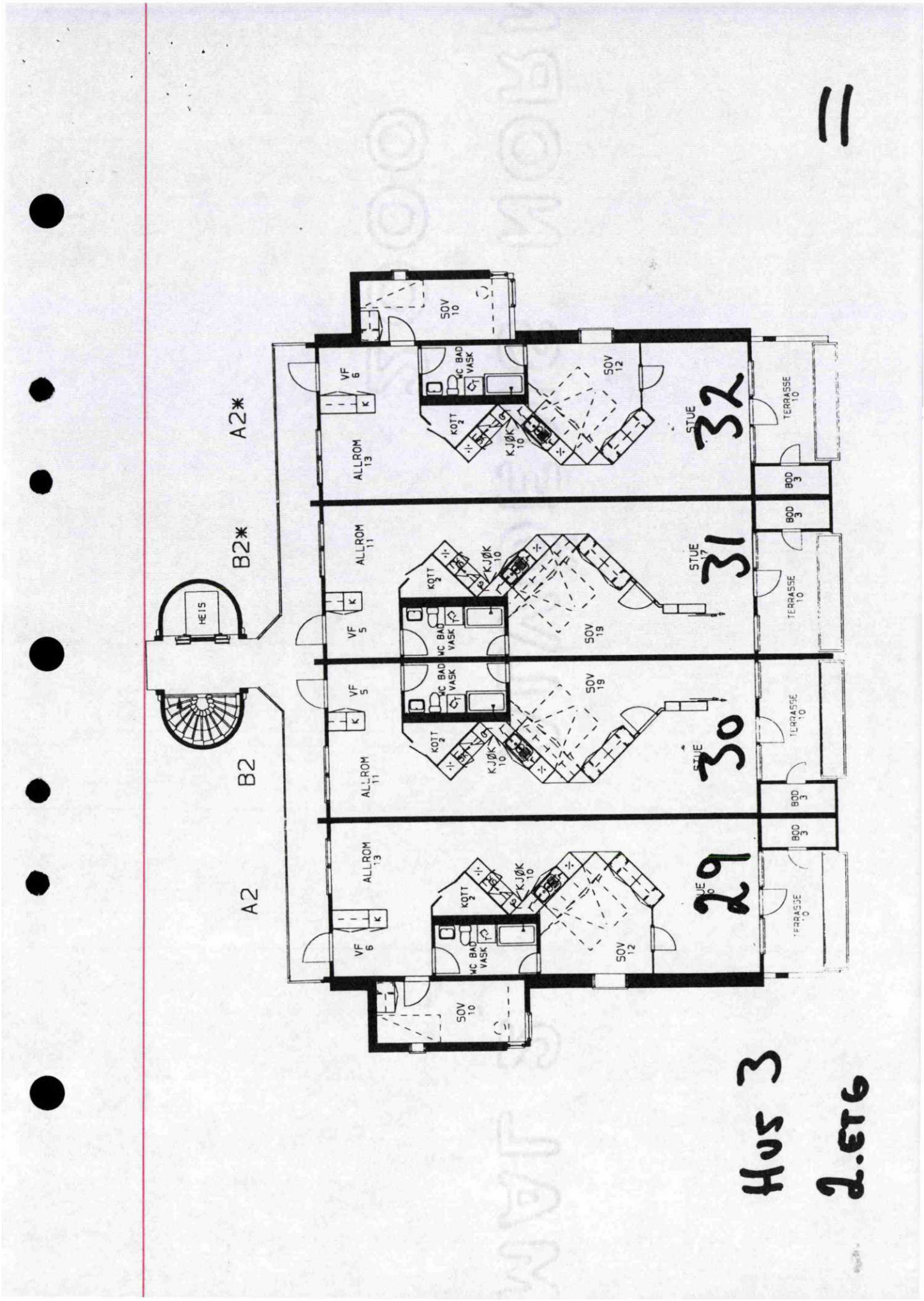

8
C3*
C3
HEIS
ALLROM 16
FORSTUE 10
HALL 15
VF 5
WC
BAD
KJØK 9
WC BAD VASK
SOV 10
KOTT 8
SOV 9
SOV 13
BOD 3
TERRASSE 10
22
21
Hus 2.
3.etg.


9
TAKTERRASSE 41
SOV 10.5
ALLROM 10
KOTT 2
DUSJ WC 3.5
SOV 11.6
TERRASSE 12
D4*
FORSTUE 10
VF 6
HEIS
KJØK 14
WC BAD VASK
KOTT 3
STUE 27
24
23
D4
TAKTERRASSE 41
Hus 2
4.ETG.

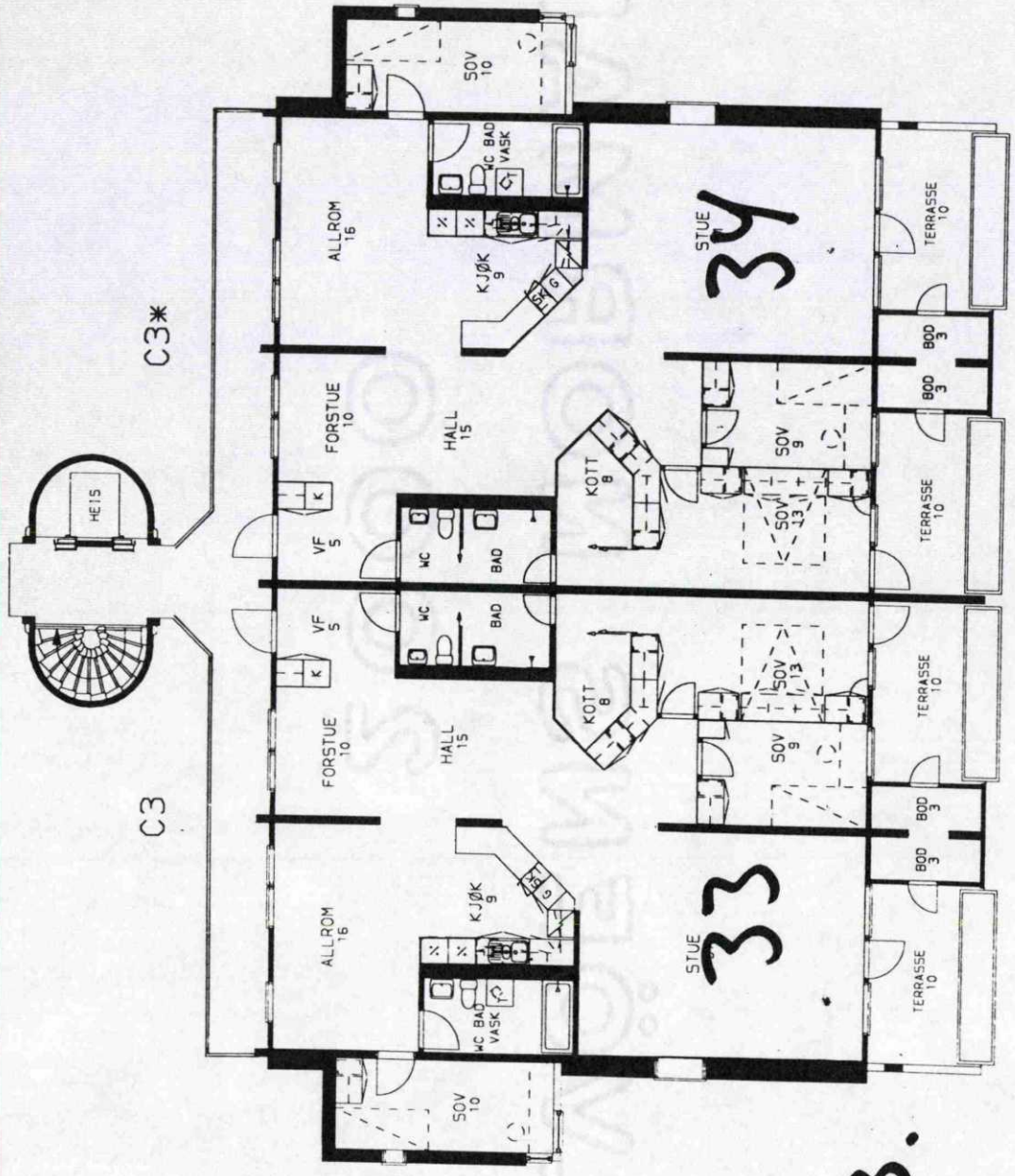

A1*
B1*
B1
A1
HEIS
ALLROM 13
ALLROM 12
VF 6
SOV 10
SOV 12
SOV 20
KJØK 10
STUE 25
STUE 19
STUE 9
TERRASSE 10
BOD 3
28
27
26
25

