

aktiv.





Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

## Fuat Demirbas

**Mobil** 936 26 495

**E-post** fuat.demirbas@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.  
22 87 11 90

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 91 661,-  
**Omkostn.:** Kr 141 120,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 732 781,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 904,-  
**Selger:** Imad Younus Mirza  
Silje Louise Wahl Nesset

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1952  
**BRA-i/BRA Total** 61/67 kvm  
**Tomtstr.:** 8833.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 233, bnr. 121  
**Snr.** 27  
**Oppdragsnr.:** 1006250087

# Lys, gjennomgående 3-roms endeleilighet med flott utsikt og nordvestvendt balkong.

Velkommen til Ekebergveien 19G!

Her får dere en lys og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med svært attraktiv beliggenhet i høy 1. etasje av Frydenhagen Sameie. Leiligheten ligger som endeleilighet og har vindusflater mot tre himmelretninger, noe som gir særdelig gode lys- og solforhold hele dagen. Den nordvestvendte balkongen på 5,4 m<sup>2</sup> er et perfekt sted å nyte utsikten og ettermiddagssolen i rolige omgivelser.

Stor stue med ildsted og utgang til balkong  
HTH-kjøkken m/ integrerte hvitevarer  
Bad pusset opp i regi av sameiet i 2014  
Parkett og lysmalte flater på veggene  
God takhøyde på ca. 2,63 meter  
2 kjellerboder for lagring  
Parkeringsplass kan leies etter søknad til styret  
Kort vei til servicetilbud, off.kom og parker



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 20  |
| Egenerklæring .....     | 59  |
| Nabolagsprofil .....    | 99  |
| Budskjema .....         | 108 |

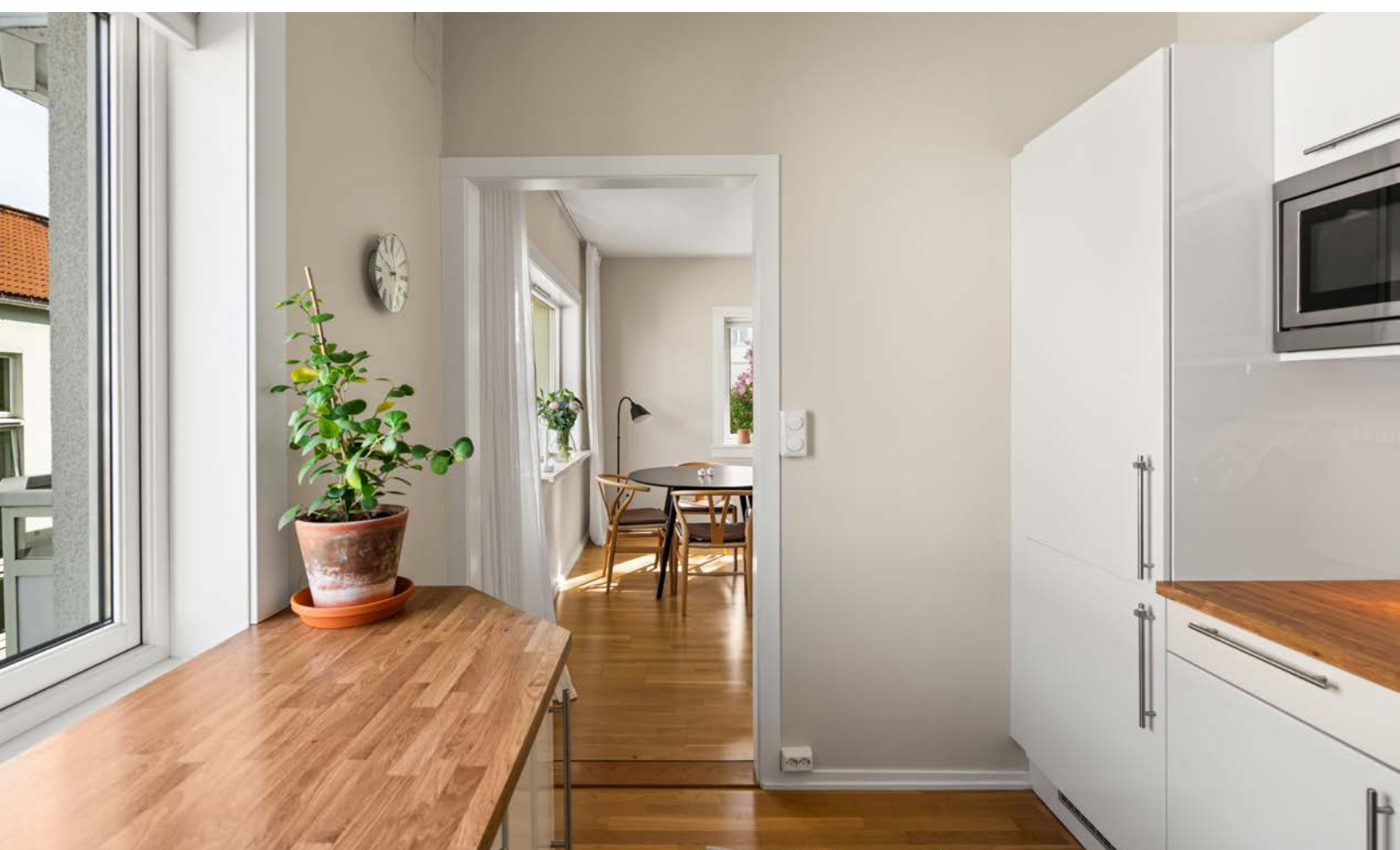










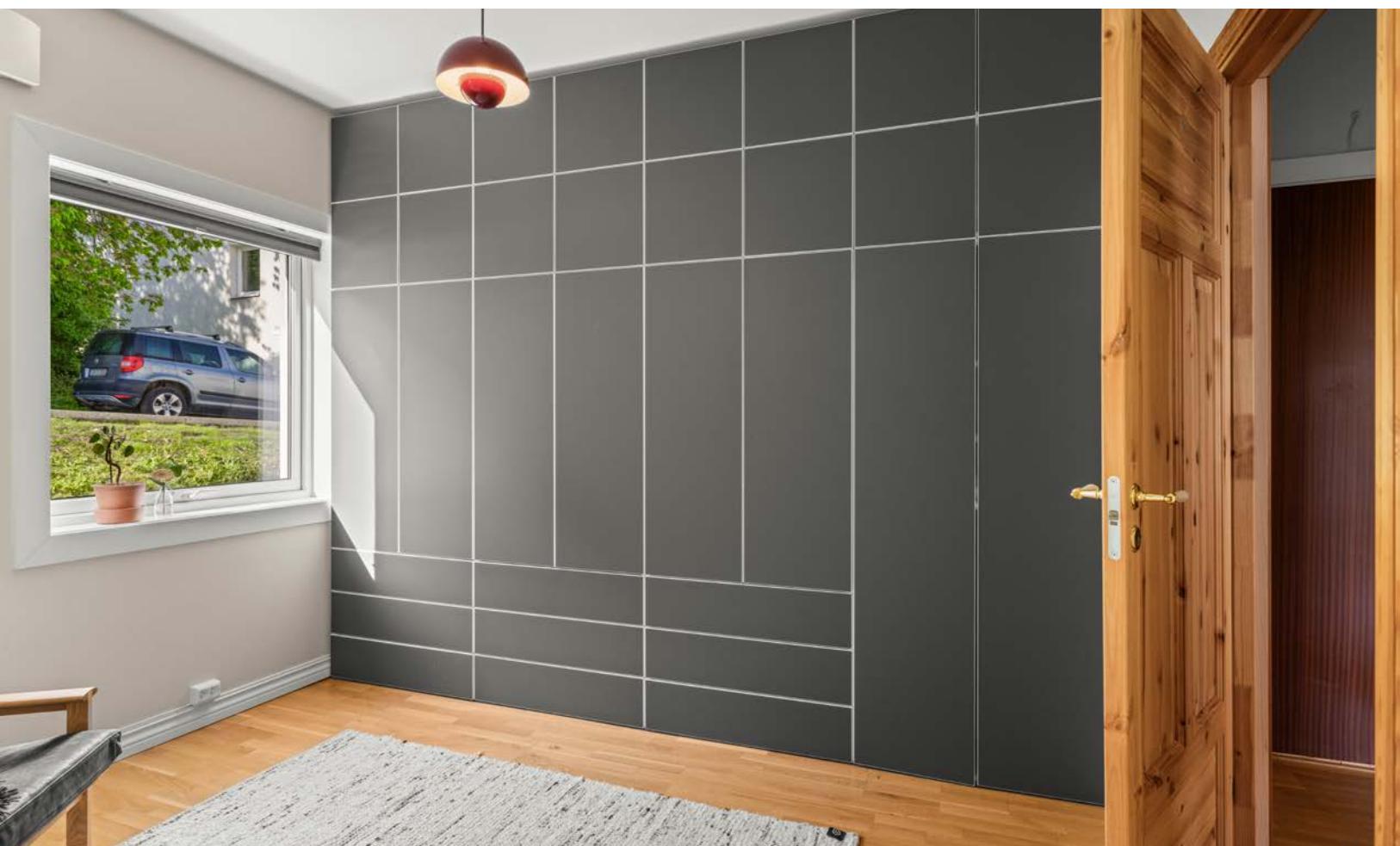








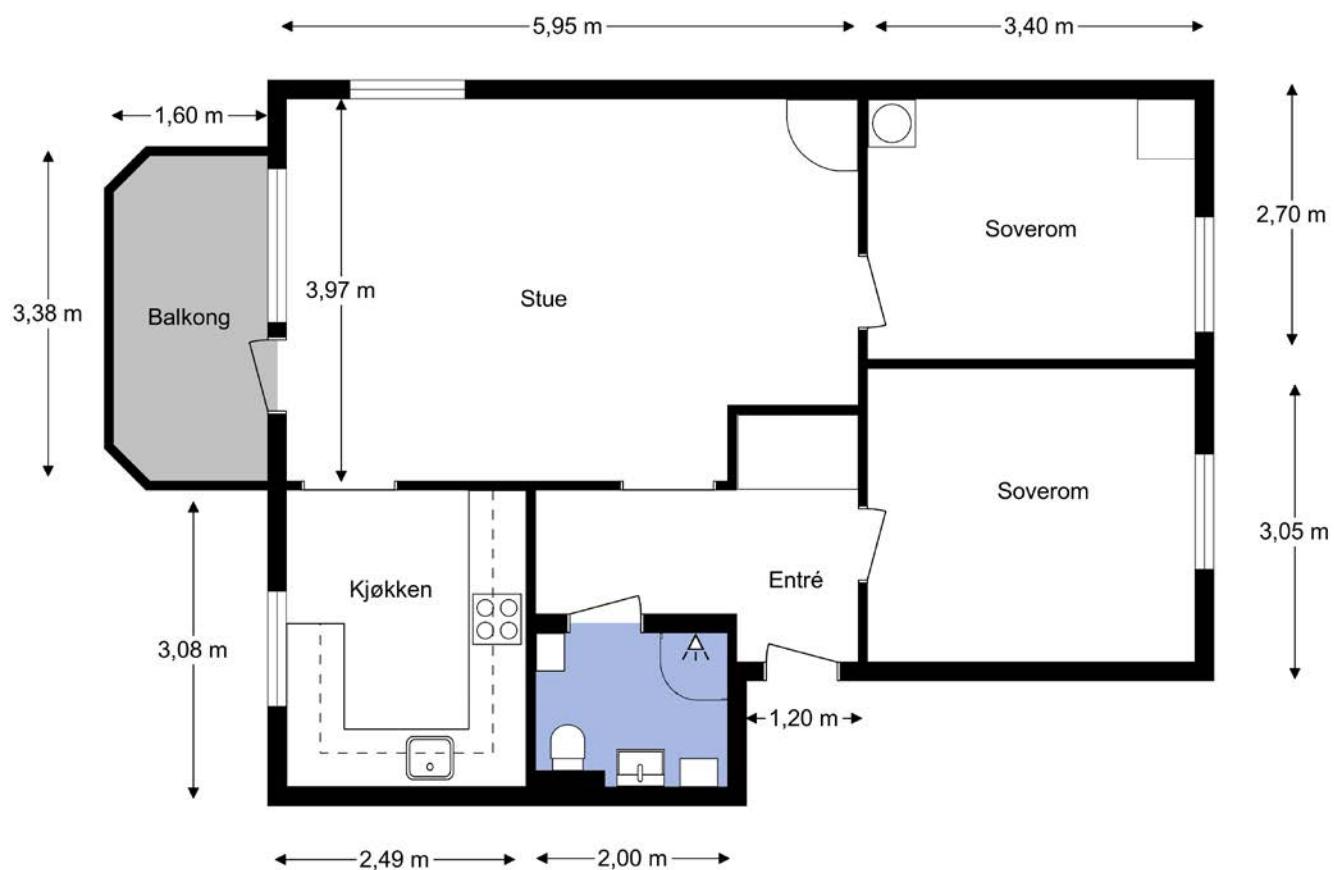












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 61 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 67 m<sup>2</sup>

TBA: 5 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Kjellerbod

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, stue, 2 soverom, bad

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det to kjellerboder på 3,1m<sup>2</sup>.

Bod er merket med nr.seksjon 27.

Bod areal utgjør til sammen 6m<sup>2</sup> i BRA-E.

Balkongen er målt til 5,3 m<sup>2</sup> og er avrundet til 5 m<sup>2</sup> i TBA.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

8833.5 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Attraktiv og familievennlig beliggenhet med flott utsikt og nærhet til byen

Boligen har en ettertraktet beliggenhet i et barnevennlig og etablert boligområde, med flott utsikt over Oslo sentrum, Grefsenkollen og Holmenkollåsen. Området preges av

en god miks av eldre og nyere bebyggelse, og har et hyggelig nabolag med kort vei til det meste. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres i nærbutikken, som også holder åpent på søndager, eller hos Bunnpris og Kiwi i nærområdet.

#### **Service tilbud**

Her bor du i et område med spennende byutvikling, kun en kort spasertur unna Bjørvika, Oslo S, Jernbanetorget, Ekebergsletta og Brannfjell. Bjørvika er i rask utvikling og er allerede hjem for en rekke større bedrifter - et område som forventes å få en stadig mer sentral rolle i bybildet fremover. Sørenga, med sine populære restauranter, havnepromenade og det populære sjøbadet (åpnet i 2015), ligger også i nærheten og er lett tilgjengelig til fots, med sykkel eller kollektivt.

#### **For den aktive**

For den aktive finnes et bredt utvalg av rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med flotte turområder og skogsstier i Ekebergskogen. Det er også tilgang til treningssentre i Kværnerdalen og på Ryen (SATS).

#### **Kollektivtransport**

Området har svært gode kollektivforbindelser. Bussholdeplassen "Utsikten" ligger ca. 350 meter unna, med linje 34, 74 og nattbuss 18N. Trikkelinjen stopper ved Oslo Hospital, ca. 500 meter unna.

#### **Skole og barnehage**

Eiendommen sogner til Ekeberg barneskole, som har tilhørende AKS, og det er kort vei til Brannfjell ungdomsskole. Det finnes flere barnehager i nærområdet - både kommunale og private - og det er gangavstand til skolene via snarvei gjennom skogen. Videregående skoler er også tilgjengelige i nærliggende bydeler.

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

- Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år), 5 min gange
- Gamlebyen Urtehaven barnehager (0-5 år), 10 min gange
- Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år), 13 min gange

#### **Skolekrets**

- Gamlebyen skole (1-7 kl.), 12 min gange
- Ekeberg skole (1-7 kl.), 21 min gange
- Vålerenga skole (1-7 kl.), 24 min gange

- Jordal skole (8-10 kl.), 20 min gange
- Brannfjell skole (8-10 kl.), 5 min m/bil
- Kongshavn videregående skole, 17 min gange
- Etterstad videregående skole, 7 min m/bil

### **Offentlig kommunikasjon**

- Utsikten bussholdeplass, 6 min gange
- Oslo Hospital trikkholdeplass, 7 min gange
- Oslo S, 21 min gange
- Grønland T-banestasjon, 23 min gange
- Oslo Gardermoen, 36 min m/bil

### **Bygningssakkyndig**

Glenn-Erik Larsen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.

Leilighetens etasjeskiller i betong.

Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

### **Vinduer**

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

### **Dører**

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Balkongdør i treramme med 2-lags glass

### **Etasjeskille**

Etasjeskille i betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, kun av faglært

Gjort i regi av sameie 2014

Arbeid utført av Sans Bygg AS

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Kjenner ikke til detaljene, men har en komplett beboermappe på arbeidet gjennom

Sans Bygg AS

## 2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Gjort i regi av sameie

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

Har vært noe vanninnsig i boder i ulike bygg i sameie. Ikke tilfelle i våre boder. Sameie jobber løpende med dreneringsvedlikehold og har dette som en prioritet.

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

Ja, kun av faglært

Fått satt opp flere stikk i leiligheten samt oppgradert sikringsskap med automatsikringer samt fått utstedt samsvarserklæring

Arbeid utført av Tandbergs Elektriske.

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

Ja

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

Noe dreneringsarbeid og fasadevedlikehold og nytt tak på søppelskur er nylig gjennomføre. Løpende

vedlikeholdsarbeid ellers er planlagt som er normalt i de fleste sameier. 01.01.2025 økte felleskostnadene med 10% som følge av ovennevnte

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

Er oppdaget sølv/skjeggkre i kjeller/vaskekjeller. Sameie har dette i sjakk med feller som er lagt ut.

## **Innhold**

Leiligheten befinner seg i byggets høye 1.etasje, og inneholder: entré, stue, kjøkken, balkong, to soverom og bad.

To kjellerboder medfølger også leiligheten.

## **Standard**

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra HTH  
fremstår med glatte fronter.

Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.  
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.  
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp,  
oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.

#### Bad

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,  
speil med lys over, høyskap og veggmontert wc.

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Parkett.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater av mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater i alle rom bestående av dekke.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,63m.

#### Innvendige dører

Profilerte/ glatte dørblader i malt/ lakkert utførelse.

#### Ildsted

Det er ildsted i stue med tilhørende pusset pipe.

#### Vannledninger

Rørøpplagg i boligen fremstår med:  
vanntilkobling med Pex-rør,  
samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad.  
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.  
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

#### Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

#### Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/yttervegg.

#### Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120L fra 2006,  
er plassert i benkeskap på kjøkken.

#### Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

#### Forhold som har fått TG2:

##### Overflater

##### Vurdering av avvik:

##### Det er avvik:

Det er observert en del knirk i parkett i alle rom, samt en del svikt på begge soverom.

##### Konsekvens/tiltak

##### Tiltak:

Ut i fra observert avvik på soverom, bør oppgradering av overflater påberegnes.

Unnlatt oppgradering av overflater, vil forringe levetid på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Innvendige dører

##### Vurdering av avvik:

##### Det er avvik:

Dørblad mot ett soverom tar i karm.

##### Konsekvens/tiltak

##### Tiltak:

Dørblad bør justeres/høvles, for at hengsler ikke skal slites unødige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Overflater Gulv - Bad

##### Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 5 mm. høydeforskjell fra flis ved døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men

ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er observert noe bom (hullyd)  
under enkelte fliser under servant.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon - Bad

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler,  
om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov  
å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte,  
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

Naturlig ventilasjon må forbli  
som det er med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk - Kjøkken

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre  
forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov  
å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator,  
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

Det er kun mulig å benytte vifter med  
kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter,  
om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht.  
gjeldende forskrift.