10

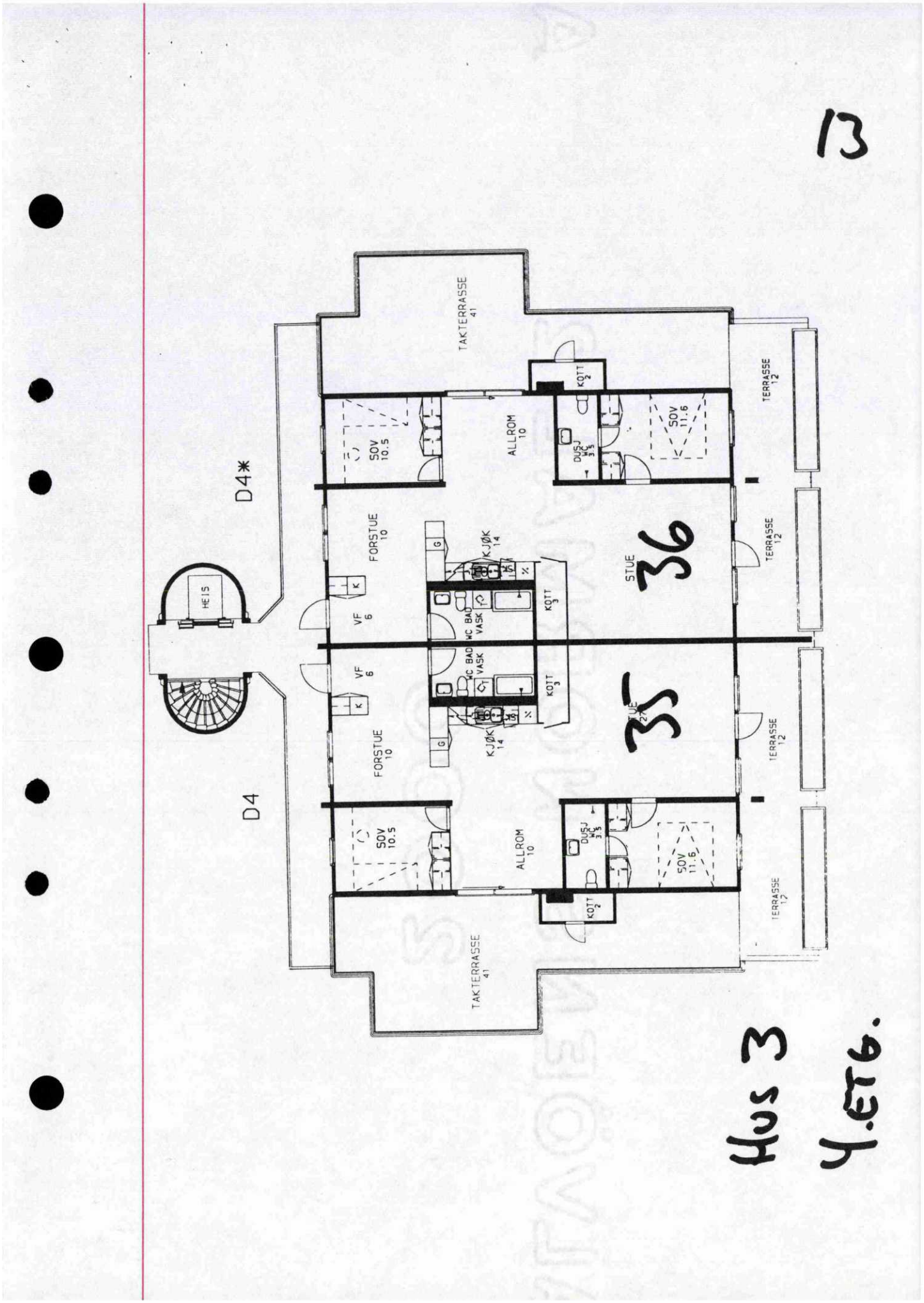
HUS 3
1. ETG

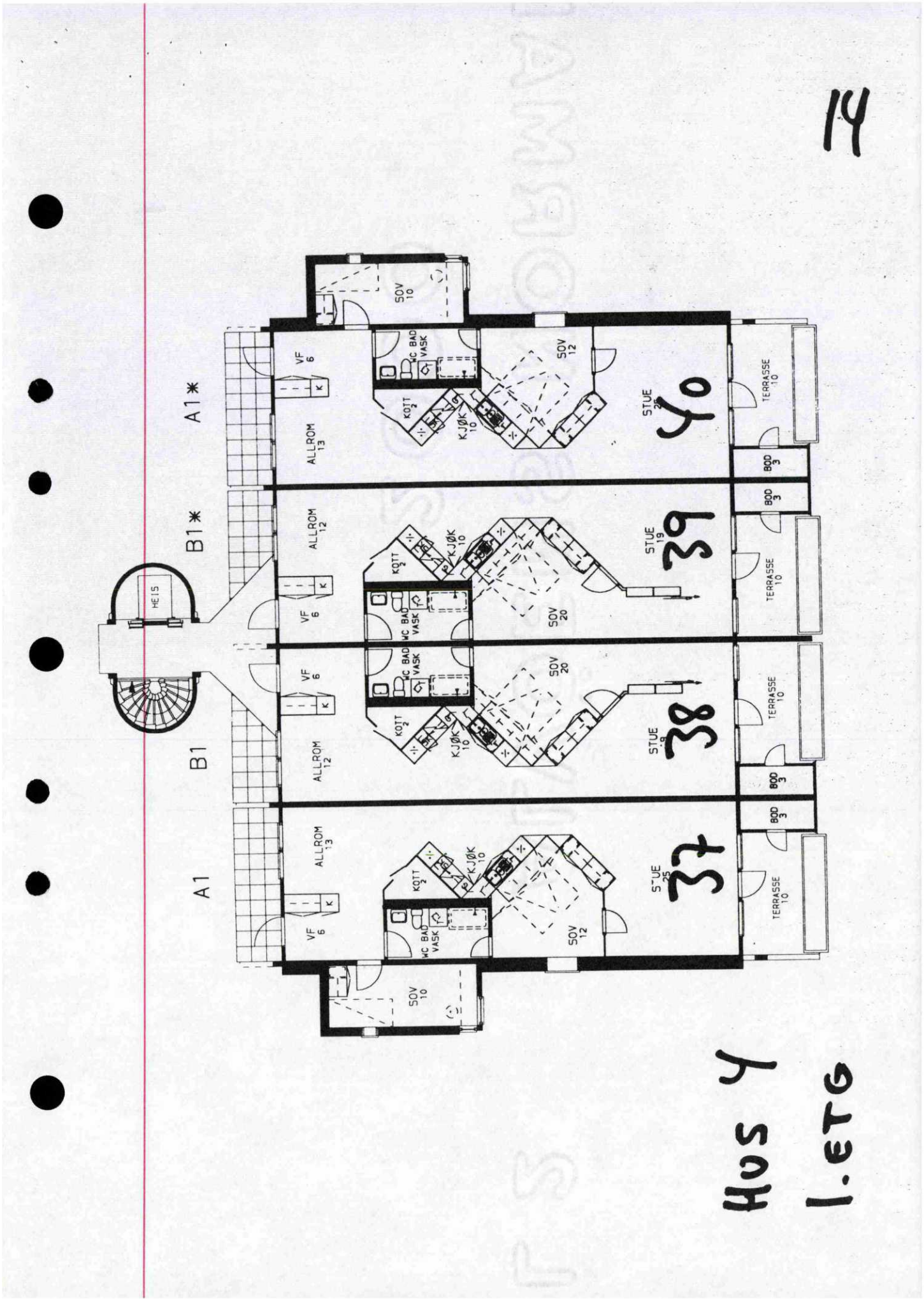

11
A2*
B2*
B2
A2
HEIS
SOV 10
VF 6
WC BAD VASK
SOV 12
KJØK 10
KOTT 2
ALLROM 13
STUE 32
TERRASSE 10
BOD 3
ALLROM 11
VF 5
STUE 31
SOV 19
STUE 30
STUE 29
Hus 3
2. ETG