Lenge har det vært vanlig å koble  
varmtvannsberedere i stikkontakt.

I 2014 ble det pålagt med direkte  
tilkobling til det elektriske anlegget.

Nye varmtvannsberedere  
med effekt på 1500 W eller mer,  
må kobles til egen koblingsboks.  
Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.  
Ref. NEK.400.  
Det settes TG2, for å belyse at fare for  
varmegang i støpsel kan oppstå.  
Det er ikke tilbakevirkende kraft når det gjelder  
tilkobling av eldre varmtvannsberedere før 2014.  
Det er en anbefaling, da det kan oppstå  
varmegang i stikkontakt ved for stor  
belastning av varmtvannsbereder.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg  
Det elektriske anlegget er ikke  
vurdert utover visuell besiktigelse i  
denne rapporten, da dette krever  
spesiell kompetanse og autorisasjon.  
For å utelukke feil på anlegget,  
anbefales det alltid en gjennomgang  
av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som  
er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.  
TG2 settes i følge forskrift på anlegg,  
uten fremlagt samsvarserklæring på  
hele anlegget.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:  
Ingen forhold som har fått TG3.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger ikke boligen ved kjøp:

- Skyvedørsgarderobe i entre
- Alle taklamper
- Grønn vegghengt hylle på soverom 2

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger boligen.

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har kollektiv avtale med HomeNet som leverer fibernett. Tv-pakke må etableres på eget initiativ hos leverandør.

**Parkering**

Parkeringsplass til leie i selskapet. Søknad til styret. Parkeringsplass følger ikke boligseksjonen ved salg. Det er etablert el-bil lading i sameiet. Kontakt styret for mer informasjon.

**Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

**Oppvarming**

Oppvarming i leiligheten med vedovn i stue, samt gulvvarme på badet

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Oransje

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 5 500 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Info eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 333 205

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 5 332 818

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

**Eierbrøk**

62/4886

**Felleskostnader inkluderer**

Styrehonorar, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsfører, drift og vedlikehold, renhold, snørydding.

Tillegg stor bod 200,00

Felleskostnader 3 484,80

Fiber/Homenet 219,00

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 904

**Andel Fellesgjeld**

Kr 91 661

**Fellesgjeld pr. dato**

02.05.2025

**Andel fellesformue**

Kr 1 669

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Frydenhagen Sameie

**Organisasjonsnummer**

984008783

**Om sameiet**

Sameiet består av 85 seksjoner.

Frydenhagen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984008783, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune  
Gårds- og bruksnummer: 233, 121

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.  
Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiet har egen hjemmeside: [www.frydenhagen.no](http://www.frydenhagen.no)

Styrets kontaktinformasjon:

frydenhagen@styrerommet.no

Vedtatt på årsmøtet 2024:

12. Etablering av gjesteparkering

Styret får i oppgave å se på løsningen for gjesteparkering og legge denne frem for årsmøte 2025. Om styret finner en god parkeringsløsning kan det bli gjennomført pilotperiode på gjesteparkering i god tid før årsmøte 2025.

Forslaget ble vedtatt

Større vedlikehold og rehabilitering

2019: Etablering el-bil lading

2018: Utvendig rehabilitering av skråning, vei og rør.

Sikring av skråning mot Sameiet Ekebergvn 13, ny vei inn til sameiet fra 19 A, samt byttet 60 år gamle vannrør i

vei, ny mur langs vei ved 19 A og B, samt ny mur på nedsiden av 19 CDEF. Ny mur ved 19 L.

2017: Gangvei i bakken mellom H og L. Tatt bort blomsterbeddet langs veggen, lagt varmekabler, asfaltert, og satt opp rekkverk

2014: Rør- og våtromsrehabilitering

2013: Forprosjekt rørrehabilitering

2013: Utbedring pipeløp Sameiet fikk pålegg om utbedring av løpene i N og P samt lage

vedlikeholdsplan for de resterende pipeløpene etter videoinspeksjon våren 2012.

2012: Utbedret skråning

2011: Takrehabilitering Nye tak ( blokkene med adressene A/B, G/H, J/K og L/M ) samt nytt gjerde i skråningen nedenfor flaggstangen

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208444565

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,00%

Restsaldo 7 223 503,-

Innfrielsesdato: 30.12.2044

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

**Styregodkjennelse**

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

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Fra vedtektene: Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det avholdes vanligvis 1 til 2 dugnader pr år. Det er veldig hyggelig og nyttig om du deltar.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 233, bruksnummer 121, seksjonsnummer 27 i Oslo kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/233/121/27:

27.11.1951 - Dokumentnr: 315284 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Ekeberggt.21

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:121

Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1951 - Dokumentnr: 515318 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:121

Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2009 - Dokumentnr: 99393 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:109

Bestemmelse om sikringsarbeider i del av eiendom.

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1983 - Dokumentnr: 511736 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 27

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 62/4886

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 87 SEKSJONER

11.02.2009 - Dokumentnr: 99393 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:109

Bestemmelser om gjennomføring og opprettholdelse av sikringstiltak i del av eiendom

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på eiendommen datert 07.05.1953.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.05.1953.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplan med formål "Byggeområde for boliger U 0,3-1,5"

Etter reguleringsbestemmelser S-2255, vedtaksdato 28.7.77. Endret

reguleringsbestemmelser S-2937. vedtaksdato 1.10.87.

### **Adgang til utleie**

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme

gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales

et  
eierskiftegebyr.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 500 000 (Prisantydning)

---

91 661 (Andel av fellesgjeld)

---

5 591 661 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

139 770 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

141 120 (Omkostninger totalt)

152 020 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

154 820 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 732 781 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 743 681 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 746 481 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 141 120

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garanti premie/inneståelse

2 490 Kommunale opplysninger

20 000 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

17 500 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse 3490,- per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 108 470

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

Fuat Demirbas

Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

fuat.demirbas@aktiv.no

Tlf: 936 26 495

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2

0568 OSLO

Tlf: 228 71 190

**Salgsoppgavedato**

16.05.2025

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Ekebergveien 19 G, 0196 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 233, bnr. 121, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 61 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 11838-25124

Referansenummer: WK1169

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



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.

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstpartner.no  
905 31 615



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

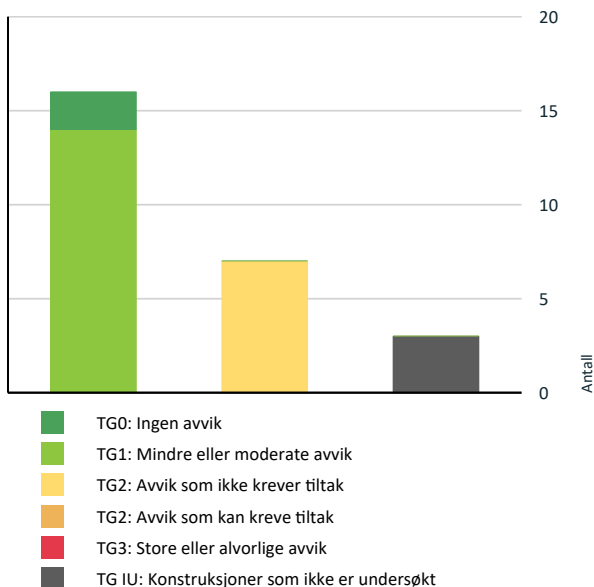
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

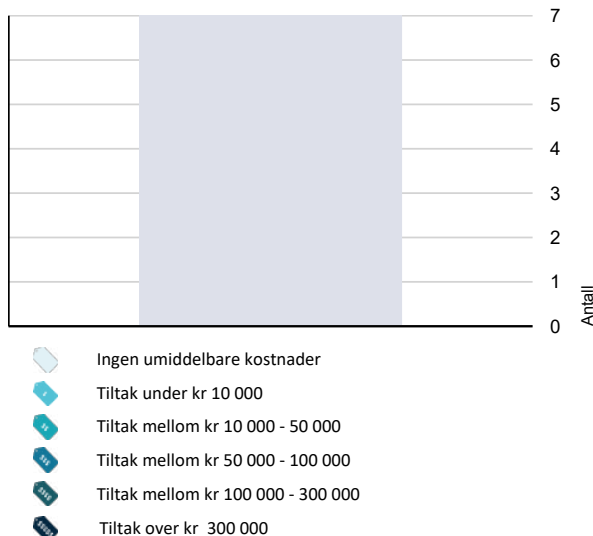
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Ekebergveien 19 G. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende  
konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
1952

### Tilbygg / modernisering

|      |            |                                                                                                                                      |
|------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023 | Kjøkken    | Ny integrert oppvaskmaskin i oktober 2023                                                                                            |
| 2023 | Kjøkken    | Ny induksjonstopp i juli 2023                                                                                                        |
| 2023 | Kjøkken    | Nytt blandebatteri på kjøkkenet på garanti gjennom Korsbakken AS april 2023                                                          |
| 2021 | Overflater | Leiligheten har blitt helsparklet i 2021, ett soverom er gjort av eier selv. Resten av leiligheten er gjort av fagfolk.              |
| 2020 | El-arbeid  | Det er blitt montert stikk kontakter på soverom og kjøkken, samsvarserklæring på dette foreligger.                                   |
| 2020 | El-arbeid  | Det er blitt oppgradert til automatsikringer i sikringsskap, montert 6 VEIS stikk bak TV i april 2020. Samsvarserklæring foreligger. |
| 2014 | Bad        | Bygging av bad, oppført i regi av Sans Bygg AS                                                                                       |
| 2008 | Kjøkken    | Montering av HTH kjøkken med tilhørende varmtvannsbereider.                                                                          |

## UTVENDIG

### TG 1 Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon. Leilighetens etasjeskiller i betong. Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

### TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Entrédør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

### TG 1 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.5m². Gulvet er belagt med trebriker på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med spiler i stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,09m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkhøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av mur.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,63m.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er observert en del knirk i parkett i alle rom, samt en del svikt på begge soverom.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Ut i fra observert avvik på soverom, bør oppgradering av overflater påberegnes. Unnlatt oppgradering av overflater, vil forringe levetid på konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

## ! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Det er ildsted i stue med tilhørende pusset pipe.

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte/ glatte dørblader i malt/ lakkert utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Dørblad mot ett soverom tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Dørblad bør justeres/høvles, for at hengsler ikke skal slites unødig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

Badet er bygget i 2014, oppført i regi av Sans Bygg AS. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 03.12.2014. Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

### LEILIGHET > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

### LEILIGHET > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 5 mm. høydeforskjell fra flis ved døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er observert noe bom (hullyd) under enkelte fliser under servant.

### Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### LEILIGHET > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjsonen og under servant. Det er synlig membran i hovedsluk. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

# Tilstandsrapport



Hjelpesluk



Hovedsluk

## LEILIGHET > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,  
speil med lys over, høyskap og veggmontert wc.

Årstall: 2014 Kilde: Offentlig informasjon

## LEILIGHET > BAD

### Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:  
Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørbled for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler,  
om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov  
å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte,  
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.  
Naturlig ventilasjon må forbli  
som det er med dagens løsning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## LEILIGHET > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad,  
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.  
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig  
fukt i området

## KJØKKEN

## LEILIGHET > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH  
fremstår med glatte fronter.  
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.  
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.  
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp,  
oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## LEILIGHET > KJØKKEN

### Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever  
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er  
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller  
røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men  
ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre  
forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rørpropp i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon



Rørpropp i kjøkkenbenk med Waterguard



Samleskap med rørkurser og stoppekraner

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/yttervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

### TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten med vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120L fra 2006, er plassert i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400.

Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Det er ikke tilbakevirkende kraft når det gjelder tilkobling av eldre varmtvannsberedere før 2014.

Det er en anbefaling, da det kan oppstå varmegang i stikkontakt ved for stor belastning av varmtvannsbereder.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden 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.*

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier, det må foreligge full dokumentasjon på anlegget om dette skal bekreftes.**  
**Det foreligger dokumentasjon på arbeid som er utført for dagens eier.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Opplegg til 2 stk stikk soverom**

**1 stk stikk på kjøkken, arbeidet er utført av: Tandbergs Elektriske AS.**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Opplysninger er gitt av eier.**

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

**Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.**

**TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Sikringsskap plassert i felles oppgang.



Kursversikt i sikringsskap

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukkningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Leilighet      | 61                         |                             |                           | 61  | 5                               |
| Kjellerbod     |                            | 3                           |                           | 3   |                                 |
| Kjellerbod     |                            | 3                           |                           | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>61</b>                  | <b>6</b>                    |                           |     | <b>5</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>67</b>                  |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Leilighet  | Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue |                             |                           |
| Kjellerbod | Bod                                           |                             |                           |
| Kjellerbod | Bod                                           |                             |                           |

### Kommentar

Med boligen følger det to kjellerboder på 3,1m².  
Bod er merket med nr.seksjon 27.

Bod areal utgjør til sammen 6m² i BRA-E.  
Balkongen er målt til 5,3 m² og er avrundet til 5 m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                                      | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boligbygg med flere boenheter</b> | 61         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 07.5.2025 | Glenn-Erik Larsen | Takstingeniør |
|           | Imad Younus Mirza | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                                    | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|---------------------|------------------------------------------|------------|
| 301 OSLO | 233  | 121  |      | 27   | 8834 m <sup>2</sup> | Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi | Eiet       |

### Adresse

Ekebergveien 19 G

### Hjemmelshaver

Mirza Imad Younus, Nesset Silje Louise Wahl

### Boligselskap

Frydenhagen Sameie

### Eierandel

62 / 4886

### Organisasjonsnr

984008783

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater.

Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer.

Adkomst til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller.

Det leies p-plass av sameie, sameie har egne p-plasser og det koster 300,- kr. i mnd.

Leiligheten fremstår med vanlig bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og

himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                     | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kundeskjema                     | 13.05.2025 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Meglerinfo                      | 13.05.2025 |           | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Vedtekter                       | 13.05.2025 |           | Gjennomgått | 10    | Nei     |
| Årsberetning                    | 13.05.2025 |           | Gjennomgått | 28    | Nei     |
| Byggetegninger fra plan og bygg | 13.05.2025 |           | Gjennomgått | 8     | Nei     |
| Dokumentasjon EI-arbeid         | 13.05.2025 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 15.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WK1169>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Meglerfirma                                                         |                   |
| Aktiv EM Carl Berner                                                |                   |
| Oppdragsnr.                                                         |                   |
| 1006250087                                                          |                   |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn     |
| Silje Louise Wahl Nesset                                            | Imad Younus Mirza |
| Gateadresse                                                         |                   |
| Ekebergveien 19G                                                    |                   |
| Poststed                                                            | Postnr            |
| OSLO                                                                | 0196              |
| Er det dødsbo?                                                      |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |
| Avdødes navn                                                        |                   |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                   |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                   |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                   |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                   |
| År                                                                  | 2020              |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                   |
| Antall år                                                           | 5                 |
| Antall måneder                                                      | 2                 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                   |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                   |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                   |
| Forsikringsselskap                                                  |                   |
| Polise/avtalnr.                                                     |                   |

Document reference: 1006250087

## 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

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

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært          |
| Beskrivelse      | Gjort i regi av sameie 2014 |
| Arbeid utført av | Sans Bygg AS                |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                              |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Kjenner ikke til detaljene, men har en komplett beboermappe på arbeidet gjennom Sans Bygg AS |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| Beskrivelse | Gjort i regi av sameie |
|-------------|------------------------|

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

|             |                                                                                                                                                                   |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Har vært noe vanninnsig i boder i ulike bygg i sameie. Ikke tilfelle i våre boder. Sameie jobber løpende med dreneringsvedlikehold og har dette som en prioritet. |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

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      | Fått satt opp flere stikk i leiligheten samt oppgradert sikringsskap med automatsikringer samt fått utstedt samsvarserklæring |
| Arbeid utført av | Tandbergs Elektriske.                                                                                                         |

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

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

Svar

Nei

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 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

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe dreneringsarbeid og fasadevedlikehold og nytt tak på søppelskur er nylig gjennomføre. Løpende vedlikeholdsarbeid ellers er planlagt som er normalt i de fleste sameier. 01.01.2025 økte felleskostnadene med 10% som følge av ovennevnte

27 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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er oppdaget sølv/skjevgkre i kjeller/vaskekjeller. Sameie har dette i sjakk med feller som er lagt ut.

## 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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250087

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Silje Wahl Nettet | 8b5697d494f485c47b1f743<br>16d2a341bc9b7e46f | 09.05.2025<br>16:22:37 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Imad Younus Mirza | 23e27021e267e6816e2dd16<br>2ad31a9ae91907d2c | 02.05.2025<br>11:21:51 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1006250087

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5181

FRYDENHAGEN SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i FRYDENHAGEN SAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 18:30, Bekkelagshuset, Jomfrustien 1, 1179 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Styret printer noen eksemplarer av innkallingen og deler ut på møtet. Det samme gjelder "registreringsblankett".

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag; EK innskudd/finansiering
8. Forslag; Etablering av gjesteparkering
9. Forslag; Presisering og endring av husordensregler
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FRYDENHAGEN SAMEIE

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.

Forslag til vedtak

Trygve Galdal

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøte.

---

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 negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5181 Årsrapport, revisjonsberetning og regnskap.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170.000,-

---

Sak 7

## **Forslag; EK innskudd/finansiering**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **Forslag fra styret; EK innskudd/finansiering**

Sameiet har pt 7.236.000,- i lån i OBOS banken, rente 7,1% nominell,

Vi har hatt store kostnader til drenering, utenomhus arbeider, samt HMS tiltak. Utvidelsen av dreneringsprosjektet (N/P) ble besluttet underveis i prosessen med dreneringen ved J/K, og dette var ikke budsjettet i 2024.

Styret foreslår å finansiere NOK 1 mill med egenkapital innskudd ihht sameierbrøk. Beløpet vil i sin helhet benyttes til å nedbetale gjeld.

Argumentasjon;

Med dagens rentenivå bør ikke lånet være større enn nødvendig.

For å begrense lånebehov mener styret det er fornuftig å foreta en EK finansiering. Det er gunstigere for de fleste av oss å finansiere EK innskudd privat enn å låne gjennom sameiet. Privat finansiering bidrar også til å holde felleskostnadene lavere.

Mindre gjeld vil også gi sameiet/styret ett større handlingsrom det/de neste årene.

Kostnadsfordeling ved innkreving av NOK 1 mill ihht sameierbrøk:

Leil, 62m²; ca 12.700,-

Leil; 46m²; ca 9.400,-

Leil; 40m²; ca 8.200,-

### **Forslag til vedtak**

Forslag til vedtak; Sameiet EK finansierer deler av større vedlikeholdsprosjekter i 2024 med NOK 1 mill.