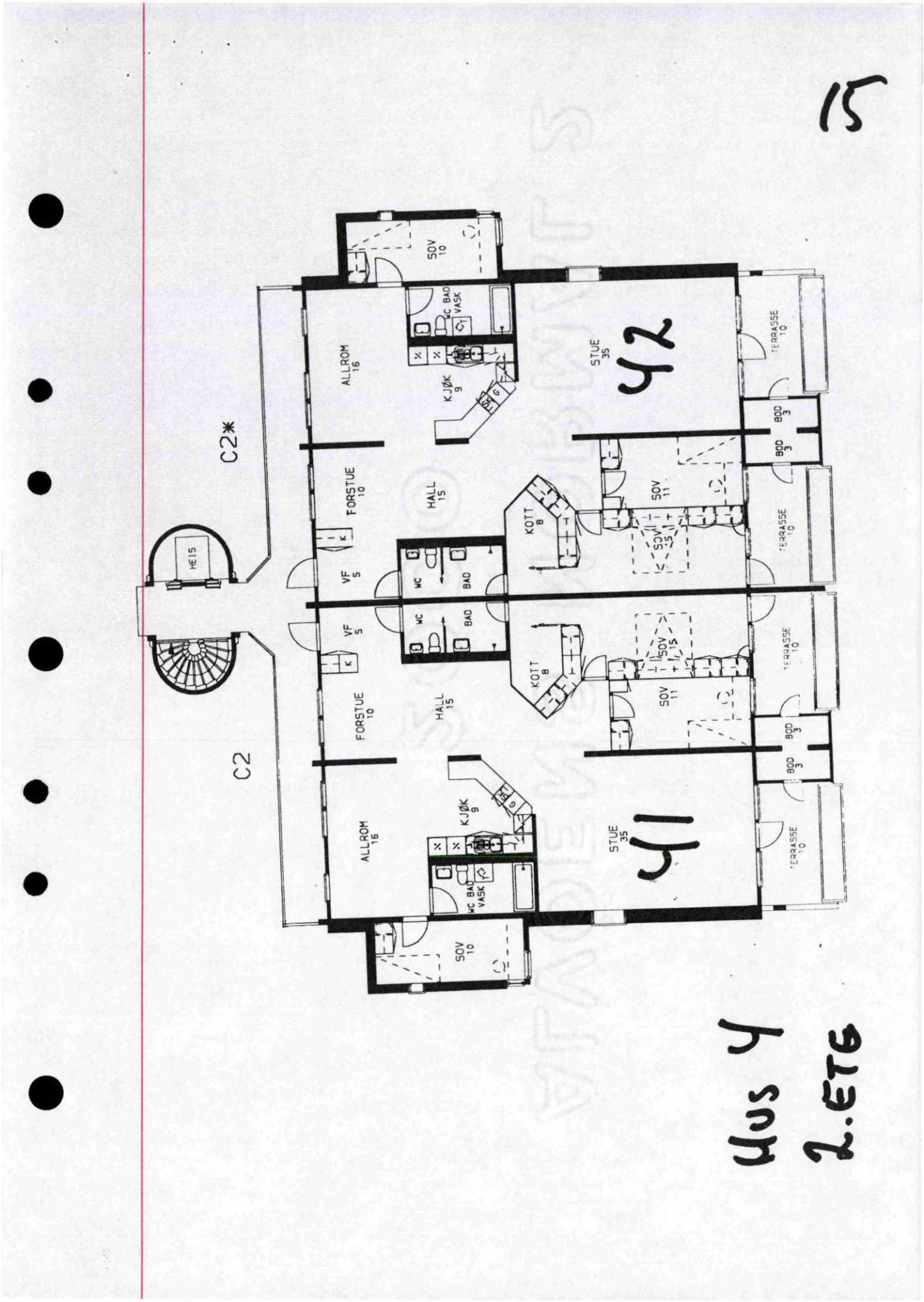
12

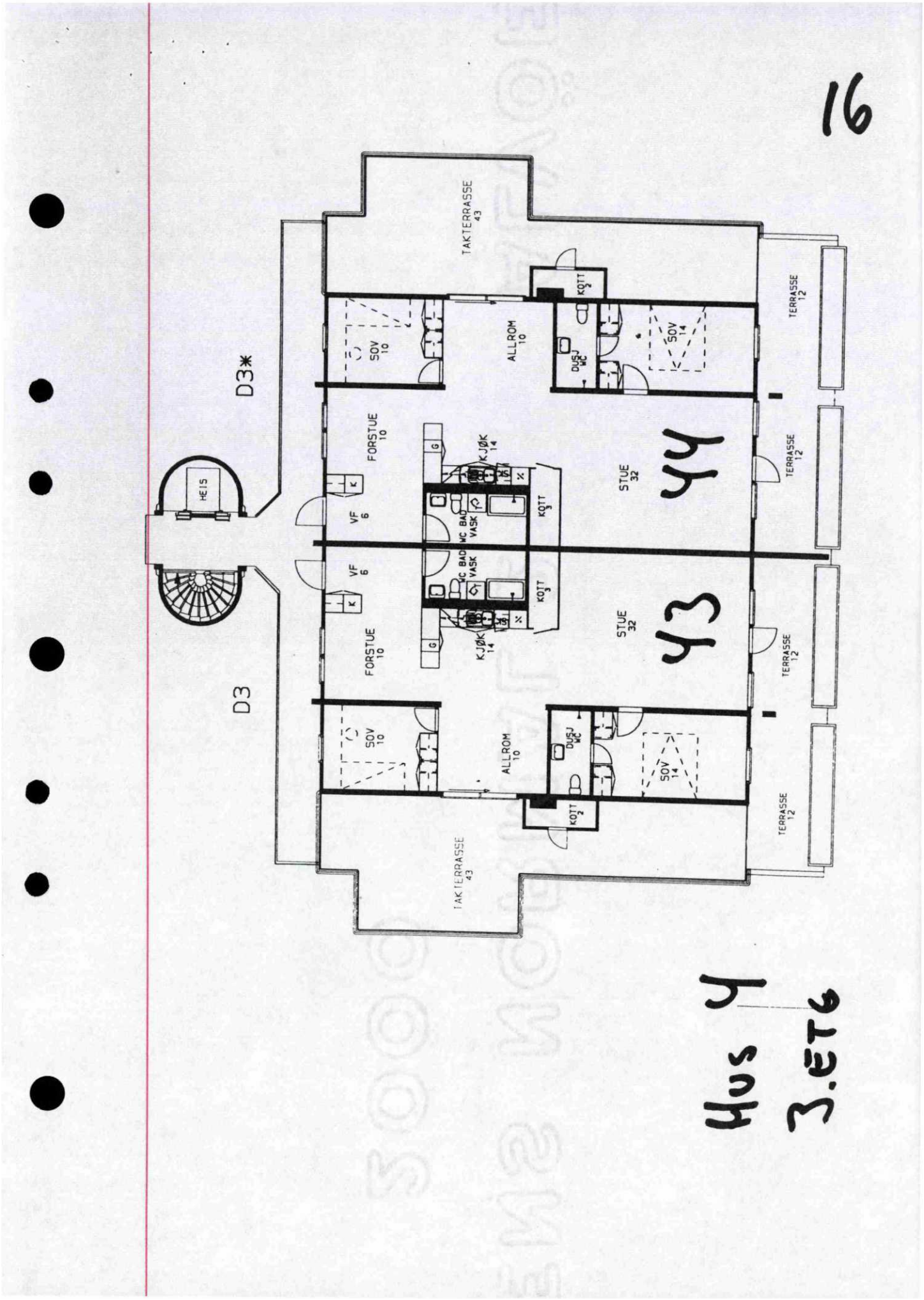

SOV 10
WC BAD VASK
ALLROM 16
KJØK 9
STUE
34
TERRASSE 10
BOD 3
BOD 3
C3*
FORSTUE 10
HALL 15
SOV 9
KOTT 8
SOV 13
HEIS
VF 5
WC
BAD
TERRASSE 10
VF 5
WC
BAD
KOTT 8
SOV 13
FORSTUE 10
HALL 15
SOV 9
C3
BOD 3
BOD 3
KJØK 9
ALLROM 16
STUE
33
WC BAD VASK
TERRASSE 10
SOV 10

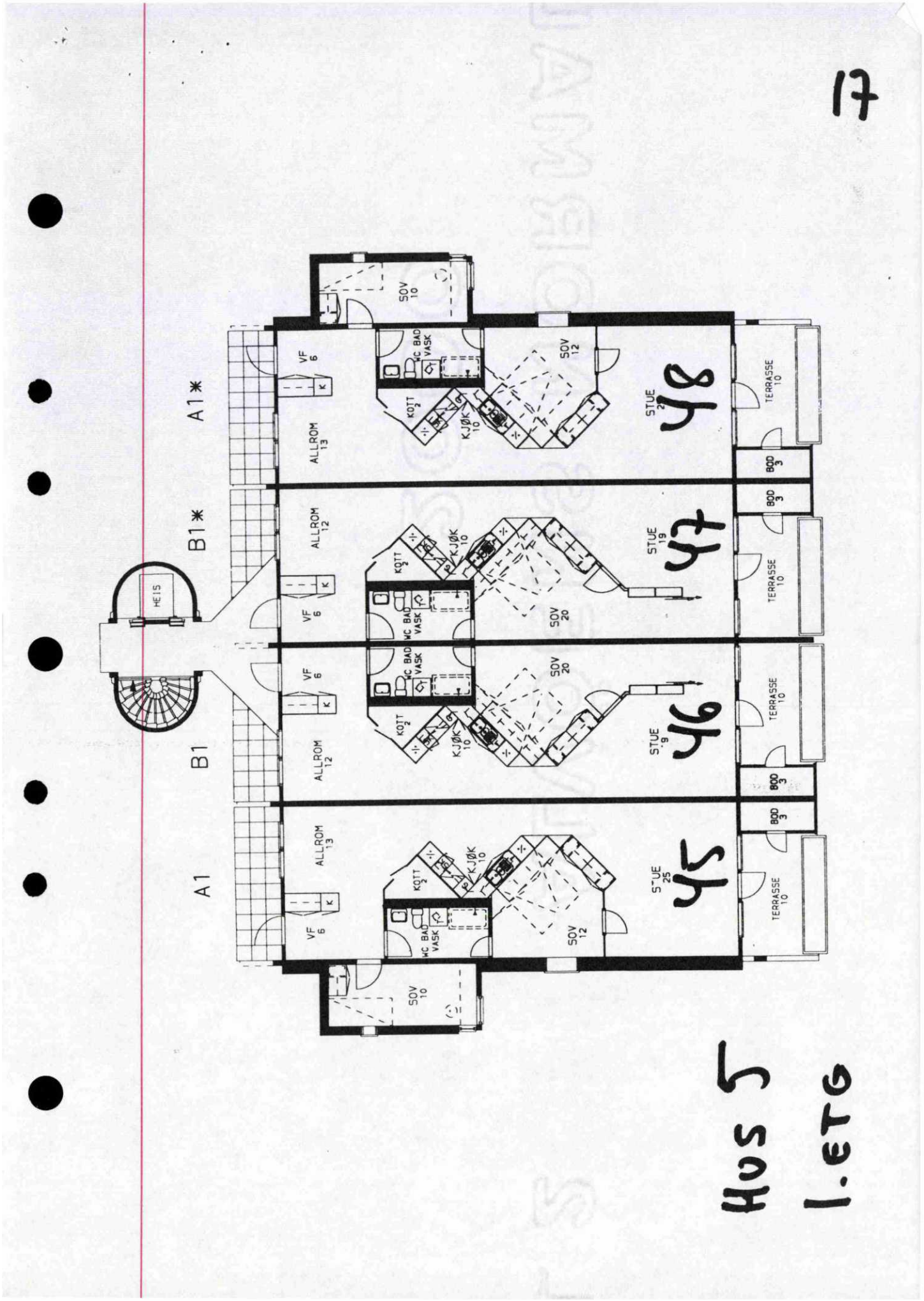
Hus 3.
3. ETG.