---

Sak 8

## **Forslag; Etablering av gjesteparkering**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forslag fra styret;

Etablering av gjesteparkering

*Bakgrunnsinformasjon for forslaget er vedtak fra Årsmøte 2024;*

*Styret skal legge frem forslag for å etablere to - 2 - stykk gjesteparkeringsplasser i sameiet på neste års årsmøte (2025). Forslaget skal inneholde forslag til en nettbasert løsning for booking av gjesteparkering, og overslag over kostnadene knyttet til etablering av dette. Styret må gjerne legge frem flere ulike alternativer til avstemning for årsmøtet. Gjesteparkeringsplassene skal kunne reserveres i inntil 48 timer, og det er kun de som bor i sameiet som skal ha mulighet til å booke gjesteparkering, men de kan da booke med hensikt om å mota besøk for eksempel.*

*Overtredelse av bruk av gjesteparkeringsplassene som bruk uten reservasjon, overskridelse av reservasjonstid o.l. skal kunne bøtelegges på samme måte som misbruk av de faste parkeringsplassene. Det skal også legges frem endringsforslag til punkt 1 i parkeringsreglene som er en del av husordensreglene slik at det gjenspeiles at det er to stykk gjesteparkeringsplasser på området, og det må inneholde forslag til vilkår for bruk av gjesteparkering som også må tas inn i parkeringsreglene.*

*I tillegg skal det legges frem endringsforslag til vedtektene § 4 slik at det gjenspeiles at det er to stykk gjesteparkeringsplasser på området til bruk for sameierne.*

*Styrets innstilling (i 2024)*

*Dagens parkeringsløsning fungerer dårlig og vurderes avvirket. Vi ser derfor på alternative parkeringsløsninger og noen av disse har løsning for gjesteparkering. Vi trenger en form for fleksibilitet hvor evt. gjesteparkeringsplasser kan benyttes til andre formål under perioder med omrokking av p-plasser ved f.eks. rehabilitering, samt en vurdering av behovet for 1 eller 2 plasser. Det er stor sannsynlighet for at alle sameiets plasser vil være opptatt, mens det vil være «god plass» på gjesteparkeringsplassene. Spørsmålet er om dette er fornuftig. Så vil «ledige plasser» automatisk medføre at de bli benyttet, besøkende og andre tror de er ledige. Det medfører flere kontroll sanksjoner, og flere klager til styret.*

*Styrets innstilling for Årsmøte 2025;*

Styret har vært i kontakt med tilbyder av nettbaserte løsninger for p-plasser, og derav muligheten til å etablere gjesteparkering. Nettbaserte apper kan gi en slik løsning som skissert av forslagstiller når det gjelder gjesteparkering. Prisen per måned vil være noe over 1600,- litt avhengig av hva man ønsker i appen.

Om vi velger gjesteparkering må disse plassene være «låst» som gjesteparkering, og de må skiltes som gjesteparkering. I henhold til parkeringsforskriften kan man ikke i perioder hvor man trenger disse plassene til beboere, eller ved midlertidig flytting av biler grunnet f.eks. renovering benytte gjesteparkeringsplassene til ordinær parkering. Gjesteparkeringsplasser vil derfor medføre mindre fleksibilitet. Bare i fjor hadde vi 4-5 omrokking av biler i lange perioder. Det kan virke merkelig at beboere må parkere utenfor området og betale for dette, mens vi har «ledige» gjesteparkeringsplasser. Styret ønsker ikke å miste denne fleksibiliteten.

I tillegg har vi «mistet» noen p-plasser grunnet utvidelse og renovering av uteområdet.

#### **Forslag til vedtak**

Forlag til vedtak; Det etableres ikke gjesteparkering.

Sak 9

## **Forslag; Presisering og endring av husordensregler**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra styret;

### **1a; Forslag til redaksjonelle endringer i husordensregler:**

Forslag under redaksjonelle endringer har ingen materiell betydning, men er kun korrigeringer i henhold til praksis og endringer.

#### **- Avfall / Søppelhåndtering**

Endre siste setning i første avsnitt ordet blå poser til lilla

Begrunnelse

Posene til bruk for plastikksøppel er endret fra blå til lilla

#### **- OM SAMEIET**

I andre setning i andre avsnitt endre ordet «formann» til «styreleder».

Begrunnelse

Vi bruker ordet styreleder som også sammenfaller med slik det benevnes i vedtektene. Styreleder er også et kjønnsnøytralt ord.

#### **- OM SAMEIET**

I andre setning i andre avsnitt stryke «se oppslagstavle i oppgangen».

Begrunnelse

Det er vedtatt at Vibbo er informasjonskanalen. Vi benytter ikke lenger oppslagstavler.

#### **- HUSORDENSREGLER FOR FRYDENHAGEN SAMEIE**

Tilføye en setning i siste avsnitt etter siste setning; Sameiet har skadedyr forsikring.

Begrunnelse

Kun til informasjon

Forslag til vedtak; Presiseringene under punkt 1a vedtas!

### **1b; Forslag til endring av husordensregler;**

Under temaet HMS etter andre avsnitt ønskes tilføyd følgende: «Gassflasker og brennbart materiale skal ikke lagres i kjeller eller leilighet. Oppbevares dette utendørs er det seksjonseier ansvar å oppbevare dette forskriftsmessig».

Begrunnelse

I forbindelse med egenberedskap har flere ønsket tilgang til propan/ gass, men dette kan også gjelde for eksempel propanbeholder til grillen. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til at propan ikke skal oppbevares i kjellere. Videre skriver DSB:

## Hva sier regelverket?

*Maksimalt tillatte mengde brannfarlig gass (som propan) i en boenhet, er 55 liter (2 x 11 kg beholdere) og 10 liter brannfarlig væske (som bensin og rødsprit). I utvendig bod, garasje eller lignende kan det maksimalt oppbevares 90 liter propan og 50 liter bensin/rødsprit.*

*Det er viktig at oppbevaringen av de farlige stoffene gjøres så sikker som mulig, både for den enkelte beboer og samlet for alle som bor i et boligkompleks. Derfor bør du som beboer selv vurdere hva du faktisk har behov for, samtidig som styret samlet må vurdere risikoen.*

## Mengder og begrensninger

*Hvis et boligselskap mener at risikoen for uhell og ulykker blir for høy ved oppbevaring av farlig stoff, kan de bestemme egne regler som forbyr slik oppbevaring.*

Hvis flere oppbevarer propan og brennbartmateriale i kjeller og leilighet kan dette utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Forslag til vedtak; Forslag 1b tas inn i husordensreglene.

## Styrets innstilling

Forslagene vedtas!

## Forslag til vedtak

Forslagene vedtas!

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er pr 12.5.2025 ikke klar. Kandidatene til de ulike vervene presenteres på årsmøtet!

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

# Styrets årsrapport

## Rapport fra styret i Frydenhagen Sameie 2024

Det er avholdt styremøter etter behov i perioden.

Styret bestreber seg på å være mest mulig tilgjengelige for alle i sameiet. Vi bruker mye tid på å besvare/følge opp henvendelser på Vibbo og andre kanaler. Vi minner om at det meste av informasjon er tilgjengelig på Vibbo, i vedtekter og husordensregler. Finner du ikke det du leter etter der, så sender du Vibbo melding.

Driften av sameiet innebærer blant annet oppfølging av løpende avtaler knyttet til den løpende driften; vaskeavtale, måking, strøing, vaske- og tørkemasiner, røykvarslere/HMS, klager på bråk fra leiligheter mm.

Det er avholdt 2 dugnader.

Hagegruppa har møttes jevnlig i perioden mai – september. I tillegg har styret god støtte i vaktmester.

Det er påfylling av vaskekort i styrerommet i 19 L hver første mandag (virkedag) i måneden i tidsrommet 1800 – 1830.

Dette er en fin anledning til å møte styremedlemmer, diskutere saker og få svar på spørsmål.

Informasjon - Kommunikasjon – kun VIBBO.NO

Viktig informasjon publiseres nå kun på vibbo.no. Det er derfor viktig at du registrerer deg på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no), legger inn mobil og e-post, samt at du godkjenner elektronisk kommunikasjon! Det er også mulig å legge inn samboer, medboer og leietaker på Vibbo!

Hovedgjøremål siste styreperiode;

- Drenering bak/rundt 19 J/K og N/P

- Etablering av «veiskulder» bak G/H

- Rehabilitering av lekeplassen

- Nytt tak søppelhus

- Reparasjon av skader på fasade

- HMS;

- o Nye dører/branddører i sokkel

- o Tetting av utette gjennomføringer

Prosjektene tar mye tid/er krevende. Selv om vi benytter OBOS prosjekt på mye av det faglige så engasjeres styret i størst mulig grad, både ift å drive prosessene, innhente/følge opp tilbud/leverandører, og dermed begrense konsulentkostnadene.

Styret / 2024-2025

## **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 som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 108 252.