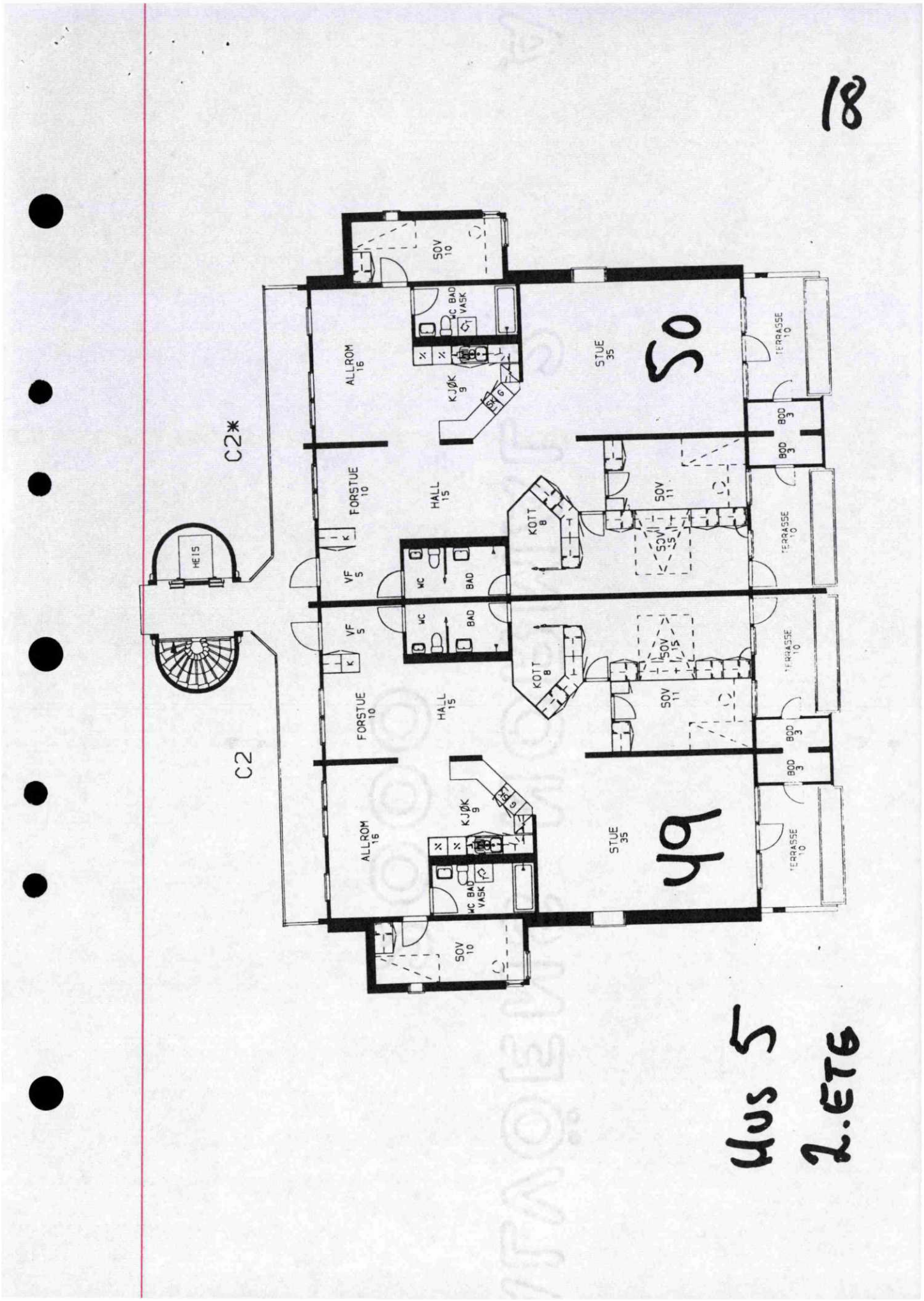

13
TAKTERRASSE 41
SOV 10.5
ALLROM 10
KOTT 2
DUSJ WC 3.5
SOV 11.6
TERRASSE 12
D4*
FORSTUE 10
G
K
KJØK 14
VF 6
WC BAD VASK
KOTT 3
STUE 36
HEIS
D4
STUE 37
TAKTERRASSE 41
Hus 3
4.ETG.

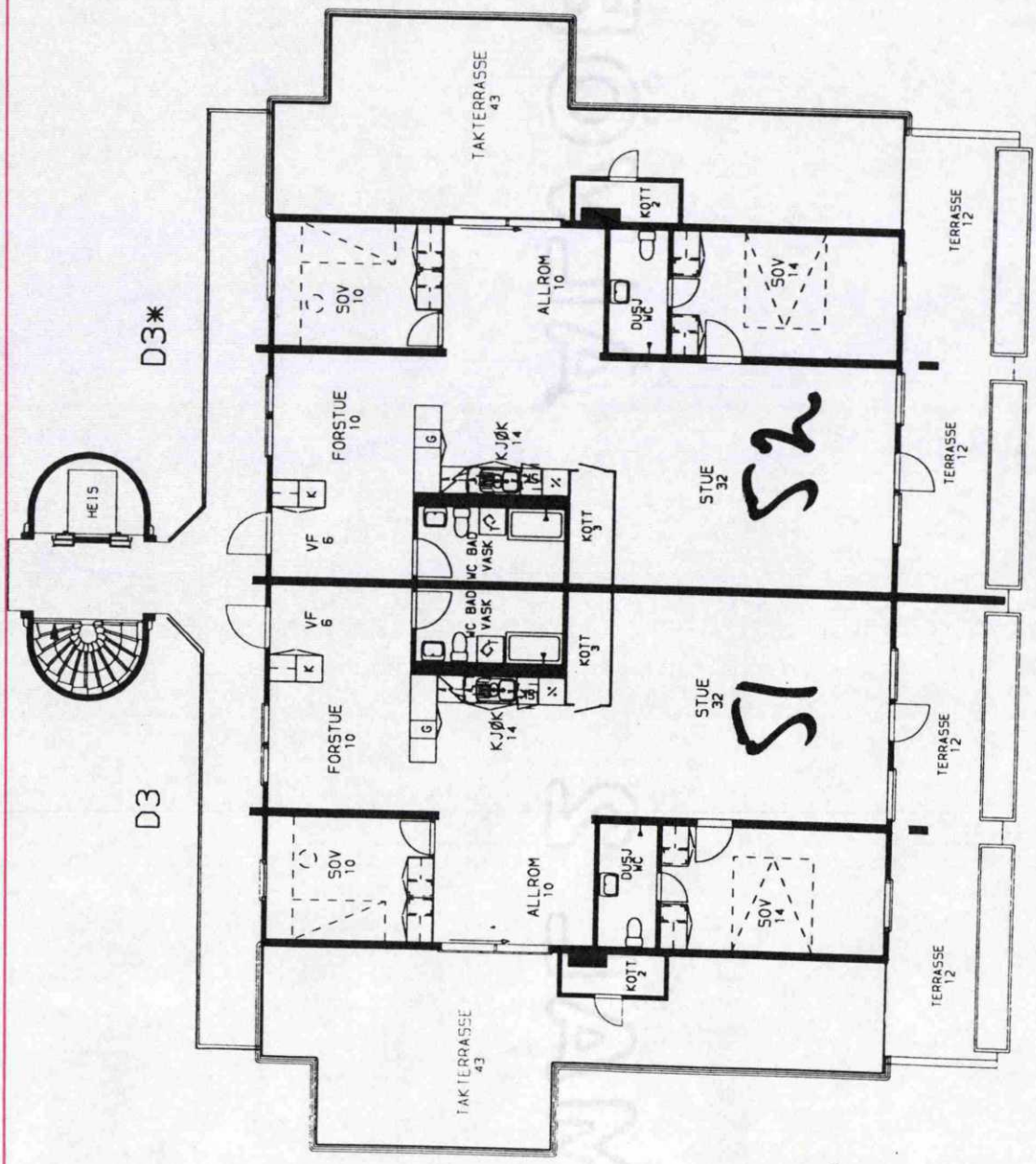

14
A1*
B1*
B1
A1
HEIS
SOV 10
WC BAD VASK
SOV 12
STUE 20
TERRASSE 10
BOD 3
VF 6
ALLROM 13
KOTT 2
KJØK 10
ALLROM 12
SOV 20
STUE 19
39
STUE 9
38
STUE 25
37
HUS H
1. ETG

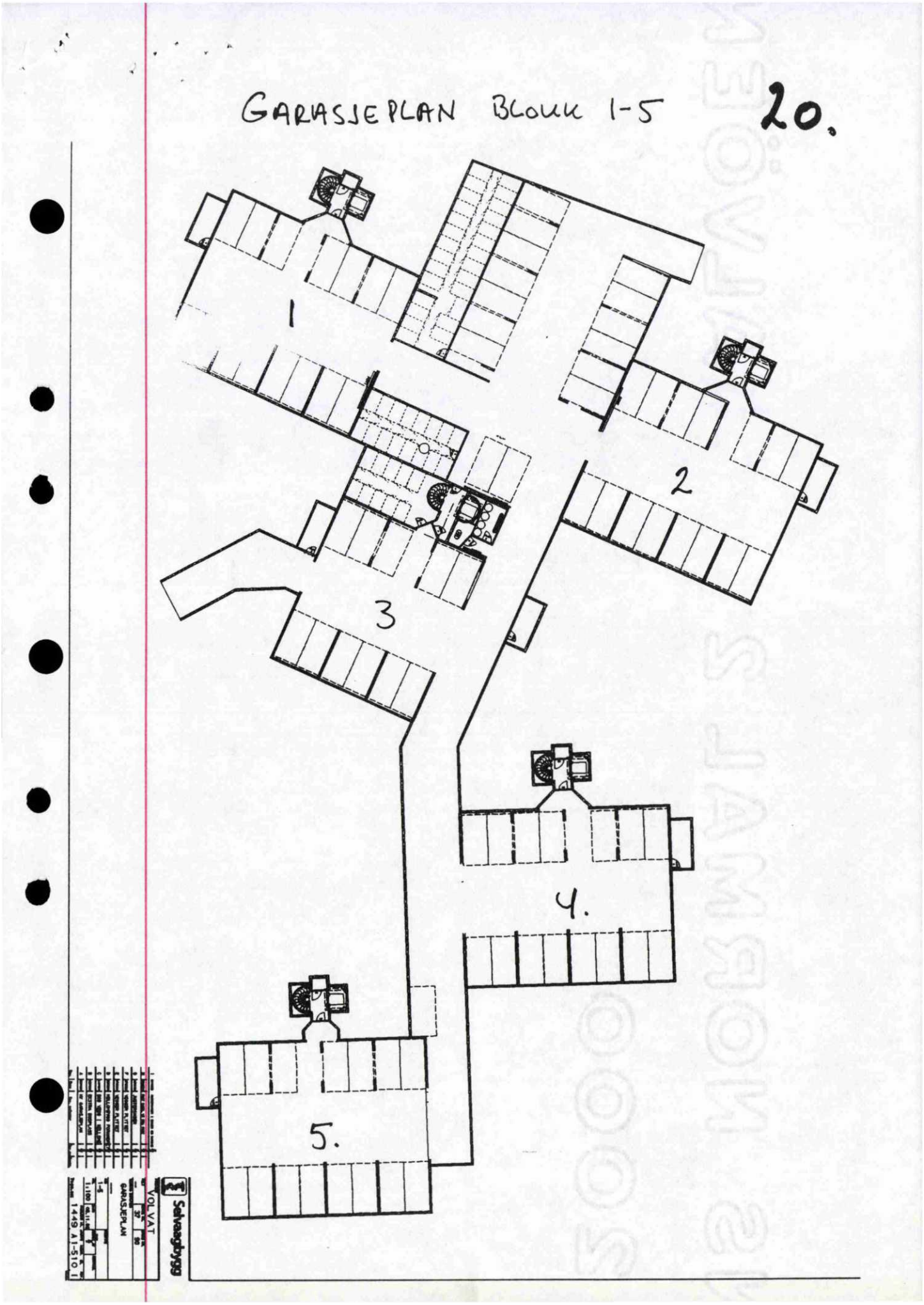

15
SOV 10
WC BAD VASK
ALLROM 16
KJØK 9
STUE 35
42
TERRASSE 10
BOD 3
BOD 3
C2*
FORSTUE 10
HALL 15
SOV 11
SOV 15
KOTT 8
HEIS
VF 5
WC
BAD
TERRASSE 10
C2
FORSTUE 10
HALL 15
KOTT 8
SOV 15
SOV 11
BOD 3
BOD 3
ALLROM 16
KJØK 9
STUE 35
41
TERRASSE 10
WC BAD VASK
SOV 10
Hus H
2. ETG


16
TAKTERRASSE 43
D3*
D3
HEIS
FORSTUE 10
VF 6
KJØK 14
WC BAD VASK
KOTT
STUE 32
44
43
SOV 10
ALLROM 10
DUSJ WC
SOV 14
TERRASSE 12
Hus 4
3. ETG


17
A1*
B1*
B1
A1
HEIS
SOV 10
WC BAD VASK
SOV 12
VF 6
ALLROM 13
KOTT 2
KJØK 10
STUE 28
TERRASSE 10
BOD 3
ALLROM 12
SOV 20
STUE 19
STUE 9
STUE 25
HUS 5
1. ETG


18
SOV 10
WC BAD VASK
ALLROM 16
KJØK 9
STUE 35
50
TERRASSE 10
BOD 3
BOD 3
C2*
FORSTUE 10
HALL 15
SOV 11
SOV 15
KOTT 8
VF 5
WC
BAD
HEIS
C2
SOV 10
WC BAD VASK
ALLROM 16
KJØK 9
STUE 35
49
TERRASSE 10
BOD 3
BOD 3
Hus 5
2. ETG


19
TAKTERRASSE
43
D3*
HEIS
FORSTUE
10
VF
6
KJØK
14
WC BAD
VASK
KOTT
3
STUE
32
S2
SOV
10
ALLROM
10
DUSJ
WC
SOV
14
TERRASSE
12
S1
D3
TAKTERRASSE
43
Hus 5
3.ETG


GARASJEPLAN BLOKK 1-5
20.
1
2
3
4.
5.
Selvaagbygg
VOLVAT
GARASJEPLAN
1449 A1-5101

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tone Sedal
FRIDTJOF NANSENS VEI 36

Dato: 16.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530680
9132582

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.37 BNR. 90

Vi viser til bestilling av 20260416 for FRIDTJOF NANSENS VEI 36.

GNR. 37 BNR. 90

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.06.1917.

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

8265 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

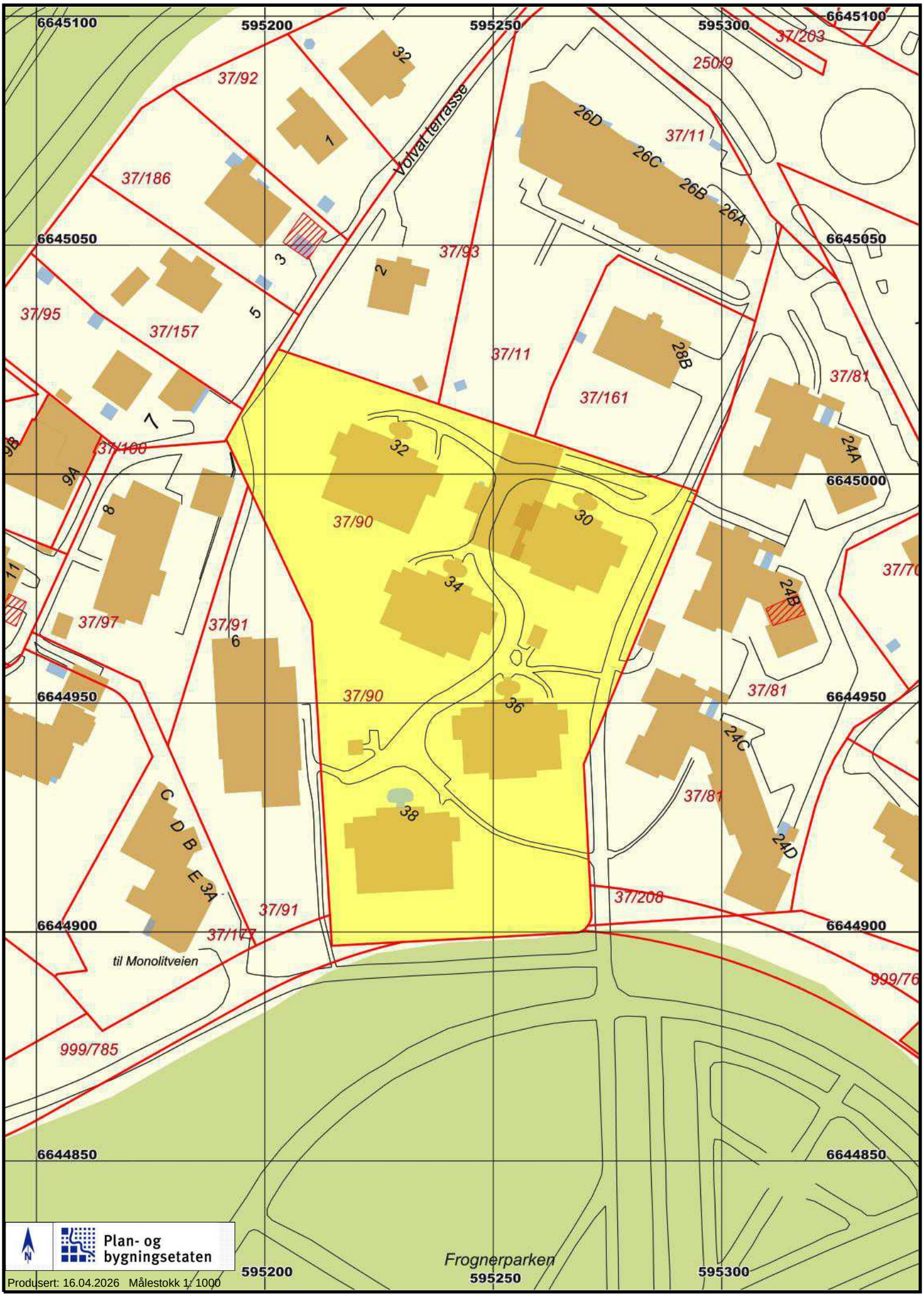
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

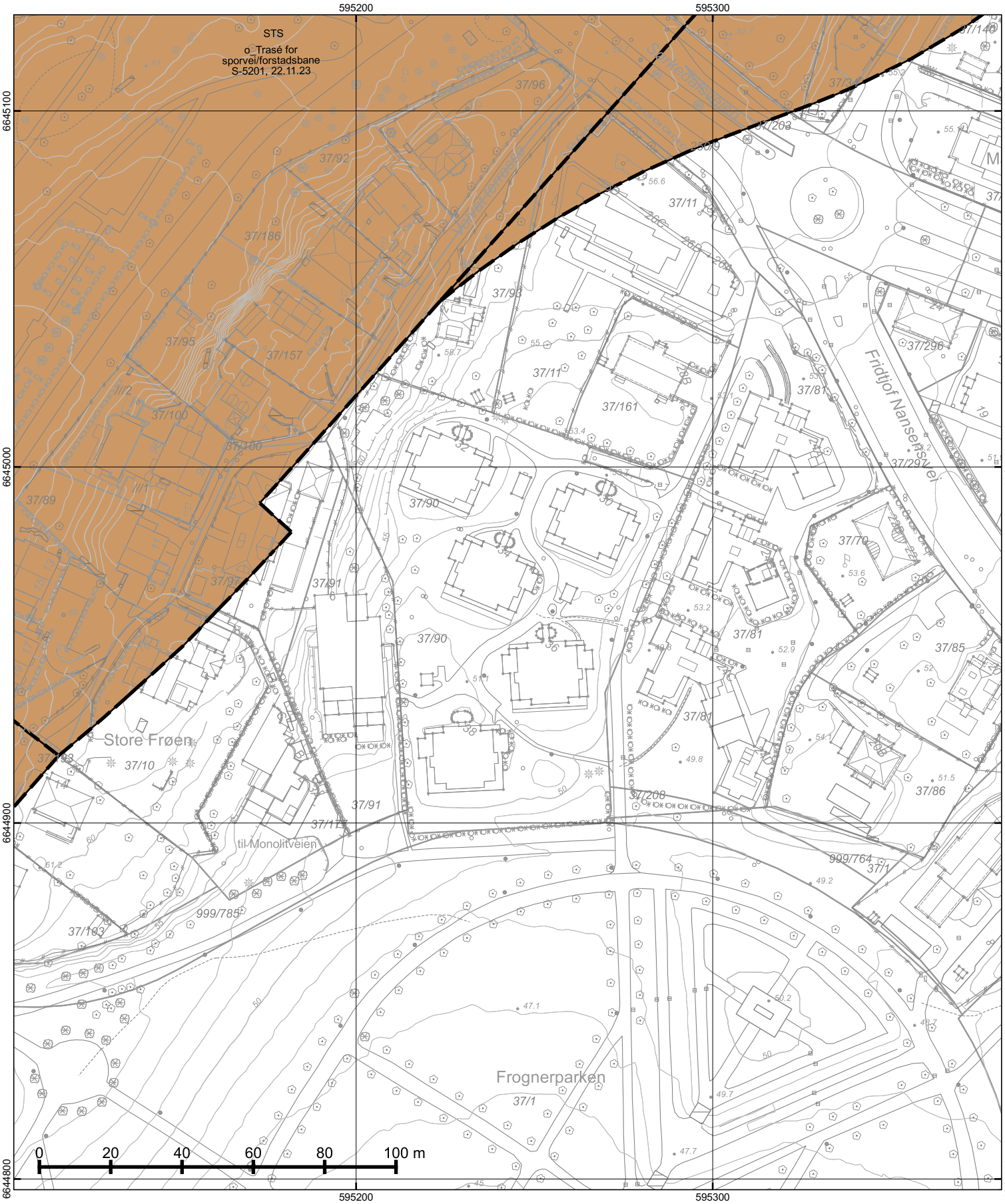
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6645100
595200
595250
595300
6645100
37/203
250/9
37/92
32
1
Volvat terrasse
26D
26C
26B
26A
37/11
37/186
6645050
37/93
3
2
6645050
37/95
37/157
5
28B
37/81
37/161
37/11
7
9B
37/100
9A
24A
6645000
32
37/90
30
8
34
24B
37/97
37/91
6
37/90
37/81
6644950
6644950
36
24C
37/81
C
D
B
E
3A
38
24D
37/208
37/91
6644900
6644900
37/177
til Monolitveien
999/76
999/785
6644850
6644850
Frognerparken
595200
595250
595300
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.04.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

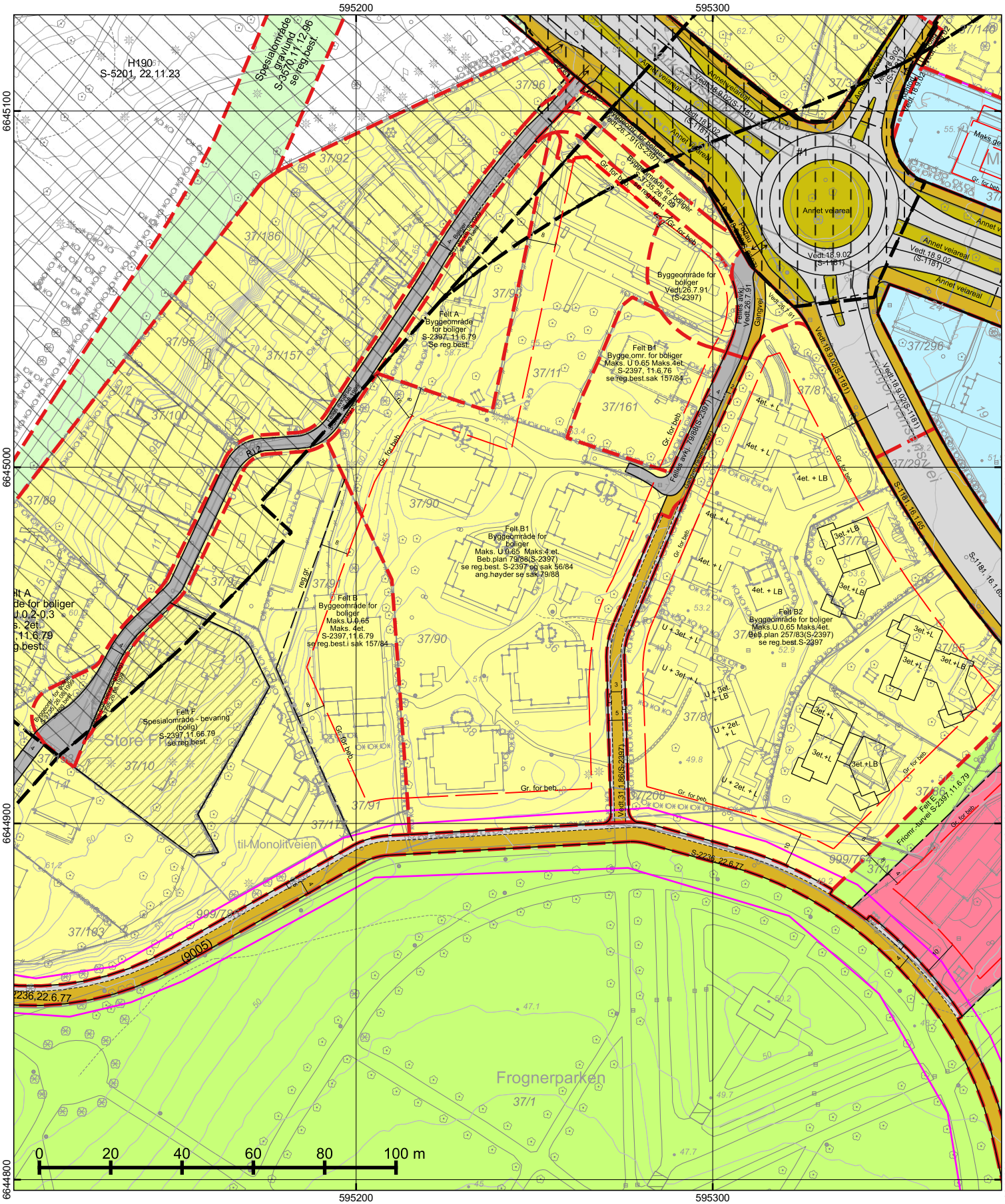
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156185/ 86530680
Adresse: Fridtjof Nansens vei 36
Gnr/Bnr: 37/90

Deres ref.:
Kommentar:

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: 16.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