### **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025 og økning av parkering med 50%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FRYDENHAGEN SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENHAGEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### 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  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**FRYDENHAGEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 984 008 783, KUNDENR. 5181**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 4 418 270         | 3 311 462         | 3 148 000         | 3 743 224         |
| Vaskeri                            | 3    | 30 702            | 35 401            | 30 000            | 30 000            |
| Ladeinntekter EL-bil               |      | 52 610            | 0                 | 0                 | 0                 |
| Andre inntekter                    | 4    | 3 070             | 920 424           | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>4 504 653</b>  | <b>4 267 287</b>  | <b>3 178 000</b>  | <b>3 773 224</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 5    | -119 815          | -113 424          | -120 500          | -128 840          |
| Styrehonorar                       | 6    | -170 000          | -170 000          | -170 000          | -170 000          |
| Avskrivninger                      | 14   | 0                 | 0                 | -40 000           | -40 000           |
| Revisjonshonorar                   | 7    | -11 881           | -14 578           | -10 000           | -10 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -159 775          | -151 945          | -155 000          | -163 000          |
| Konsulenthonorar                   | 8    | -4 983            | -206 907          | -40 000           | -40 000           |
| Drift og vedlikehold               | 9    | -3 775 364        | -1 394 380        | -1 990 000        | -290 000          |
| Forsikringer                       |      | -213 127          | -252 546          | -278 000          | -334 000          |
| Kommunale avgifter                 | 10   | -683 889          | -577 005          | -672 000          | -773 000          |
| Energi/fyring                      |      | -152 127          | -153 367          | -130 000          | -130 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -242 581          | -231 264          | -244 000          | -254 000          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -463 399          | -666 030          | -432 500          | -447 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-5 996 941</b> | <b>-3 931 446</b> | <b>-4 282 000</b> | <b>-2 779 840</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-1 492 288</b> | <b>335 841</b>    | <b>-1 104 000</b> | <b>993 384</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 4 203             | 4 745             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 13   | -403 469          | -368 592          | -393 000          | -359 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-399 266</b>   | <b>-363 848</b>   | <b>-393 000</b>   | <b>-359 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-1 891 554</b> | <b>-28 007</b>    | <b>-1 497 000</b> | <b>634 384</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | -1 891 554        | -28 007           |                   |                   |

**FRYDENHAGEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 984 008 783, KUNDENR. 5181**

**BALANSE**

|                                           | Note | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                   |                   |
| Andre varige driftsmidler                 | 14   | 1                 | 1                 |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>1</b>          | <b>1</b>          |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                   |                   |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 14 636            | 5 047             |
| Andre kortsiktige fordringer              | 15   | 4 851             | 0                 |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 287 230           | 538 215           |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 3 015             | 2 910             |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>309 732</b>    | <b>546 171</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>309 733</b>    | <b>546 172</b>    |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                   |                   |
| Udekket tap                               | 16   | -7 171 645        | -5 280 091        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>-7 171 645</b> | <b>-5 280 091</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 17   | 7 279 898         | 5 586 207         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>7 279 898</b>  | <b>5 586 207</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 65 605            | 68 900            |
| Leverandørgjeld                           |      | 122 746           | 98 169            |
| Skyldige offentlige avgifter              | 18   | 1 269             | 1 184             |
| Påløpte renter                            |      | 2 825             | 34 204            |
| Påløpte avdrag                            |      | 0                 | 29 199            |
| Annen kortsiktig gjeld                    | 19   | 9 035             | 8 400             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>201 480</b>    | <b>240 057</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>309 733</b>    | <b>546 172</b>    |
| Pantstillelse                             |      | 0                 | 0                 |
| Garantiansvar                             |      | 0                 | 0                 |

Oslo, 23.04.2025

Styret i Frydenhagen Sameie

Trygve Galdal/s/

Siri Møllendal/s/

Steinar Rypestøl/s/

Martin Otto Fougner/s/

Aina Jørgensen/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 KLASIFISERING 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**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 2 995 776        |
| Kapitalinnkalling                    | 1 000 001        |
| Kabel-TV                             | 223 380          |
| Parkeringsleie                       | 106 990          |
| Strøm motorvarmere                   | 51 987           |
| Grendehus                            | 15 600           |
| Ekstra kjellerbod                    | 12 930           |
| TV                                   | 5 256            |
| Frysebokser                          | 3 600            |
| Garasjeleie                          | 2 750            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>4 418 270</b> |

**NOTE: 3****VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Inntekter                    | 30 702        |
| <b>SUM INNTEKTER VASKERI</b> | <b>30 702</b> |

**SUM VASKERI****30 702****NOTE: 4****ANDRE INNTEKTER**

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Opprydding kundereskontro      | 70           |
| Administrasjonsgebyr parkering | 3 000        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>     | <b>3 070</b> |

**NOTE: 5****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte   | -75 000         |
| Påløpte feriepenger          | -9 000          |
| Arbeidsgiveravgift           | -35 815         |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-119 815</b> |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.  
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 6****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning til styremøre for kr 6 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 7****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 881.

**NOTE: 8****KONSULENTHONORAR**

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 983        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-4 983</b> |

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| OBOS Prosjekt AS                              | -349 007          |
| Braathen Landskapsarkitektur                  | -2 025 000        |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-2 374 007</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -213 120          |
| Drift/vedlikehold VVS                         | -14 033           |
| Drift/vedlikehold elektro                     | -190 292          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -62 054           |
| Drift/vedlikehold brannsikring                | -759 426          |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg               | -149 604          |
| Kostnader dugnader                            | -12 828           |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-3 775 364</b> |

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -485 218        |
| Feieavgift                    | -12 512         |
| Renovasjonsavgift             | -186 159        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-683 889</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -1 000          |
| Container                        | -21 630         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -23 475         |
| Renhold ved firmaer              | -216 270        |
| Snørydding                       | -137 823        |
| Andre fremmede tjenester         | -16 296         |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -6 000          |
| Andre kontorkostnader            | -2 190          |
| Vedlikehold biler/maskiner       | -760            |
| Kontingenter                     | -31 320         |
| Bank- og kortgebyr               | -3 522          |
| Øreavrunding                     | 0               |
| Velferdskostnader                | -3 113          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-463 399</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Renter bank                                   | 3 443        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 760          |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>4 203</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån     | -403 268        |
| Renter på leverandørgjeld  | -201            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-403 469</b> |

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Ladestasjon for el bil         |          |
| Tilgang 2019                   | 125 970  |
| Avskrevet tidligere            | -125 969 |
|                                | 1        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>1</b> |

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| Avsatt felleskostnader 2024             | 4 851        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>4 851</b> |

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 12 år.

|                  |            |  |
|------------------|------------|--|
| Opprinnelig 2022 | -5 993 921 |  |
|------------------|------------|--|

|                     |         |  |
|---------------------|---------|--|
| Nedbetalt tidligere | 407 714 |  |
|---------------------|---------|--|

|                |           |  |
|----------------|-----------|--|
| Nedbetalt i år | 5 586 207 |  |
|----------------|-----------|--|

0

Obos-Banken AS 2

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,00 %. Løpetiden er 20 år.

|                  |            |  |
|------------------|------------|--|
| Opprinnelig 2024 | -7 322 196 |  |
|------------------|------------|--|

|                |        |  |
|----------------|--------|--|
| Nedbetalt i år | 42 298 |  |
|----------------|--------|--|

-7 279 898

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-7 279 898**

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -1 269 |
|----------------------------|--------|

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> | <b>-1 269</b> |
|-----------------------------------------|---------------|

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Skyldig feriepenge | -9 000 |
|--------------------|--------|

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| Gebyr og fakturaomkostninger | -35 |
|------------------------------|-----|

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-9 035</b> |
|-----------------------------------|---------------|

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 5181 Selskapsnavn: FRYDENHAGEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

Gabrielsen & Partners AS  
Aktiv avd. Carl Berner v/Teoline Jakobsen  
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO  
E-post: teoline.jakobsen@aktiv.no

Deres ref.: 1006250087 . Vår ref.: 5181-1-27

Dato: 02.05.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Frydenhagen Sameie  
Organisasjonsnr: 984008783  
Seksjonseier: Mirza, Imad Younus  
Medeier: Nettet, Silje Louise Wahl  
Leilighetsnummer: 27  
Adresse: Ekebergveien 19 G, 0196 OSLO  
Seksjonsnummer: 27  
Gnr. 233  
Bnr. 121

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring As- polisennummer 28430065.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Parkeringsplass til leie i selskapet. Søknad til styret. Parkeringsplass følger ikke boligseksjonen ved salg. Det er etablert el-bil lading i sameiet. Kontakt styret for mer informasjon.
- Sameiet har kollektiv avtale med HomeNet som leverer fibernett. Tv-pakke må etableres på eget initiativ hos leverandør.
- Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og næværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.
- Sameiet har egen hjemmeside: [www.frydenhagen.no](http://www.frydenhagen.no)

### Selskapets totale lån og vilkår:

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>Obos-Banken AS</b> |
| Lånenr.:         | 98208444565           |
| Lånetype:        | Annuitetslån          |
| Rentesats:       | 7,00%                 |
| Restsaldo        | 7 223 503,-           |
| Innfrielsesdato: | 30.12.2044            |
| Type rente:      | Flytende rente        |
| Terminer i året: | 12                    |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 203,80,-

Herav:

|                  | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|------------------|---------------|-------------------------|
| Tillegg stor bod | 200,00        |                         |
| Felleskostnader  | 3 484,80      |                         |
| Fiber/Homenet    | 219,00        |                         |
| Parkering        | 300,00        |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 53,-     |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 5 120,-  |
| Annen formue:                    | 1 669,-  |
| Gjeld:                           | 92 377,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>Obos-Banken AS</b> |
| Lånenummer:       | 98208444565           |
| Restsaldo:        | 7 223 503,00          |
| Kapitalkostnader: | 91 661,32,-           |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 91 661,32,- 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.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: [trine.normann@obos.no](mailto:trine.normann@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**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/Trygve Galdal, e-post: [frydenhagen@styrerommet.no](mailto:frydenhagen@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- 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.