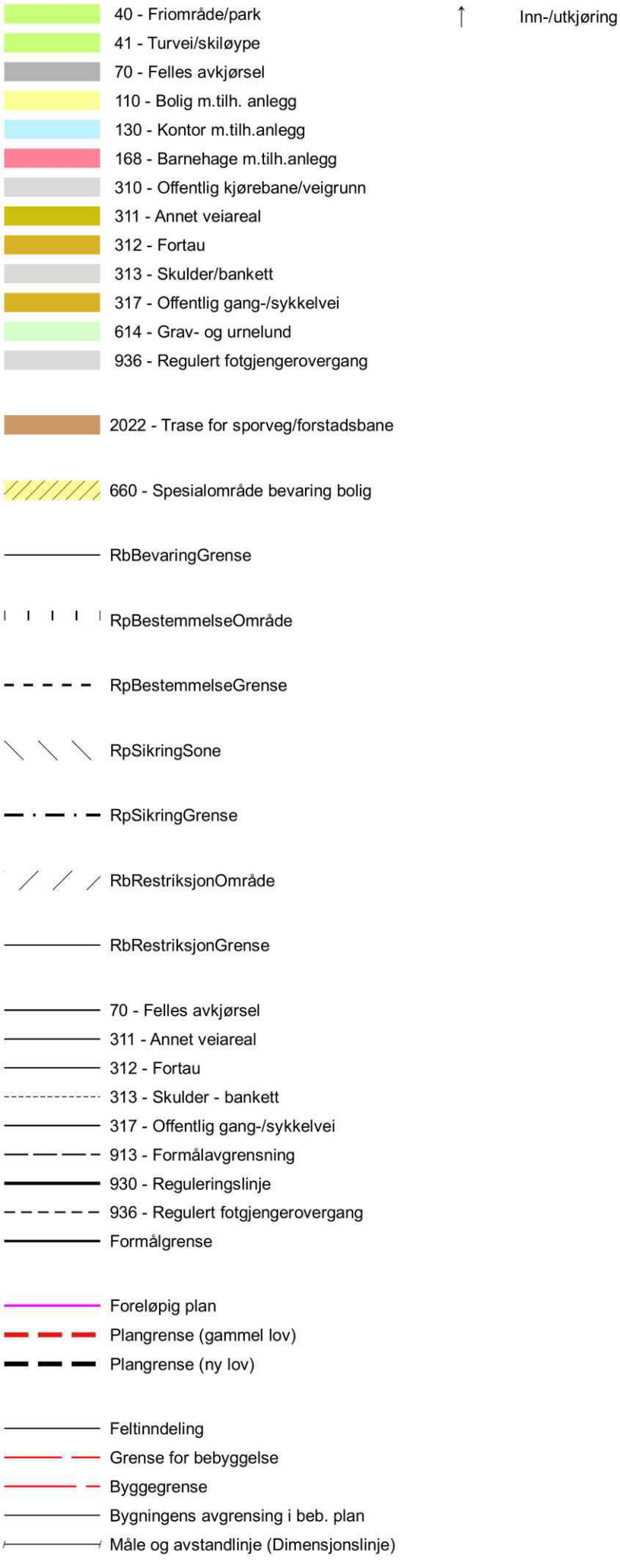
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

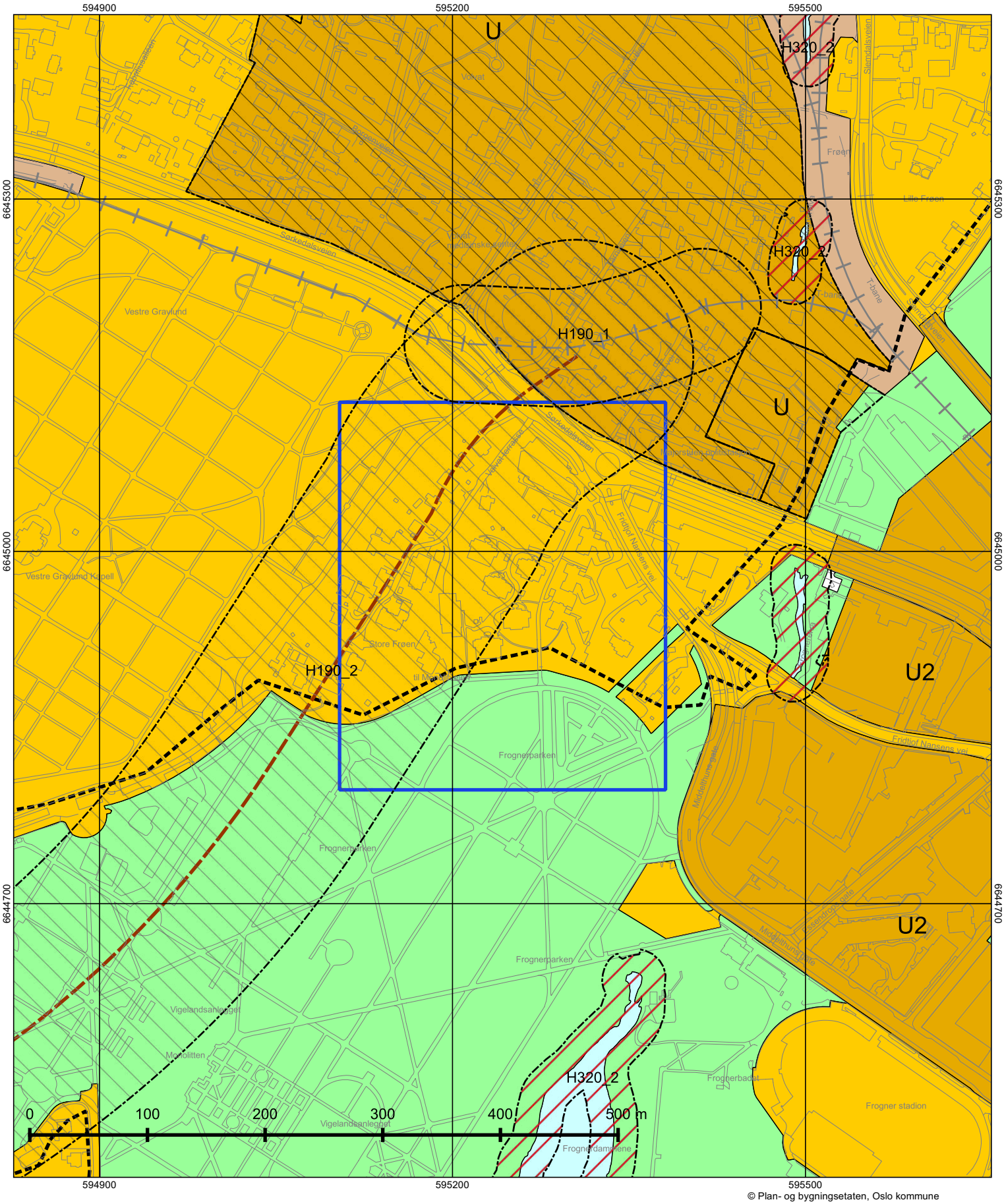
PlottID/Best.nr: 156185/ 86530680
Adresse: Fridtjof Nansens vei 36
Gnr/Bnr: 37/90
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156185/86530680
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.

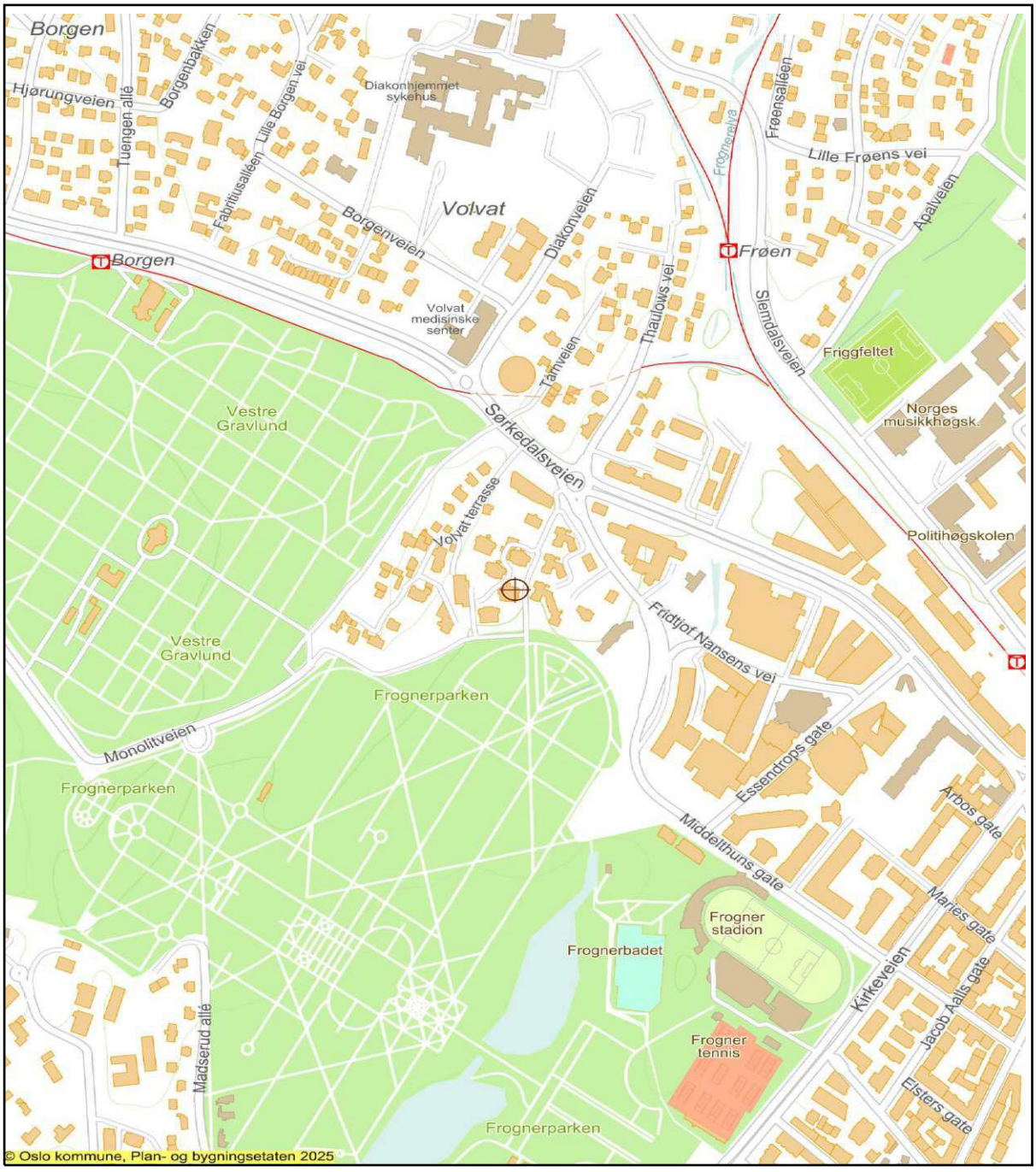
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

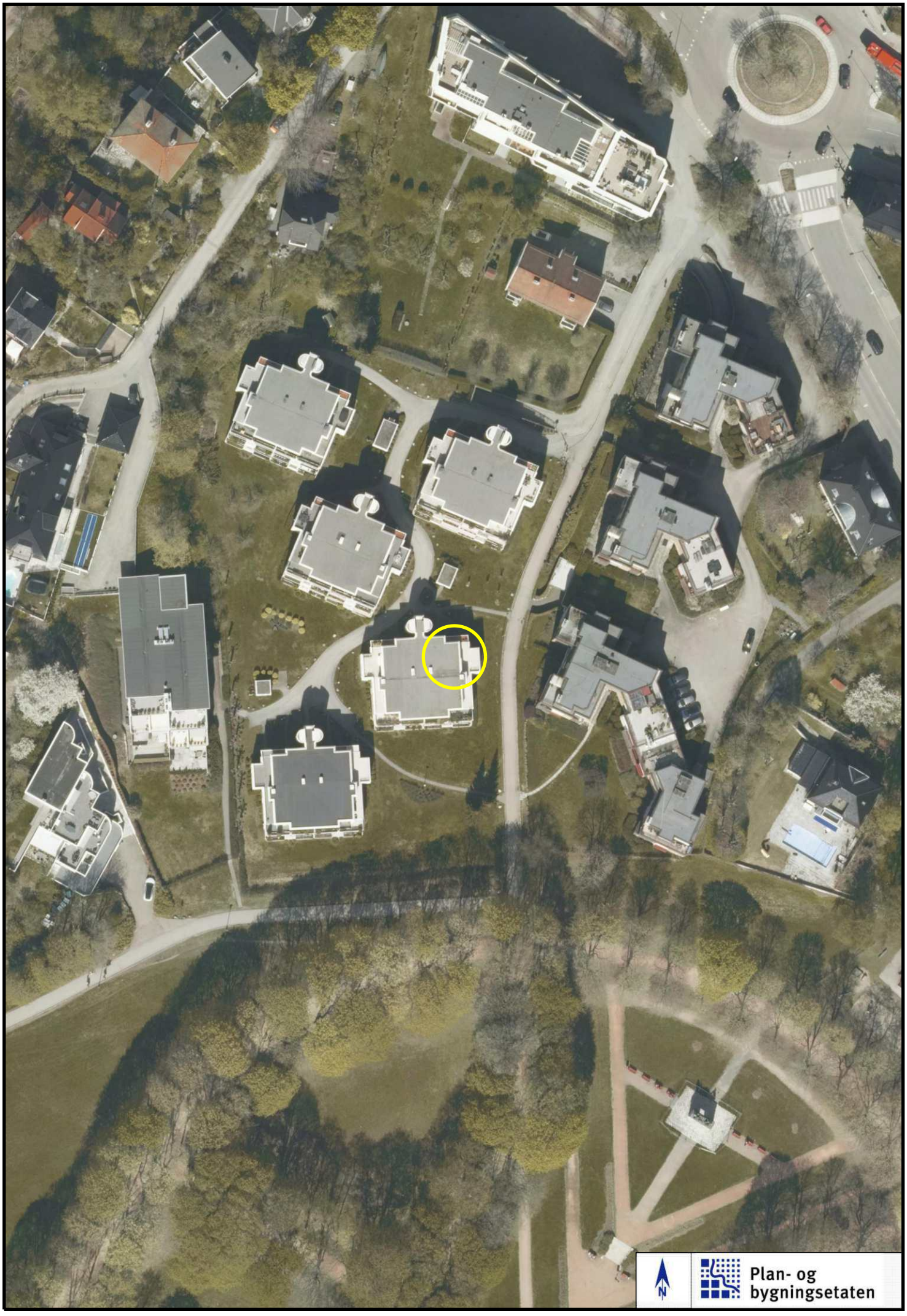
Adr.: Fridtjof Nansens vei 36 **Bydel :** ULLERN

Gnr bnr : 37 / 90 **Skolekrets (2020/2021):** Skøyen



Dato: 16.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Fridtjof Nansens vei 36

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 16.04.2026

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

S-5201

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fornebubanen, Majorstuen - Madserud

Vedtaksdato: 22.11.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202200488

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Fornebubanen, strekningen Majorstuen - Madserud

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

Planens hensikt

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

1 Avgrensning

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

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Generelle bestemmelser

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

2.2 Energibrønner og brønner for vannforsyning

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

2.3 Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi

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

2.4 Overvannshåndtering

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

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

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

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

2.5 Utomhusplan

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

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

2.6 Anleggsfasen

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

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

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

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

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

Anleggsplanen skal redegjøre for:

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

2.7 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

2.8 Støy og vibrasjoner med videre

2.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

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

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang.

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

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

2.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

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

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

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 mm/s som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

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

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

2.9 Massehåndtering

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

2.10 Frisikt

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

3 Bestemmelser til nivåer/arealformål

3.1 Vertikalnivå 1 (under grunnen)

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

3.1.1 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt o_STS

Felt o_STS skal være offentlig.

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

3.2 Vertikalnivå 2 (på grunnen)

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

3.2.1 Boligbebyggelse, felt B

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

3.2.2 Garasjeanlegg for bolig- /fritidsbebyggelse, felt BG

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

3.2.3 Boligbebyggelse, felt B2

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

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

3.2.4 Kjøreveg, felt f_SKV og o_SKV

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

Det skal sikres at rømningsvei fra tunnel har fri passasje frem til Thaulows vei.
Felt o_SKV skal være offentlig kjørevei.

3.2.5 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt o_STS

Felt o_STS skal være offentlig.

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

GRØNNSTRUKTUR

3.2.6 Blå/grønnstruktur

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

BRUK AV VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

3.2.7 Naturområde i sjø og vassdrag

Ref. reguleringsbestemmelse pkt. 5.1 avsnitt 5.

4 Hensynssoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Faresone ras- og skredfare (H310)

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

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

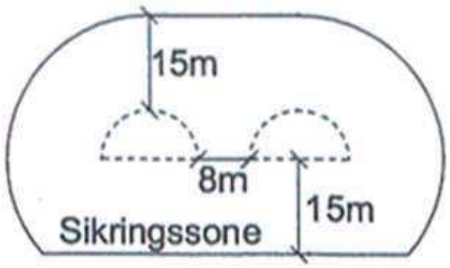
4.2 Faresone flomfare (H320)

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

4.3 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)

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

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



Figur: Teoretisk tverrsnitt, tunnel og sikringssone.

5 Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

5.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #1

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

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

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

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

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

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

5.2 Bestemmelsesområde #2

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

5.3 Bestemmelsesområde #3

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

5.4 Bestemmelsesområde #4

Bod tillates reetablert innenfor #4 med inntil 4m2.

6 Juridiske linjer

6.1 Støttemur og støyskjerm

Det tillates oppføring av støttemurer som følge av tiltaket.
Det skal oppføres støyskjerm som er nødvendig mot støy fra T-banen.

6.2 Bebyggelse som forutsettes fjernet

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

7 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring før tiltaket igangsettes

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

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring før anlegget tas i bruk

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

OSLO KOMMUNE

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.12.2023.

Oslo

S-3735

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

Vedtaksdato: 26.08.1999
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707391
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V180902, 3955997

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

§ 2. Området reguleres til:

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

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

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

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

Oslo

V310186

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

V310186 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.01.1986
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198604778
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2397

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fridtjof Nansens vei 36, 0369 Oslo
Gnr. 37, Bnr. 90, Snr. 42, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260455

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Alexander Sandaas

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 408 51 045

E-post: alexander.sandaas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