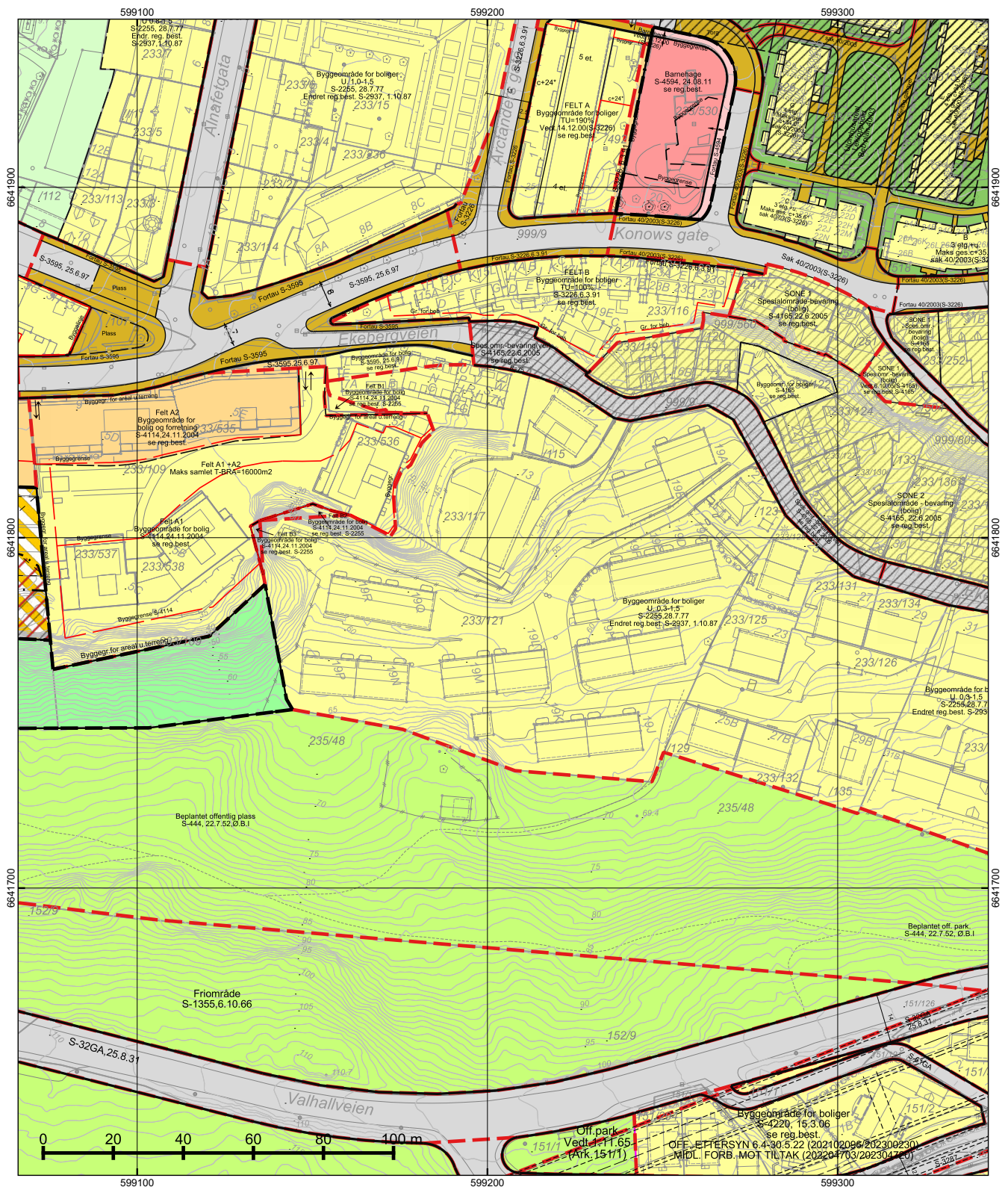
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



| Tjenester                                                                                           | Pris inkludert mva. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                     |
| Meglerpakke 1 med energimerke                                                                       | 4 758 kr            |
| Meglerpakke 1                                                                                       | 4 038 kr            |
| Meglerpakke 2                                                                                       | 2 750 kr            |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)                                                             | 1 063 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 390 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 525 kr              |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                     |
| Borettslag / Sameier                                                                                | 6 570 kr            |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr                                                                  | 10 043 kr           |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS                               | 4 928 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer                                                                | 8 212 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer                                                              | 6 570 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr             |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                     |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R     |

Sist oppdatert 4.12.24

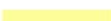
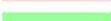
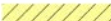


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <div><b>Oslo</b></div> <div>Dato: 02.05.2025<br/>Bruker: FME<br/>Målestokk 1:1000<br/>Ekvidistanse 1m<br/>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br/>Høydereferanser<br/>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>- Bakgrunnskart: NN2000<br/>Originalformat: A3</div> <div></div> | <b>Reguleringskart</b> <div><div>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).<br/>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17<br/>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br/>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</div></div> |                                | 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. |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | PlottID/Best.nr: 142175/ 86510983                                                                                                                                                                                                                                                             | Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV | Se tegnforklaring på eget ark                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Adresse: EKEBERGVEIEN 19G                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kommentar:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Gnr/Bnr: 233/121                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                     |                                                |                                                                                   |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|    | 40 - Friområde/park                            |  | Inn-/utkjøring                    |
|    | 73 - Felles gangareal                          |  | Avkjørsel                         |
|    | 74 - Felles gårdsplass                         |  | Eksisterende tre som skal bevares |
|    | 76 - Felles underjordisk anlegg                |                                                                                   |                                   |
|    | 110 - Bolig m.tilh. anlegg                     |                                                                                   |                                   |
|    | 140 - Bolig/forr./kontor                       |                                                                                   |                                   |
|    | 144 - Forr./bolig                              |                                                                                   |                                   |
|    | 149 - Offentlig/allmennyttig                   |                                                                                   |                                   |
|    | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn             |                                                                                   |                                   |
|    | 312 - Fortau                                   |                                                                                   |                                   |
|    | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei                |                                                                                   |                                   |
|    | 335 - Torg                                     |                                                                                   |                                   |
|    | 614 - Grav- og urnelund                        |                                                                                   |                                   |
|    | 1161 - Barnehage                               |                                                                                   |                                   |
|    | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål   |                                                                                   |                                   |
|    | 2012 - Fortau                                  |                                                                                   |                                   |
|    | 3020 - Naturområde                             |                                                                                   |                                   |
|    | 660 - Spesialområde bevaring bolig             |                                                                                   |                                   |
|    | 675 - Spesialområde bevaring annet underformål |                                                                                   |                                   |
|    | RbBevaringGrense                               |                                                                                   |                                   |
|  | RpAngittHensynSone                             |                                                                                   |                                   |
|  | RpAngittHensynGrense                           |                                                                                   |                                   |
|  | RpFareSone                                     |                                                                                   |                                   |
|  | RpFareGrense                                   |                                                                                   |                                   |
|  | 76 - Felles underjordisk anlegg                |                                                                                   |                                   |
|  | 312 - Fortau                                   |                                                                                   |                                   |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei                |                                                                                   |                                   |
|  | 325 - Veigrunn i tunnel                        |                                                                                   |                                   |
|  | 913 - Formålavgrensning                        |                                                                                   |                                   |
|  | 930 - Reguleringslinje                         |                                                                                   |                                   |
|  | 964 - Regulert u-gradgrense                    |                                                                                   |                                   |
|  | Formålgrense                                   |                                                                                   |                                   |
|  | Foreløpig plan                                 |                                                                                   |                                   |
|  | Plangrense (gammel lov)                        |                                                                                   |                                   |
|  | Plangrense (ny lov)                            |                                                                                   |                                   |
|  | Grense for bebyggelse                          |                                                                                   |                                   |
|  | Byggegrense                                    |                                                                                   |                                   |
|  | Beregnet senterlinje veg                       |                                                                                   |                                   |
|  | Byggegrense                                    |                                                                                   |                                   |
|  | Bebyggelse som forutsettes fjernet             |                                                                                   |                                   |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)         |                                                                                   |                                   |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 02.05.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142175/ 86510983

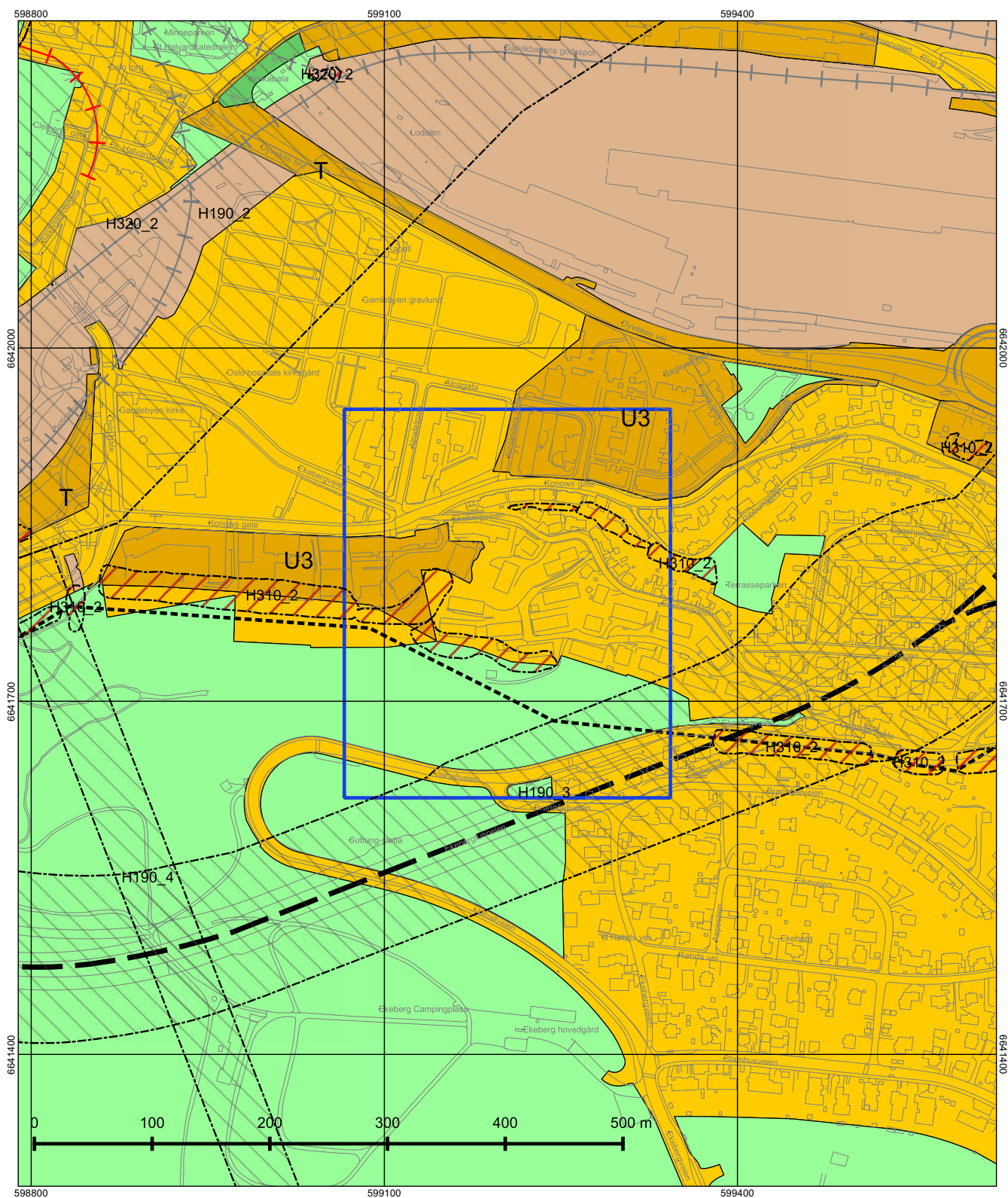
Adresse: EKEBERGVEIEN 19G

Gnr/Bnr: 233/121

Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

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.



Oslo

Dato: 02.05.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 142175/86510983

Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

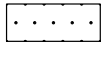
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



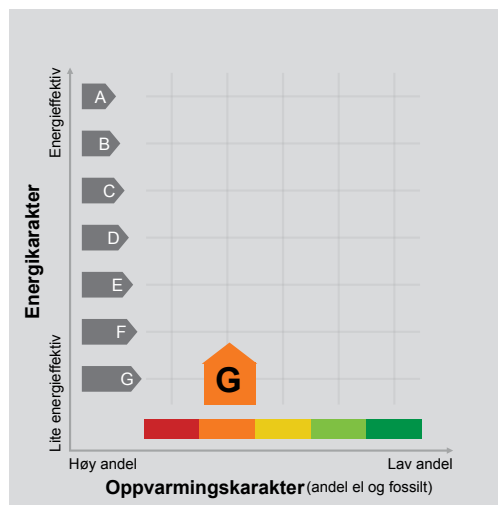
## Tegnforklaring - kommuneplan

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Ekebergveien 19G         |
| Postnummer        | 0196                     |
| Sted              | OSLO                     |
| Kommunenavn       | Oslo                     |
| Gårdsnummer       | 233                      |
| Bruksnummer       | 121                      |
| Seksjonsnummer    | 27                       |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 80605234                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-115376 |
| Dato              | 06.05.2025               |
| 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

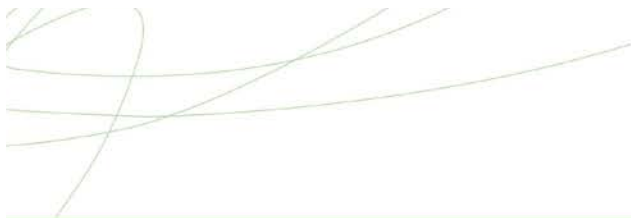
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1952

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 62

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

| Adresse          | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Ekebergveien 19G | 80605234       | H0101             | 27             | 0           |              |

| Enhet                        | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori             | BOLIGBLOKKER  |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2             |
| Bygningstype                 | LEILIGHET     |
| Byggeår                      | 1952          |

| Byggstandard |              |
|--------------|--------------|
| Type bygg    | Eksisterende |
| TEK standard |              |

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

|                                                                                           |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Areal yttervegger                                                                         | 51 m <sup>2</sup>                        |
| Areal tak                                                                                 | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal gulv                                                                                | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 10 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 62 m <sup>2</sup>                        |
| Totalt BRA                                                                                | 62 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 149 m <sup>3</sup>                       |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 1,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 3,14 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 15,8 %                                   |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 78,4 Wh/(m <sup>2</sup> ·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/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 1,80 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 78 %                                     |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 50 W/m <sup>2</sup>                      |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                                         | 21,0 °C                                  |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                                          | 250 %                                    |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                                          | 22,0 °C                                  |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m <sup>2</sup>                       |
| 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)                                                 | 0,51                             |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0,20                             |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00                             |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Direkte elektrisk;<br>Biobrensel |
| 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 | 0,75 |
| 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                                      | 0,79 |
| 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 | 0,25 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem            | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet                               | 0,64 |

**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   | 11.3.2019        |

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold  
vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Navn programvare                                         | SIMIEN                  |
| Versjon                                                  | 6.012                   |
| 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          | 207,4 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme      | 0,0 kWh/år   |
| Varmtvann              | 29,8 kWh/år  |
| Vifter                 | 11,0 kWh/år  |
| Pumper                 | 0,0 kWh/år   |
| Belysning              | 11,4 kWh/år  |
| Teknisk utstyr         | 17,5 kWh/år  |
| Romkjøling             | 0,0 kWh/år   |
| Ventilasjonskjøling    | 0,0 kWh/år   |
| TotaltNettoEnergibehov | 277,1 kWh/år |

|                                                                          |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 22 107 kWh/år                   |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 356,56 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 19 636 kWh/år                   |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 356,56 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 22 107 kWh/år                   |

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

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet     | 0 kWh/år                |
| Olje             | 0 liter/år              |
| Gass             | 0,0 Sm <sup>3</sup> /år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år                |
| Biobrensel       | 0 kg/år                 |
| Annen energivare | 0 kWh/år                |
| Totalt           | 0 kWh/år                |

##### Beregnet levert energi ved normalklima

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Elektrisitet     | 17 084 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år      |
| Gass             | 0 kWh/år      |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år      |
| Biobrensel       | 5 023 kWh/år  |
| Annen energivare | 0 kWh/år      |
| Totalt           | 22 107 kWh/år |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 78,1 % |
|--------------------------------------|--------|

# Nabolagsprofil

Ekebergveien 19G - Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 191 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



## Offentlig transport

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Utsikten<br>Linje 19N, 34, 34X, 74 | 6 min<br>0.4 km  |
| Oslo Hospital<br>Linje 13, 19      | 7 min<br>0.6 km  |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer   | 21 min<br>1.8 km |
| Grønland<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5    | 23 min<br>2 km   |
| Oslo Gardermoen                    | 36 min           |

## Skoler

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Gamlebyen skole (1-7 kl.)<br>303 elever, 21 klasser    | 12 min<br>1 km   |
| Ekeberg skole (1-7 kl.)<br>852 elever, 36 klasser      | 21 min<br>1.6 km |
| Vålerenga skole (1-7 kl.)<br>499 elever, 26 klasser    | 24 min<br>2 km   |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>616 elever, 46 klasser      | 20 min<br>1.7 km |
| Brannfjell skole (8-10 kl.)<br>597 elever, 36 klasser  | 5 min<br>2.8 km  |
| Kongshavn videregående skole<br>550 elever             | 17 min<br>1.4 km |
| Etterstad videregående skole<br>588 elever, 41 klasser | 7 min<br>3.9 km  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

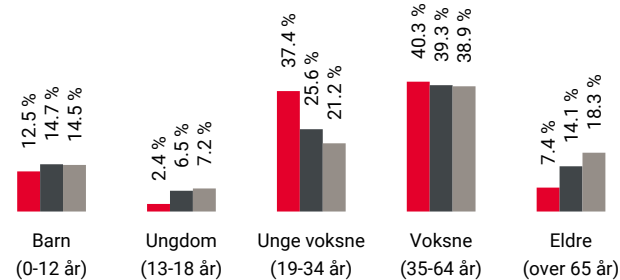
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Gamlebyen     | 2 122     | 1 206         |
| Oslo og omegn | 999 185   | 490 708       |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                    |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|
| Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år)<br>68 barn       | 5 min<br>0.4 km  |
| Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...<br>70 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Kvæernerbyen Fus barnehage (0-5 år)<br>77 barn     | 13 min<br>1.1 km |

## Dagligvare

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Bunnpris Konowsgt<br>Søndagsåpent | 4 min<br>0.3 km |
| Kiwi Konowsgate<br>PostNord       | 5 min<br>0.5 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



3. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



### Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

## Sport

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| ⚽ Gamlebyen skole         | 9 min  | 🚶 |
| Ballspill                 | 0.8 km |   |
| ⚽ Ruinparken balløkke     | 12 min | 🚶 |
| Ballspill                 | 1 km   |   |
| 🏊 FitnessRoom Kværnerbyen | 14 min | 🚶 |
| 🏊 Barry's Barcode         | 15 min | 🚶 |

## Boligmasse



8% enebolig  
8% rekkehus  
72% blokk  
12% annet

«Det er sentralt og gode turmuligheter. Det er veldig nærmere sentrum, butikker, offentlig transport og er et rolig område uten mye støy.»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Barcode

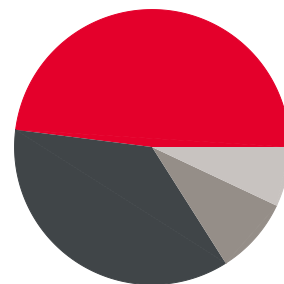
17 min 🚶



Apotek 1 Bjørvika

15 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



48% i barnehagealder  
36% 6-12 år  
9% 13-15 år  
7% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

52%

Gamlebyen  
Oslo og omegn  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 21% | 33%   |
| Ikke gift     | 70% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |





## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Ekebergveien 19G  
0196 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fuat Demirbas**Oppdragsnummer:****Telefon:** 936 26 495  
**E-post:** fuat.demirbas@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre