

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/

## Martin Ommundsen

**Mobil** 906 42 614

**E-post** martin.ommundsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 250 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 367 305,-  
**Omkostn.:** Kr 166 770,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 784 075,-  
**Felleskostn.:** Kr 9 291,-  
**Selger:** Ole Kjørsvik  
Tommy Christoffer Lehre

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1912  
**BRA-i/BRA Total** 69/77 kvm  
**Tomtstr.:** 1241.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 224, bnr. 152  
**Snr.** 25  
**Oppdragsnr.:** 1007250014

# Stilfull og gj.gående 4-roms toppleil. m/solrik takterrasse på 8 m<sup>2</sup>

Velkommen til Frederik Glads gate 21C!

Leiligheten har populær og attraktiv beliggenhet på Sandaker med kort vei til en rekke fasiliteter.

Leiligheten kan fremheves med:

- 3 soverom hvorav 2 mot bakgård
- Gjennomgående
- Gulvareal på 77 m<sup>2</sup>
- Nytt kjøkken fra 2025 med integrerte hvitevarer
- Solrik og vestvendt takterrasse på 8 m<sup>2</sup>
- 2 boder på totalt 8 m<sup>2</sup>
- Stilfullt bad fra 2016 med opplegg for vaskemaskin
- Baderomsinnredning og benkeplate på bad fra 2025
- Overflateoppusset i 2025
- Nytt laminatgulv i 2025
- Vinduer og balkongdør skiftet i 2019
- Takterrasse rehabilitert i 2024
- Rolig beliggenhet - godt skjermet for trafikk og støy
- Nydelig bakgård med sittegrupper, beplantning og felles utepeis
- Innvendig bod / garderoberom



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	48
Egenerklæring .....	65
Energiattest .....	71
Nabolagsprofil .....	77
Kommunale avgifter og eiendomskatt .....	80
Formuesverdi .....	83
Meglerinfo .....	84
Protokoll .....	86
Årsberetning .....	87
Vedtekter .....	102
Husordensregler .....	109
Ferdigattest .....	110
Tegninger .....	113
Budskjema .....	122

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 69 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 77 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod

#### 5. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Entré, bad, 3 soverom, gang, stue/kjøkken

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Ekstern bod

### TBA fordelt på etasje

#### 5. etasje

8 m<sup>2</sup> Takterrasse

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 5 m<sup>2</sup> og ca. 3 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1241.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Sameiet har en skjermet, indre bakgård som er pent opparbeidet med gressplen, skiferheller, lekeapparat, utepeis og hyggelig beplantning.

### **Beliggenhet**

Meget populær og attraktiv beliggenhet på Sandaker med kort vei til en rekke fasiliteter. Leiligheten ligger i rolige og skjermede omgivelser.

Flere matbutikker i umiddelbar nærhet. KIWI Sandakerveien, REMA 1000 Sandakerveien og Joker Grefsenveien (åpen alle dager til 24:00!). I nærområdet finner man og Sandaker-senteret med blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, Vitus Apotek, ARK Bokhandel og Deichmanske Bibliotek. Det er kort vei opp til Storo Storsenter, som med sine over 130 butikker og spisesteder er Oslos største kjøpesenter. Like i nærheten ligger Odeon Kino med 14 saler og IMAX-skjermer, samt komfortstoler for optimal kinoopplevelse!

Et par minutters gange fra leiligheten finner man populære åpent Bakeri i  sengata. Her er det kafé på dagtid, og om kvelden blir stedet gjort om til restaurant hvor man f r det som av mange er ansett som byens beste pizza.

En liten spasertur fra leiligheten befinner det seg en rekke hyggelige kaffebarer, restauranter, kaféer og kulturtilbud, med blant annet populære Soria Moria (konserter, bar/restaurant og teater) og Det Andre Teateret (improvisasjonsteater).

Handelshøyskolen BI i Nydalen ligger ikke langt unna og her kan man velge om man vil spasere i hyggelige omgivelser langs Akerselva eller ta korteste vei opp langs Sandakerveien. Nydalen Bryggeri og Spiseri ble i 2013 kåret til Oslos beste Gastropub.

Lillo gård er et torg hvor du finner et yrende liv med hele 4000 kvadratmeter næringslokaler. Her er det en stor Menybutikk, Restaurant Kompis, Apotek, Smak av Italia og Talormade.

I tillegg flere parker i området. Torshovparken og Torshovdalen ligger nærmest. Idylliske Akerselva renner noen steinkast unna. Her kan man på gang og sykkelstier spasere ned til Oslo sentrum eller følge elva oppover til marka med alle sine muligheter, sommer som vinter. Går man oppover langs Akerselva, kommer man til hyggelige badeplasser som Nydalsdammen eller lenger opp til Frysja med store flotte grøntområder og bademuligheter.

### **Adkomst**

Adkomst fra Frederik Glads gate. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er prim ert leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

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

Espira Grefsen Stasjon barnehage, Sandakerveien Fus barnehage og Lillohagen Fus barnehage.

**Skolekrets**

Nordpolen skole.

**Offentlig kommunikasjon**

Trikk: Grefsenveien med linje 11, 12 og 18 ca 200 m

Buss: Grefsenveien med linje 11N og 12N ca 200 m

T-bane: Storo med linje 4-5 ca 500 m

Tog: Grefsen stasjon med linje RE30 og R31 ca 900 m

**Bygningssakkyndig**

Stian Hedels

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Grunnmur i granitt/tegl. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2024: Bytte av servantskap og armatur, samt montering av ny benkeplate.

2021: Fra tidligere eier: Skifte av vifte. 2016: Bad pusset opp, nye varmekabler, ny membran, nytt gulv, nye overflater i hele rommet, nytt sluk, ny dusj, toalett, rør-i-rør system med fordelerskap. Waterguard med autostopp innstallert.

Arbeid utført av: 2024: Dema Rørservice og Sanitær. 2021: Bærum Blikk og Ventilasjon.

2016: Absolutt Oppussing Paul Desclau

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Fra tidligere eiers egenerklæringsskjema: Ny membran og sluk.

Kjernsbekk membransystem (2016)

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fra tidligere eiers egenerklæringsskjema: Retting avløp, nye sluk (2016)

Arbeid utført av: Norsk Rørservice

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

Ja

Beskrivelse: Det er fyringsforbud i bygget per i dag som det p.t. jobbes med å utbedre.

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: Nye sikringer, stikkontakter, waterguard og komfyrvakt i forbindelse med etablering av nytt kjøkken i 2024.

Arbeid utført av: Ymro AS

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

Ja

Beskrivelse Fra tidligere eier: Omexom Elsikkerhet(på vegne Elvia) gjennomførte kontroll av elektrisk anlegg 19.04.2023. Ingen avvik avdekket.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2024: Terrassen har blir rehabilitert med nye paneler, nytt gulv, nye strømpunkter og nye lamper. 2019 (fra tidl eier): Alle vinduer i leiligheten og balkongdør ble skiftet i 2019.

Arbeid utført av: 2024: Terrassen er rehabilitert i regi av sameiet. 2019 (fra tidligere eier): VD Montasje AS

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

Ja

Beskrivelse: Denne leiligheten (og en leilighet til i samme etasje) ble omgjort fra råloft på slutten av 80-tallet

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Utbyggingen ble godkjent av Bygningsetaten

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?

Ja

Beskrivelse: Fra tidligere eier: Rotte observert i bakgård i 2023. Styret inngikk skadedyravtale med Anticimex. Ingen observasjoner etter dette.

## **Innhold**

Leiligheten ligger i 5. etasje (loftetasje) og inneholder entré, 3 soverom, bad, stue og

kjøkken i åpen løsning samt utgang til flott takterrasse på 8 m<sup>2</sup>. Takterrassen har flott utsikt mot oslofjorden. Takhøyden er økt i deler av stue/kjøkkenen i 2024. Badet er meget stilfult og moderne og ble pusset opp i 2016 av fagfolk, og i 2025 fikk det nytt servantskap og armatur, samt montering av ny benkeplate, også gjort av fagfolk. I 2024/25 ble kjøkkenen flyttet fra det som i dag er et soverom og ut i stuen. Nytt el og rør samt Epoq kjøkkeninnredning med hvitevarer fra 2024 gjort av fagfolk. Leiligheten er også overflateoppusset og fikk nytt laminatgulv og nye innerdører i 2025. For utfyllende beskrivelse se selgers egenerklæringsskjema samt vedlagt tilstandsrapport.

### **Standard**

#### **Dører:**

Entrédør og dør mot loft i brannklasse B30. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2019. Innvendige malte profilerte dører.

#### **Vinduer:**

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2019.

#### **Gulv:**

Innvendige gulv er belagt med laminat.

#### **Vegger:**

Sparklet/pussede og malte overflater.

#### **Himling:**

Sparklet og malte overflater. Himlingshøyde i stue (høyeste punkt) er målt til 2,89 meter. Himlingshøyde i entrè er målt til 2,16 meter.

#### **Pipe:**

Pusset og malt teglsteinspipe.

#### **Ledningsnett for sanitær:**

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i badet. Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet. Avløpsrør internt i plast. Stoppekraner er lokalisert i ved fordelerstokker. Automatisk vannstopper i kjøkken. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

#### **Varmtvann:**

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, ukjent dato. Berederen er montert i hjørnet i bad med manglende inspeksjonsmuligheter.

#### **Ventilasjon:**

Elektrisk avtrekksvifte fra bad. Kullfilterventilator i kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.



#### Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Epos kjøkkeninnredning fra 2025.

#### Balkong:

Takterrasse med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m<sup>2</sup>. Terrassebord montert på tilfarere i tre. Rekkverk i trekonstruksjon med stående panel i felt. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

#### Bad:

Badet er ifølge eier pusset opp i 2016. Slukrenne i plast med slukrist i metall. Gulv og vegger er flislagte. En kontrastvegg i sparklet/pusset og malte utførelse. Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterner. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant. Laminatbenkeplate montert som en benk over varmtvannsbereder og vaskemaskin.

#### Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i entré med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

#### Info fra takstmann:

Leiligheten ligger i 5. etasje med takterrasse. Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 5 m<sup>2</sup> og ca. 3 m<sup>2</sup>.

#### Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Ytterdører
- Ventilasjon
- Balkong

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

#### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

**Hvitevarer**

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

**Moderniseringer og påkostninger**

Oppdrageringer gjort de siste år:

2024/2025

Alle innvendige overflater er pusset opp og det er lagt nytt laminatgulv. Økt takhøyde i stue/kjøkken, nye innerdører og ny baderomsinnredning og benkeplate. Montering av nytt Epoq kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

2024/2025

Diverse el.arbeid og rørarbeid tilknyttet flytting av kjøkken.

2024/2025

Rehabiliteret takterrasse.

2023 Tilsyn fra det lokale el.tilsynet.

2019 Montering av nye vinduer og balkongdør.

2016 Pusset opp bad.

Kommentar:

Pusse opp takterrasse og montering av vinduer/balkongdør er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

**Modernisert/Påkostet år**

2025

**TV/Internett/Bredbånd**

Internett via Global Connect.

**Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige

**Polisenummer**

87907079

## **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.

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 5 m<sup>2</sup> og ca. 3 m<sup>2</sup>.

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

Det er pt. fyringsforbud. Men dette skal innen kort tid opphøre ifølge styreleder og kjøper kan da søke styret om å koble seg på pipeløp nr 7 hvis kjøper ønsker å installere ildsted.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Rød

## **Økonomi**

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

Kr 6 250 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 175 000

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 700 000

## **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**

151/2230

### **Felleskostnader inkluderer**

Internett, felles strøm og forsikring, kommunale avgifter, vaktmester, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 9 291

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 367 305

### **Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

### **Andel fellesformue**

Kr 33 110

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Frederik Glads gate 21

**Organisasjonsnummer**

984619928

**Om sameiet**

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

**Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Årsresultat for 2023 var kr -2 422 101,-

Budsjett for 2024 var kr 260 000,-

Disponible midler pr 31.12.23 var kr 636 156,-

Negativt årsresultat skyldes større vedlikehold og ble finansiert ved opptak av lån.

**Styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt, men kan nektes av styret dersom det er/ vil være til sjenanse for de øvrige sameierne.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

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

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Phm Forvaltning AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 224, bruksnummer 152, seksjonsnummer 25 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:

301/224/152/25:

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

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

08.11.1989 - Dokumentnr: 77658 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 25  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 151/2230  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 26 SEKSJONER

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1920. Det foreligger også tegninger og ferdigattest på innredning av loft fra 1994.

Opprinnelig byggetegning viser at dette var en 3-roms med kjøkken som separat rom. I dag er det 2 soverom ved siden av hverandre og kjøkken er nå flyttet ut i stuen. Dette er ikke søknadspliktig da rommet var og er godkjent for varig opphold.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående plansak  
Saksnr: 202212601

Saken gjelder: Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48

Grefsenveien 19 - Fasadeendring og hulltaking til hemsetrapp  
Saksnummer: 202303963

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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](http://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**

6 250 000 (Prisantydning)

---

367 305 (Andel av fellesgjeld)

---

6 617 305 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

165 420 (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))

---

166 770 (Omkostninger totalt)

177 670 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

180 470 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 784 075 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 794 975 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 797 775 (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 166 770

### **Betalingsbetingelser**

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt 1 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

### **Oppdragsansvarlig**

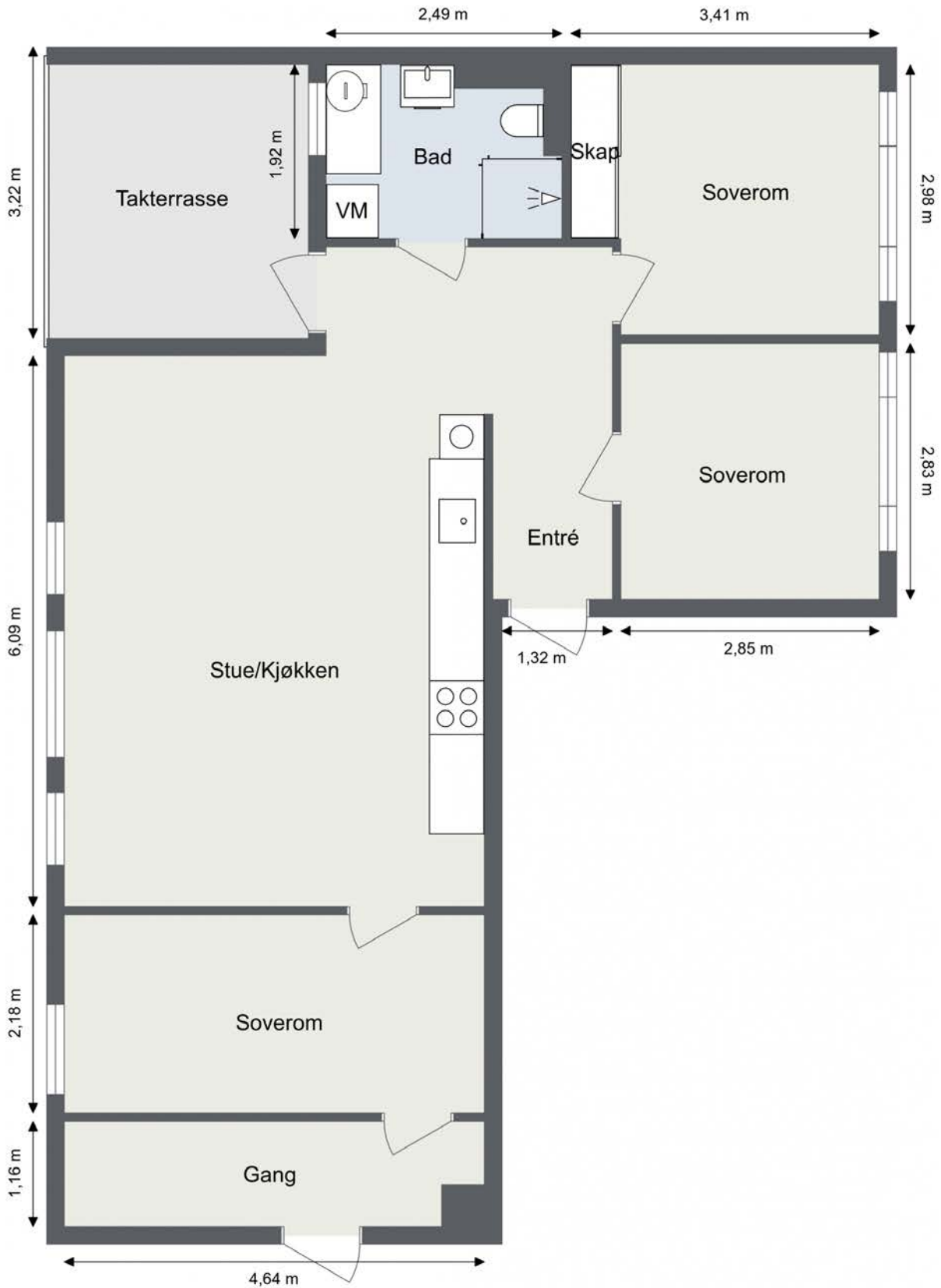
Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner  
martin.ommundsen@aktiv.no  
Tlf: 906 42 614

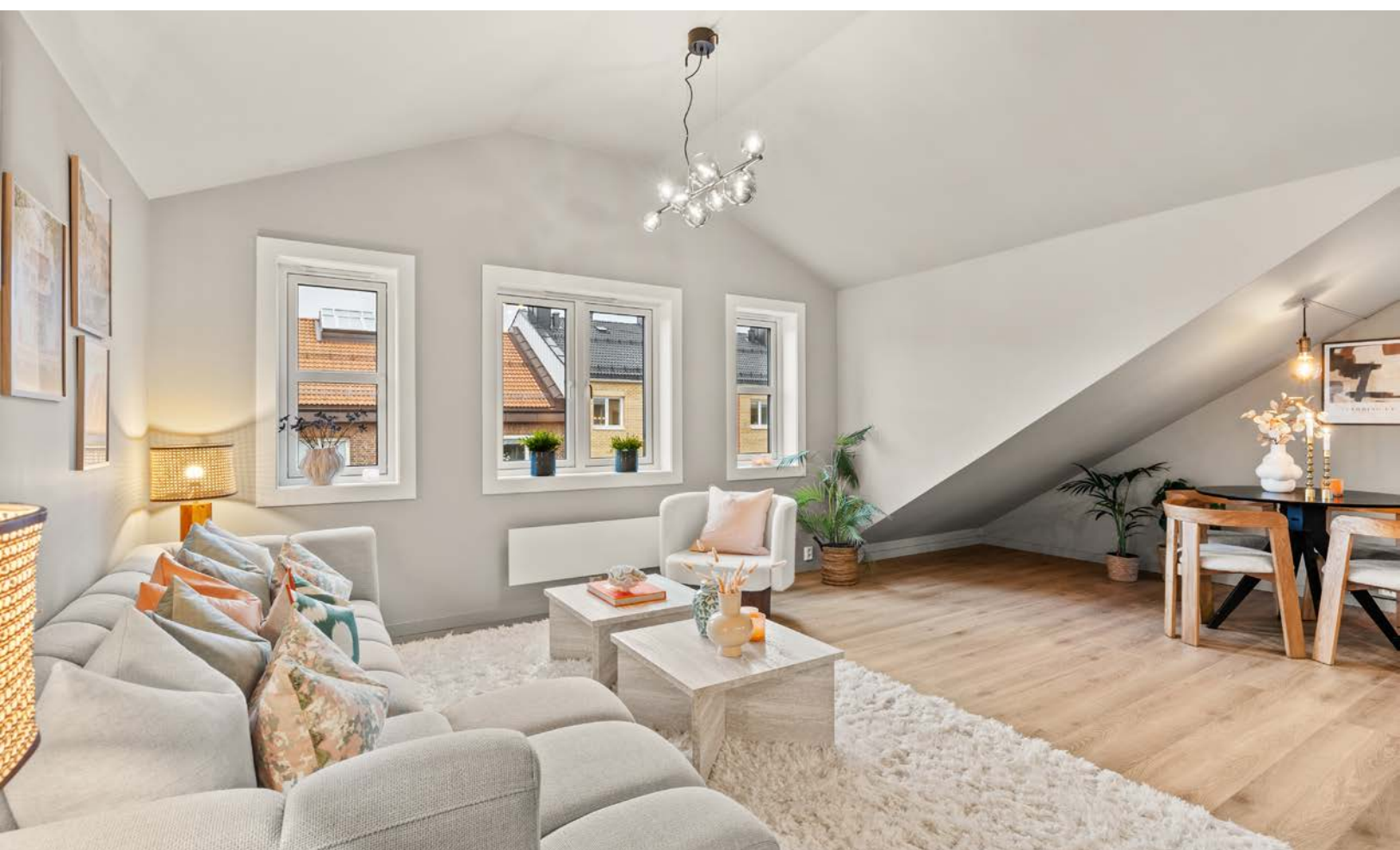
Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**  
02.04.2025





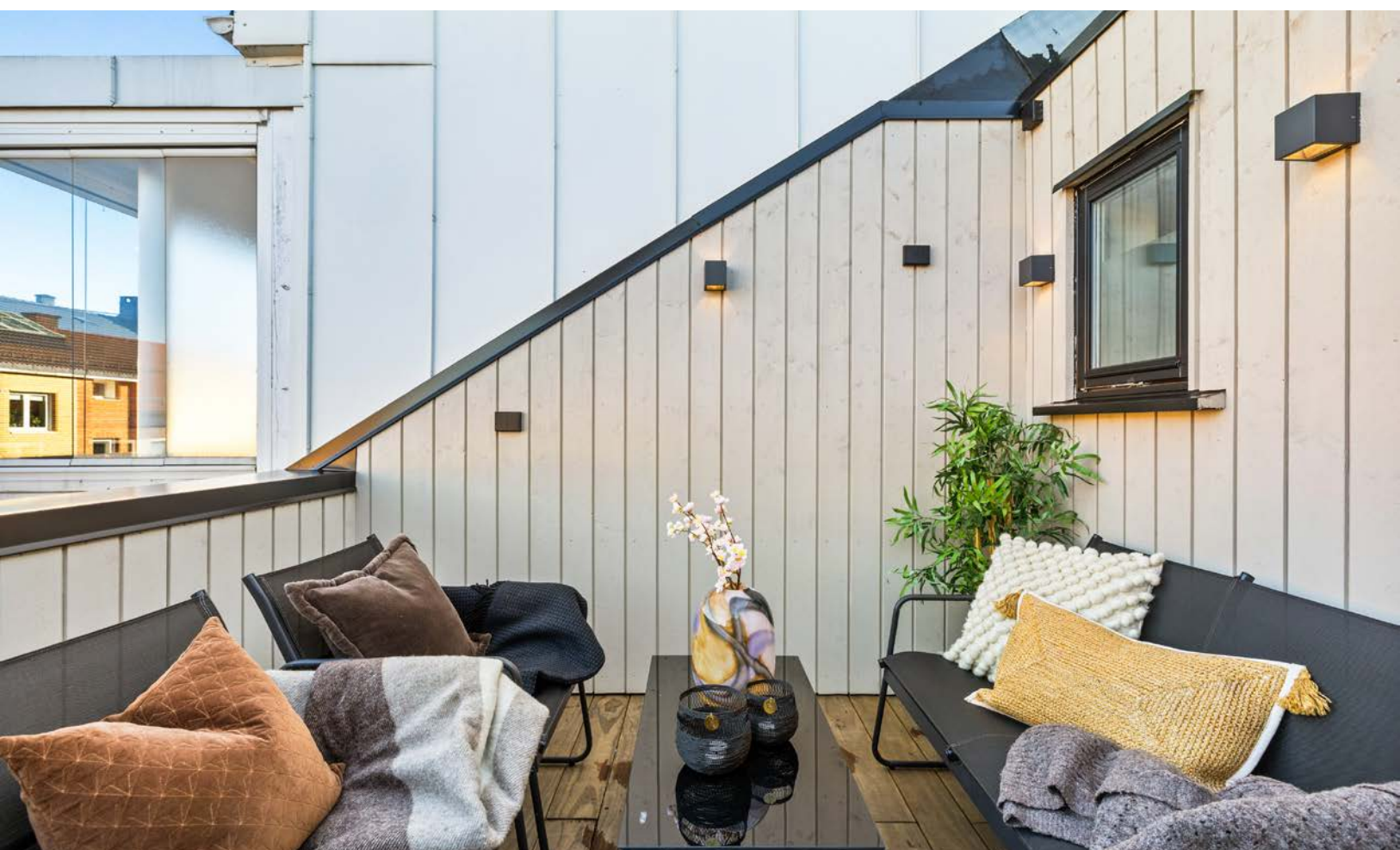


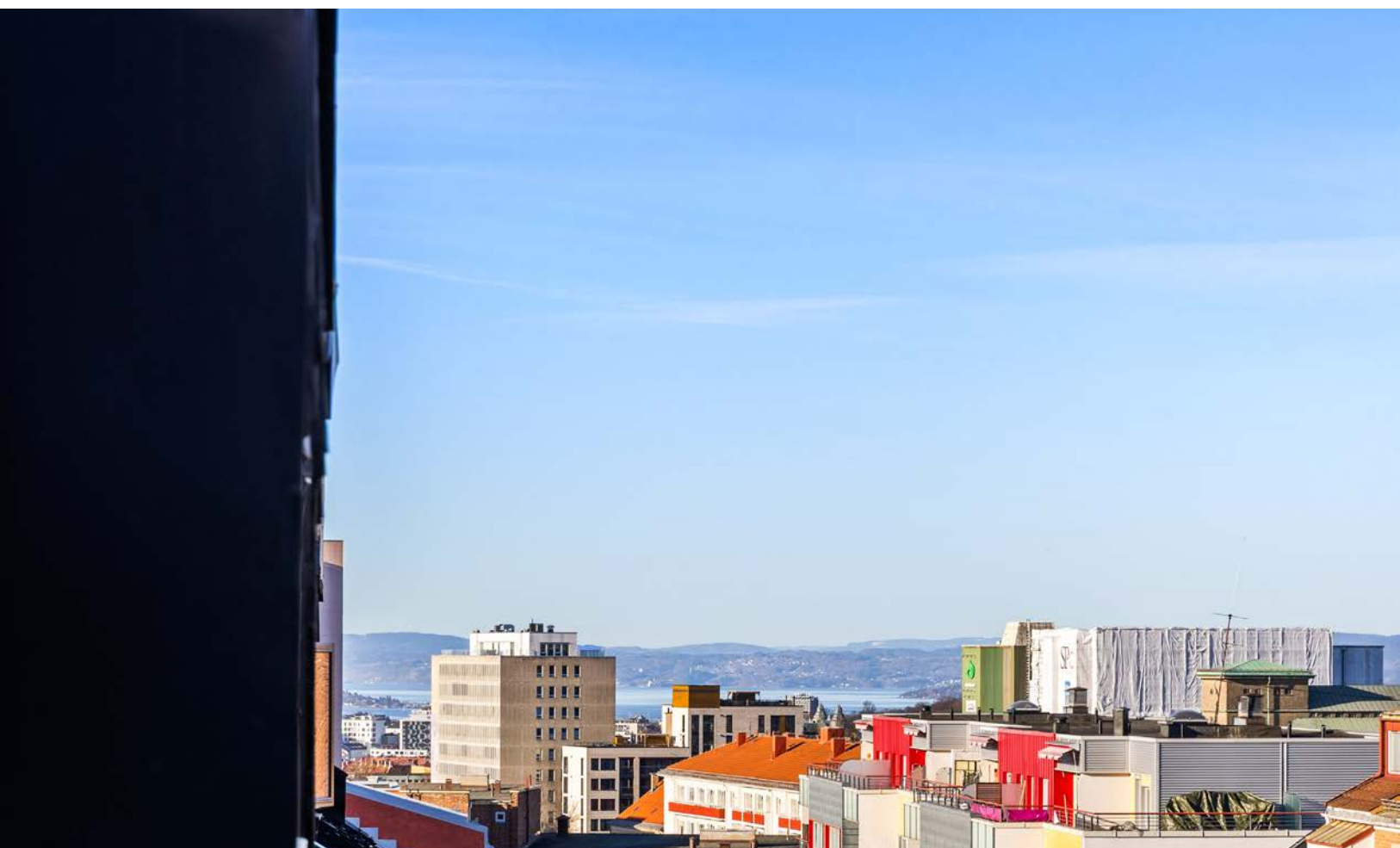






















































# Vedlegg

## Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Fredrik glads gate 21C, 0482 Oslo

Oppdragsnr: 10294

Utarbeidet for eierskifte,  
i samsvar med Tryggere Bolighandel



OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

**Tyder**



Stian Hedels  
Takst- og bygningsteknisk ingeniør  
sh@tyder.no  
Org nr 999 282 938

## OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspirert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

\* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

### TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

### TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1

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

### TG 2

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

### TG 3

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



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

### Generell tilstand

Leiligheten er pusset opp i 2016 med nytt bad og i 2024/2025 med innvendige overflater og kjøkken. Boligen fremstår med normalt god standard.

\* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører (entrèdører)	Alder og slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde.

### Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmålere og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

**BRA - I: Internt bruksareal.** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

**BRA - B: Innglasset balkong.** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

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

**Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B**

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5		
5. etasje/loft	69	3	0	8
<b>Sum</b>	<b>69</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>77</b>			

\* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 7 m<sup>2</sup>**.

\* Boligen er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 77 m<sup>2</sup>**.

## Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje/loft	Bad, entrè, tre soverom, stue/kjøkken, gang.	Ekstern bod	

## Primær- og sekundærareal

\* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
5. etasje/loft	69	0	Bad, entrè, tre soverom, stue/kjøkken, gang.	

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

---

Byggeår	1920  Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 5. etasje med takterrasse.  Utvendige bygningsdeler Grunnmur i <b>granitt/tegl</b> . Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.  Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i trekonstruksjon. Trapper i trekonstruksjon. Brannvarslingsanlegg. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 5 m <sup>2</sup> og ca. 3 m <sup>2</sup> .

---

## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024/2025	Alle innvendige overflater er pusset opp og det er lagt nytt laminatgulv. Montering av nytt Epoq kjøkkeninnredning med integrerte hvitefærer.	Egeninnsats ▾	Ikke fremvist ▾
2024/2025	Diverse el.arbeid og rørarbeid tilknyttet flytting av kjøkken.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2024/2025	Pusset opp takterrasse	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾
2023	Tilsyn fra det lokale el.tilsynet.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2019	Montering av nye vinduer og balkongdør.	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾
2016	Pusset opp bad.	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾

### Kommentar

Pusse opp takterrasse og montering av vinduer/balkongdør er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

## VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

### Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

#### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

**Nei.** Rominndelingen er beskrevet i denne rapport slik som de var innredet som under befaringsstidspunktet. Det anbefales at godkjente plantegninger innhentes og dagens rominndeling kontrolleres opp mot disse.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

\* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

**Nei.**

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

**Nei.**

Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstillte dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

### Vinduer og dører

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

#### Ytterdører

TG 2

Entrédør og dør mot loft i brannklasse B30.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.



\* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

#### Ytterdører

TG 1

Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Vurdering

\* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

#### Vinduer

TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Vurdering

\* Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

#### Innvendige dører

TG 1

Innvendige malte profilerte dører.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Etasjeskiller & horisontalmåling

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

#### Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

Nei.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til ca. 7 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til ca. 10 mm.

Vurdering

Høydeforskjellen på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

\* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

### Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

#### Gulv

TG 1

Innvendige gulv er belagt med laminat.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Enkelte steder med noe dårlige pussede overflater, i en helhetsvurdering er det gitt TG1.

#### Himling

TG 1

Sparklet og malte overflater.

Himlingshøyde i stue (høyeste punkt) er målt til 2,89 meter.

Himlingshøyde i entré er målt til 2,16 meter.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Enkelte steder med noe dårlige pussede overflater, i en helhetsvurdering er det gitt TG1.

### Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feiluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

#### Overflater pipe

TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

#### Vurdering

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. Det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

#### Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

#### Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.  
Fordelerskap er lokalisert i badet.  
Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet.  
Avløpsrør internt i plast.  
Stoppekraner er lokalisert i ved fordelerstokker.  
Automatisk vannstopper i kjøkken.  
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja, FDV er fremvist.

#### Vurdering

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

\* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

#### Varmtvann

TG IU

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, ukjent dato. Berederen er montert i hjørnet i bad med manglende inspeksjonsmuligheter.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?

Strømtilførsel er montert skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### Vurdering

Det er ikke montert inspeksjonsmulighet for berederen og det må etableres inspeksjonsluke for ytterligere undersøkelser av berederen.  
Berederen er ikke vurdert i denne rapporten på grunn av manglende inspeksjonsmuligheter.

\* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

## Ventilasjon

TG 2

Elektrisk avtrekksvifte fra bad.  
Kullfilterventilator i kjøkkenet.  
Spalteventiler i vinduer.  
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?  
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

## Kjøkkenet

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

## Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.  
Stekeovn, platetopp, kjølfrys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.  
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2025

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?  
Nei.

Vurdering

## Terrasse, balkong og lignende

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

## Terrasse/balkong

TG 2

Takterrasse med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m<sup>2</sup>.  
Terrassebord montert på tilfarere i tre.  
Rekkverk i trekonstruksjon med stående panel i felt.  
Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.

## Bad

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

### Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2016.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Det er fremvist sjekkliste på bad og andre våtrom og faktura på diverse rørarbeid. Dokumentasjonen er noe mangelfull i form av dårlig beskrivelse av utførende arbeid.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

\* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

### Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Slukrenne i plast med slukrist i metall.

Gulv og vegger er flislagte. En kontrastvegg i sparklet/pusset og malte utførelse.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.

I en helhetsvurdering er det gitt TG1.

\* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

#### Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.  
Veggfestet klosett med innebygget systerne.  
Servant.  
Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget systerne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

#### Fast inventar

TG 1

Benkeskap med profilerte fronter.  
Speil og belysning over servant. Laminatbenkeplate montert som en benk over varmtvannsbereder og vaskemaskin.

#### Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

#### Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

#### Elektrisk anlegg

TG IU

Sikringskap i entré med jordfeilautomater.  
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.  
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?  
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra Elvia, datert 19.04.2023. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

\* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## BEFARINGEN

---

Befaringsdato	25. mars 2025
Selger/eier til stede	Ja, Ole Kjørsvik
Takstingenør til stede	Stian Hedels
Er selgers egenerklæring fremvist?	Signert egenerklæringskjema er fremvist datert 25.03.2025 og 26.03.2025.

\* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

## EIENDOMSINFORMASJON

---

Adresse	Frederik glads gate 21C, 0482 Oslo
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-224/152/0/25
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	1241,9 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver	Tommy Christoffer Lehre og Ole Kjørsvik
Sameiebrøk	151 / 2230

\* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

## FORUTSETNINGER

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

### Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

### Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støtmurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

### Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmål under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

### Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

### Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Frogner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1007250014	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Tommy Christoffer Lehre	Ole Kjørsvik
<b>Gateadresse</b>	
Frederik Glads gate 21C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0482
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007250014

## 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	2024: Bytte av servantskap og armatur, samt montering av ny benkeplate. 2021: Fra tidligere eier: Skifte av vifte. 2016: Bad pusset opp, nye varmekabler, ny membran, nytt gulv, nye overflater i hele rommet, nytt sluk, ny dusj, toalett, rør-i-rør system med fordelerskap. Waterguard med autostopp installert.
Arbeid utført av	2024: Dema Rørservice og Sanitær. 2021: Bærum Blikk og Ventilasjon. 2016: Absolutt Oppussing Paul Desclau

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Fra tidligere eiers egenerklæringsskjema: Ny membran og sluk. Kjernsbekk membransystem (2016)
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fra tidligere eiers egenerklæringsskjema: Retting avløp, nye sluk (2016)
Arbeid utført av	Norsk Rørservice

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det er fyringsforbud i bygget per i dag som det p.t. jobbes med å utbedre.
-------------	--

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	Nye sikringer, stikkontakter, waterguard og komfyrvakt i forbindelse med etablering av nytt kjøkken i 2024.
Arbeid utført av	Ymro AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Fra tidligere eier: Omexom Elsikkerhet(på vegne Elvia) gjennomførte kontroll av elektrisk anlegg 19.04.2023. Ingen avvik avdekket.
-------------	--

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2024: Terrassen har blir rehabilitert med nye paneler, nytt gulv, nye strømpunkter og nye lamper. 2019 (fra tidl eier): Alle vinduer i leiligheten og balkongdør ble skiftet i 2019

Arbeid utført av

2024: Terrassen er rehabilitert i regi av sameiet. 2019 (fra tidligere eier): VD Montasje AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Denne leiligheten (og en leilighet til i samme etasje) ble omgjort fra råloft på slutten av 80-tallet

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Utbyggingen ble godkjent av Bygningsetaten

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 ferdiggattest?

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

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

Beskrivelse

Fra tidligere eier: Rotte observert i bakgård i 2023. Styret inngikk skadedyravtale med Anticimex. Ingen observasjoner etter dette

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

Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

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.

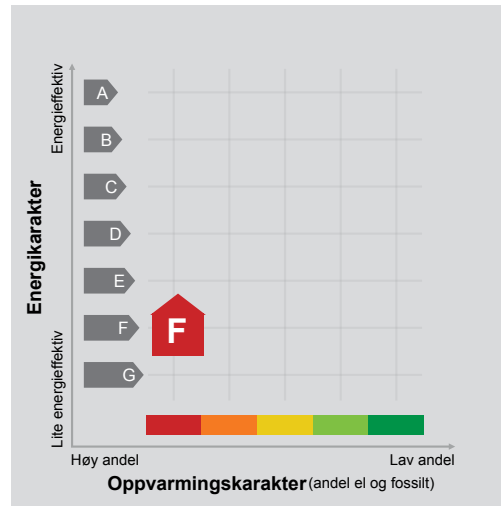
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Lehre	3b853e79a0cc349ab6b0a0 3f5bbd9ef18aca1399	26.03.2025 08:26:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Kjørsvik	de99c851f26062f23e06bd0 d537251f3e5000ac1	25.03.2025 15:17:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250014

- 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>

Adresse	Frederik Glads gate 21C
Postnummer	0482
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	152
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80551363
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-96061
Dato	23.03.2025



**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.

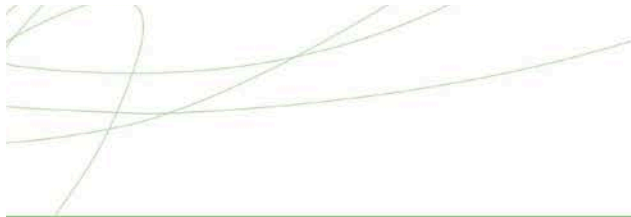
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.







## 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** 1994  
**Bygningsmateriale:** MurTeglstein  
**BRA:** 69  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 5  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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>)

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).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak utendørs

#### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tiltak 13: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

**Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tiltak 15: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

# Nabolagsprofil

Frederik Glads gate 21C - Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 544 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11N, 12N	3 min 0.2 km
Storo Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4 km

## Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 656 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	15 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	12 min 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	27 min 2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 2.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

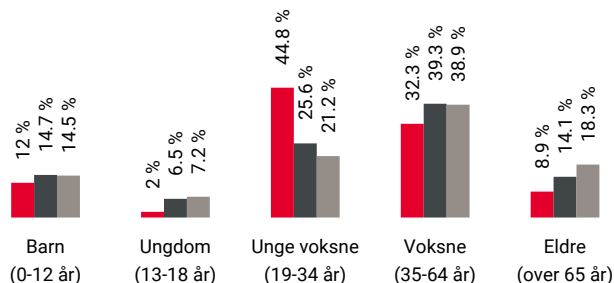
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) 151 barn	4 min 0.3 km
Sandakerveien Fus barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Storo	2 min
Joker Sandaker Søndagsåpent	3 min 0.2 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Tog/t-bane



3. Egen bil



### Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



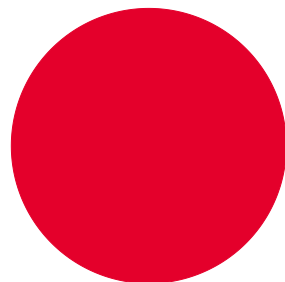
### Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

## Sport

Haarklous plass Fotball m.m.	11 min	0.9 km
Muselunden Ballspill, fotball	14 min	1 km
Sandaker Treningssenter	2 min	
Fitness24Seven Storo	4 min	

## Boligmasse



100% blokk

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

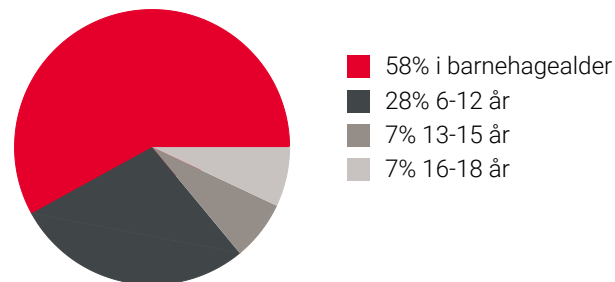
Sitat fra en lokalkjent



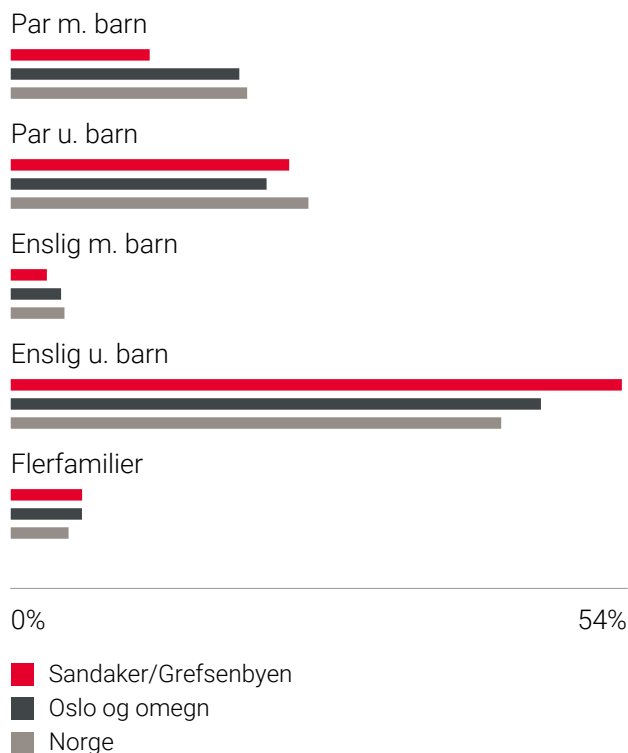
## Varer/Tjenester

Sandaker Senter	8 min
Apotek 1 Lillo	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

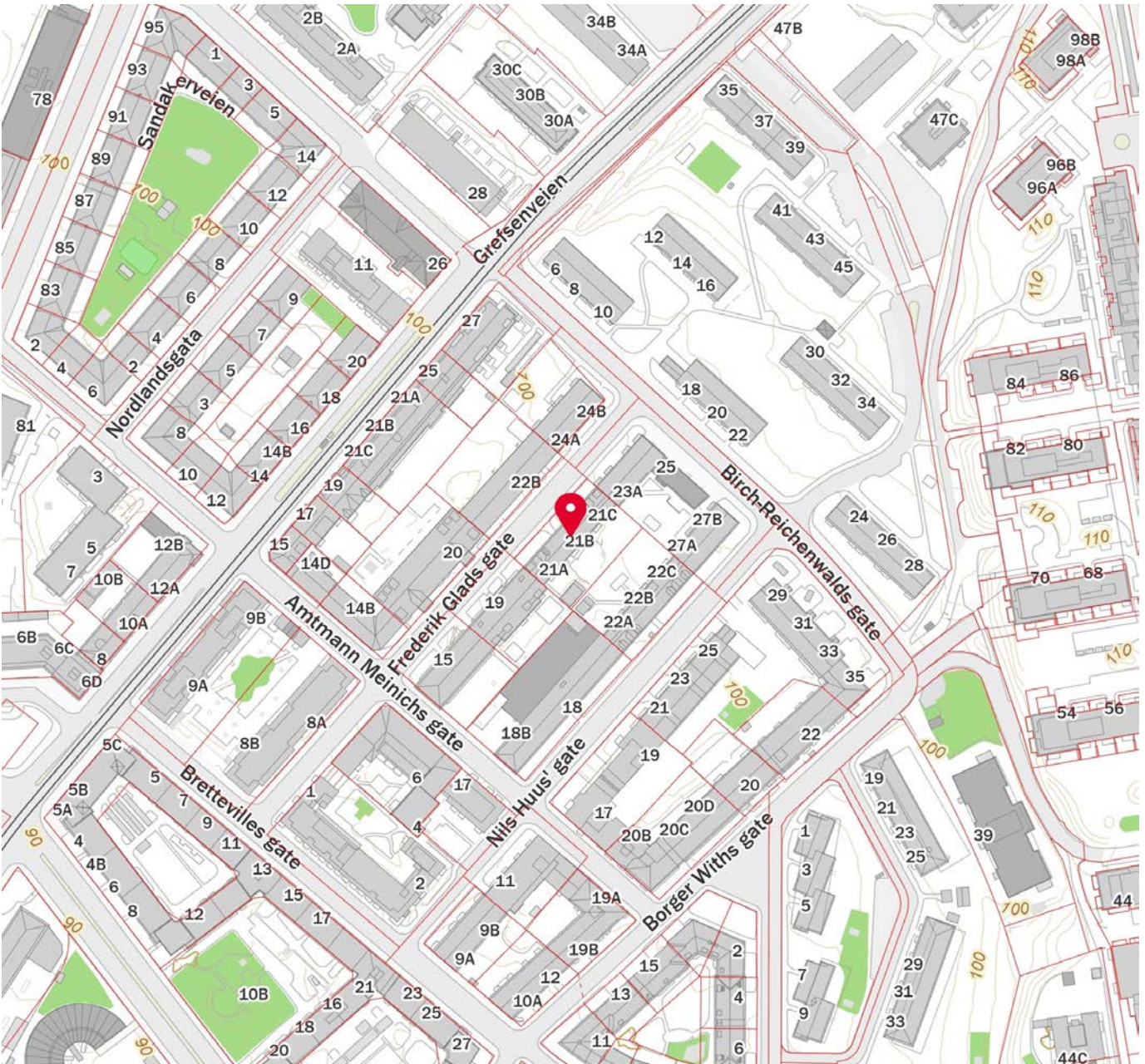
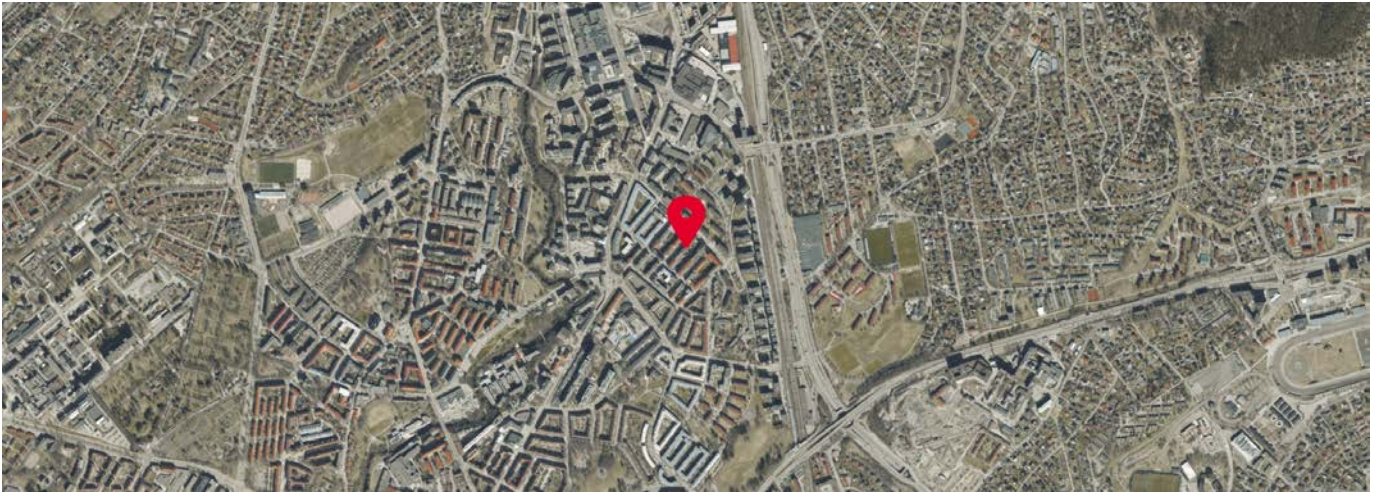


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

### Om rapporten

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

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

### Eiendomsskatt

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

### Ufakturerte terminer

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

### Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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



**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-224/152</b>	<b>DeINr. 1</b>	<b>Kommunale avgifter</b>	<b>NOK 250 232,56</b>
Eiendomsadresse:	Frederik Glads gate 21C 0482 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet Frederik Gladsgt 21 c/o Sefbo Forvaltning As, Gamle Drammensvei 40 1369 STABEKK		
Eiernavn:	Frederik Glads Gate 21 A-C Sameiet	<b>Totalt</b>	<b>NOK 250 232,56</b>

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Feie- og tilsynsgebyr	4 617,00
Renovasjonsgebyr	69 834,88
Vann- og avløpsgebyr	175 780,68
<b>Totale avgifter</b>	<b>250 232,56</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-224/152/0/25</b>	<b>DelNr. 1</b>	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Frederik Glads gate 21C 0482 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Lehre Tommy Christoffer St. Olavs gate 11a 0165 OSLO		
Eiernavn:	Lehre Tommy Christoffer	<b>Totalt</b>	<b>NOK 0,00</b>

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
<b>Totale avgifter</b>	<b>0,00</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Skatteetaten

Dato  
27.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN  
Parkveien 64 H0503  
0254 OSLO

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 224      Bnr 152      Fnr 0      Snr 25

### Eiendommens adresse:

Frederik Glads gate 21C, 0482 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:      kr 1 175 000  
Som sekundærbolig:      kr 4 700 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Aktiv Eiendomsmegling AS  
 Postboks 2349 Solli  
 0201 OSLO

Att.: Ole Kjørsvik

Deres ref.: 1007250014

Vår ref.: 099-1-25 Sjur Mollestad

Oslo, Dato: 24.03.2025

### Seksjon 25 i Sameiet Frederik Gladsgt 21

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Frederik Gladsgt 21
Org.nr.:	984619928
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	25
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	87907079
Eier:	Lehre, Tommy Christoffer Kjørsvik, Ole
Adresse:	Frederik Glads gate 21, 0482 OSLO

#### Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	367 305
Andel formue pr 31.12.2024	33 110

#### Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER	9 291,00
-----------------	----------

Totale felleskostnader pr. mnd:	9 291,00
---------------------------------	----------

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

**Langsiktig gjeld: Se tilleggsopplysninger**

**Kontaktinformasjon**

Styreleder: Lars Hausken,  
Mobil: 97659422  
E-post: artlarsc@hotmail.com

**Andre opplysninger****Viktig informasjon til megler:**

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

**Melding fra megler ved salg:**

Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.

Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

**Eierskiftemelding må sendes til [forvaltning@phm.no](mailto:forvaltning@phm.no)**

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

**Omkostninger:**

Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen  
**PHM Forvaltning AS**

Sjur Mollestad /S/

## PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE FOR BOLIGSAMEIET FREDERIK GLADS GATE 21

Årsmøte i Boligsameie Frederik Glads gate 21 ble avholdt torsdag 25 april 2024 klokken 18.30 i lokalene til Noes AS i Birch-Reichenwalds gate 25.

Til behandling forelå:

1. Konstituering  
-Det møtte 9 stemmeberettigede av totalt 26 sameiere. Det var også innlevert 2 fullmakter til styreleder.  
-Lars C Hausken ble valgt som møteleder og referent og Øystein Brittmark ble valgt til å underskrive protokollen sammen med referent.  
-Måten årsmøtet var innkalt på ble godkjent og møtet ble erklært for lovlig satt.
2. Styrets årsberetning for 2023  
Styrets årsberetning ble gjennomgått og godkjent.
3. Regnskap for 2023  
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.
4. Revisors beretning  
Revisors beretning ble tatt til etterretning.
5. Budsjet 2024  
Budsjetten ble gjennomgått og godkjent.
6. Styregodtgjørelse  
Styregodtgjørelsen ble godkjent.
7. Sittende styre ble valgt inn i 2023 og det ble derfor ikke gjennomført valg.
8. Oppsigelse av felles TV-avtale. Styret fikk fullmakt til å si opp tjenestene fra Telia og inngå ny avtale med annen internettleverandør som styret selv velger.
9. Endringer i husordensregler. Alle foreslåtte endringer ble godkjent.

Møtet ble avsluttet klokken 19:26.

Oslo 25 april 2024

  
Øystein Brittmark

  
Lars C. Hausken

## ÅRSMØTE FOR BOLIGSAMEIET FREDERIK GLADS GATE 21

Torsdag 25 april klokken 18:30

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

Til behandling foreligger:

### 1. Konstituering

-Opptak av navnefortegnelse. *Opprop av sameiere og eventuelle fullmakter.*

-valg av møteleder

*Styrets forslag: Lars C Hausken*

-valg av referent og 1 sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

*Styrets forslag til referent: Lars C Hausken. 1 sameier til å underskrive protokollen velges av årsmøtet.*

-godkjenning av dagsorden og innkalling

*Innkallingen anses som gyldig i henhold til lover og vedtektene og godkjennes*

### 2. Styrets årsberetning for 2023

## ÅRSBERETNING 2023 FOR SAMEIET FREDERIK GLADS GATE 21

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

### 1. Virksomhetens art

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

### 2. Styrets sammensetning

Styret ble valgt for 2 år på årsmøtet i 2023 og har følgende sammensetning:

Styrets leder: Lars C Hausken

Styremedlemmer: Lasse Lorentz Braseth & Christian Håkedal

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

Forretningsfører har vært Sefbo Forvaltning AS (nå PHM forvaltning)

Sameiets revisor har vært Solvang Revisjon

Sameiet er forsikret i Gjensidige. Polisenr 87907079.

Sameiet har en fellesavtale på TV/internett hos Telia

Renhold utføres av Jana AS

Sameiet har en skadedyrtavtale med Anticimex

Sameiet benytter DNB som bank

Sameiet har en brannsikringsavtale med Firesafe

Sameiet har strømvartale hos Fortum

### 4. Overdragelser og utleieandel

Det er overdratt 3 seksjoner i 2023. Det er 10 av seksjonene som leies ut.

### 5. Styrets arbeid

Styret har hatt 4 møter. Styret har behandlet mange saker gjennom året. Sentralt i arbeidet har vært å få oversikt og kontroll over den økonomiske situasjonen. Økonomien er krevende og styret har derfor gjennomført 2 husleieøkninger. Styret har etter vedtak på tidligere årsmøte utvidet dagens låneramme for å finansiere utskiftning av vinduer som ble gjennomført Q4 2023.

Styret har i tillegg behandlet mange mindre saker, og velger å nevne et utvalg av disse: Fullføring av oppsigelse av vaktmester. Styret inngikk en skadedyrtale med Anticimex etter observasjoner av rotter. Det ble avholdt en dugnad i Q3 som også inkluderte opprydding av gamle sykler i stall.

## 6. Regnskapet for 2023

Styret viser til Resultatregnskap for 2023. Styret anbefaler fortsatt drift av sameiet.

Oslo 16.04.2024

Lasse Lorentz Braseth

Christian Håkedal

Lars C. Hausken

**Styrets forslag til vedtak: Årsberetningen godkjennes**

## 3. Regnskap for 2023

Sameiet Frederik Gladsgt 21



## Årsoppgjør 2023

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Sameiet Frederik Gladsgt 21

### Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader		1 197 360	1 012 323	1 123 500
Andre inntekter	1	0	1 130	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 197 360</b>	<b>1 013 453</b>	<b>1 123 500</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønn	2	185 248	180 916	189 684
Kommunale avgifter		189 409	195 805	182 400
Strøm og varme		9 449	12 754	13 000
TV og bredbånd		146 472	124 979	140 546
Andre driftskostnader	3	35 060	7 029	7 689
Vaktmester og renhold	4	41 438	41 327	45 000
Reparasjon og vedlikehold	5	2 555 292	154 188	3 010 000
Forretningsførsel og honorarer	6	96 950	71 223	73 529
Forsikring		146 892	128 312	147 500
Andre kostnader	7	23 182	25 338	20 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 429 392</b>	<b>941 871</b>	<b>3 829 848</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 232 032</b>	<b>71 582</b>	<b>-2 706 348</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>				
Finansinntekter		15 164	14 014	15 000
Finanskostnader		205 232	107 797	154 538
<b>Sum finans</b>	<b>8</b>	<b>-190 068</b>	<b>-93 783</b>	<b>-139 538</b>
<b>Resultat</b>		<b>-2 422 101</b>	<b>-22 200</b>	<b>-2 845 886</b>

## Sameiet Frederik Gladsgt 21

### Balanse 2023

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		5 353	10 977
Forskuddsbetalte kostnader		37 764	221 413
<b>Sum fordringer</b>	<b>9</b>	<b>43 116</b>	<b>232 389</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b>	<b>10</b>	<b>692 074</b>	<b>271 307</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>735 190</b>	<b>503 696</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>735 190</b>	<b>503 696</b>

## Sameiet Frederik Gladsgt 21

### Balanse 2023

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		-2 430 843	-2 430 843
Årets resultat		-2 422 101	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>-4 852 944</b>	<b>-2 430 843</b>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	5 489 100	2 575 638
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 489 100</b>	<b>2 575 638</b>
Leverandørgjeld		60 510	302 857
Kortsiktig gjeld til det offentlige	13	0	14 161
Forskudd fra kunder	13	4 742	28 142
Skyldige lønnskostnader	13	0	8 771
Påløpte renter	13	32 634	3 775
Påløpte kostnader	13	1 147	1 196
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>99 033</b>	<b>358 902</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>735 190</b>	<b>503 696</b>

STABEKK, 31.12.2023  
Sameiet Frederik Gladsgt 21

Lars Christen Landenes Haus  
Styrets leder

Lasse Lorentz Braseth  
Styremedlem

Christian Håkedal  
Styremedlem

### Noter til årsregnskapet

#### Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

**Note 1 Andre inntekter**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter ENØK støtte	0	0	0
Viderefaktureringer	0	1 130	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>0</b>	<b>1 130</b>	<b>0</b>

**Note 2 Lønnskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	100 761	75 164	81 996
Feriepenger	10 278	7 667	8 364
Feriepenger over 60 år	2 318	1 729	1 884
Godtgjørelse til styre- og	49 000	74 000	74 000
Arbeidsgiveravgift	21 116	21 032	23 440
Arbeidsgiveravgift av påløpt	1 776	1 325	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>185 248</b>	<b>180 916</b>	<b>189 684</b>

Boligselskapet hadde en stk ansatt frem til 30/9/23.

Tidl styreformann fikk utbetalt styrehonorar frem til Juni -23, da gikk han av, tot kr 25 000,-  
Rest styrehonorar kr 24 000 ble utbetalt til styremedlemmene.

Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 49 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. .

**Note 3 Andre driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Avfall og deponikostnader	11 160	0	0
Blomster, hageutgifter etc	582	0	0
Skadedyrkontroll	1 990	0	0
Brannalarmavtale	0	0	0
Dugnadsrelaterte kostnader	2 820	3 694	4 000
Driftsmateriale	16 070	0	0
Programvare	2 440	3 335	3 689
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>35 060</b>	<b>7 029</b>	<b>7 689</b>

**Note 4 Vaktmester og renhold**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Renhold	41 438	41 327	45 000
<b>Sum vaktmester og renhold</b>	<b>41 438</b>	<b>41 327</b>	<b>45 000</b>

**Note 5 Vedlikehold**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Leie av container	0	29 125	10 000
Vedlikehold elektrisk	61 990	0	0
Vedlikehold brannteknisk	16 150	116 583	0
Vedlikehold dører og låser	18 819	0	0
Vedlikehold vann og avløp	43 817	0	0
Vedlikehold søppelanlegget	340	0	0
Vedl vinduer/balkongdører	2 414 176	0	3 000 000
Drift/vedlikehold byggtknisk	0	8 480	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>2 555 292</b>	<b>154 188</b>	<b>3 010 000</b>

**Note 6 Honorarer**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Honorar revisjon	16 125	16 125	17 363
Forretningsførsel fast	56 175	53 938	56 166
Honorar for juridisk bistand,	24 650	0	0
Honorar byggtknisk	0	1 160	0
<b>Sum honorar</b>	<b>96 950</b>	<b>71 223</b>	<b>73 529</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.  
 Revisjonsselskapet er Solvang Revisjon AS  
 Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

**Note 7 Andre kostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Styreportal	10 683	7 380	8 000
Data/EDB-kostnad	2 800	0	0
Dokumentproduksjon	2 310	3 193	3 500
Huseiernes Landsforbund	1 990	1 890	2 000
Øredifferanser	12	-4	0
Bank og kortgebyrer	4 517	6 019	6 000
Annen kostnad,	871	3 890	1 000
Purregebyrer/Inkassosalær	0	2 969	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>23 182</b>	<b>25 338</b>	<b>20 500</b>

### Note 8 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Annen renteinntekt	1	0	0
Renteinntekt felleskostnader	916	94	0
Annen finansinntekt	70	70	0
Kundeutbytte	14 176	13 850	15 000
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>15 164</b>	<b>14 014</b>	<b>15 000</b>
Annen rentekostnad	259	0	0
Rentekostnader lån	83 239	0	0
Omk./Renter lån 1213.77.82152	121 733	107 797	154 538
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>205 232</b>	<b>107 797</b>	<b>154 538</b>
<b>Sum finans</b>	<b>-190 068</b>	<b>-93 783</b>	<b>-139 538</b>

### Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	611	-17 165
Forskudd Kunder	4 742	28 142
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>5 353</b>	<b>10 977</b>
Forskuddsbetalt forsikring	0	147 492
Forskuddsbetalt TV/Bredbånd	12 803	0
Andre forskuddsbetalte	24 960	73 921
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>37 764</b>	<b>221 413</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>43 116</b>	<b>232 389</b>

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

Andre forskuddsbetalte er Skadedyr og Styreportal.

### Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto.

DnB Driftskonto kr 687 330

DnB ny konto kr 4 742

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

**Note 11 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	-2 430 843	-2 408 643
Årets resultat	-2 422 101	-22 200
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>-4 852 944</b>	<b>-2 430 843</b>

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

**Note 12 Langsiktig gjeld****DnB 1636 76 64456**

Renter 31.12.23: 7,06%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2023	5 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	10 900	
Lånesaldo 31.12		5 489 100
Beregnet innfrielsesdato: 26.09.2043		

**Sum langsiktig gjeld**

**5 489 100**

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt**

**2023**

Tidligere lån 1213 77 82152 ble nedbetalt og refinansiert 26.9.2023. Nytt lån er 1636 76 64456.

**Note 13 Kortsiktig gjeld**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskuddstrekk (reskontro)	0	9 234
Trukket fagforeningskontingent	0	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	3 689
Påløpt arbeidsgiveravgift på	0	1 237
Skyldig feriepenger	0	8 771
Påløpt rente	32 634	3 775
Annen påløpt kostnad	1 147	1 196
Forskuddsbetalt husleie	4 742	28 142
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>38 523</b>	<b>56 044</b>

Annen påløpt kostnad er strøm desember.

**Note 14 Disponible midler**

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>144 795</b>	<b>325 491</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-2 422 101	-22 200
Fradrag for avdrag langsiktig lån	2 913 462	-158 496
B. Årets endring i disponible midler	491 362	-180 697
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>636 156</b>	<b>144 795</b>

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr. egen note.

*Styrets forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes*

#### 4. Revisors beretning

# Solvang Revisjon AS



MEDLEM I  
REVISORFORENINGEN

Til årsmøtet i  
Sameiet Frederik Gladsgate 21

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Frederik Gladsgate 21 som viser et underskudd på Kr – 2 422 101,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Sverresgt. 15, 3916 Porsgrunn  
Postboks 1132, 3905 Porsgrunn

asbjorn@solvang-revisjon.no

Telefon 35 93 12 60  
Telefax 35 93 12 69  
Mobil 90 64 29 45

Foretaksregisteret  
NO 888 048 472 MVA



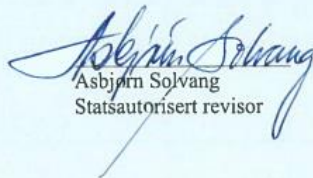
*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Porsgrunn, 05/03/2024

**SOLVANG REVISJON AS**

  
Asbjørn Solvang  
Statsautorisert revisor

*Styrets forslag til vedtak: Revisors beretning tas til etterretning*

## 5. Budsjett 2024

<b>Inntekter</b>	
	1 614
Inntekter felleskostnader	081
Inntekter ENØK støtte	144 000
Kundeutbytte	15 000
Disponible midler	636 156
	2 409
<b>Sum inntekter</b>	<b>237</b>
<b>Utgifter</b>	
Godtgjørelse til styret	74 000
Arbeidsgiveravgift	10 434
Kommunale avgifter	220 000
Lys, varme	13 000
Leie av container	10 000
Renhold	42 000
Avfall og deponikostnader (Isekk)	10 000
Blomster, hageutgifter etc	2 500
Skadedyrkontroll	24 000
Brannalarmavtale	6 000
Serviceavtale brannslukkere	2 500
Dugnadsrelaterte kostnader	4 000
Driftsmateriale	15 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	656 203
Vedlikehold elektrisk	5 000
Vedlikehold brannteknisk	100 000
Vedlikehold dører og låser	15 000
Vedlikehold vann og avløp	15 000
Honorar revisjon	18 000
Forretningsførsel fast	59 000
Kabel-TV og bredbånd	154 000
Dokumentproduksjon	2 000
Huseiernes Landsforbund	2 100
Forsikringspremie	162 000
Bank og kortgebyrer	5 000
Omk./Renter lån 1213.77.82152	390 000
Avdrag	132 500
	2 149
<b>Sum utgifter</b>	<b>237</b>
<b>Resultat</b>	<b>260 000</b>

Ved årsslutt 2024 ønsker styret at vi har en *minimumsbuffer* på 260 000.

**Styrets forslag til vedtak: Budsjettet godkjennes**

## **6. Styregodtgjørelse**

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

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

## **7. Valg**

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

## **8. Oppsigelse av felles Telia tv-avtale**

Bakgrunn: TV-vanene våre har endret seg mye de siste årene. Store dekodere er på vei ut, og stadig flere skaffer seg strømmeboks og smart-TV. Det har ført til at mange benytter strømmetjenester fremfor lineær-tv. Samtidig fortsetter prisene for lineær-tv å øke. Dagens avtale med Telia løper til 07.2025 og styret ønsker i den forbindelse å se på andre løsninger. Dette vil innebære at sameiet sier opp dagens Telia avtale og i stedet inngår en ny og rimeligere fellesavtale på Internett. Styret forslår å benytte besparelsen på løpende drift av sameiet.

*Styrets forslag til vedtak:*

*Styret får fullmakt til å si opp tjenestene fra Telia og inngå ny avtale med internettleverandør som styret selv velger.*

## **9. Endringer i husordensregler.**

Styret fremmer forslag om endringer i husordensreglene. Dagens Husordensregler er:

#### 1. Trappevask

Samelet sørger for trappevask, ved at dette gjøres av et vaskefirma.

#### 2. Tilkopling av Ildsteder.

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

#### 3. Trappeoppgang/ fellesrom

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

#### 4. Avfall

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

#### 5. Sykkelparkering

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

#### 6. Bruk av "Stallen"

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

#### 7. Bruk av bakgård

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

#### 8. Porten/ dører skal låses

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

#### 9. Fasadeendringer

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

#### 10. Innvendig oppussing

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

#### 11. Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt, men kan nektes av styret dersom det er/ vil være til sjenanse for de øvrige sameleirne. Ellere av katter skal fjerne ekskrementer i sandkasse og lignende.

#### 12. Foring av fugler

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

#### 13. Bruk av grill på balkongene

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

#### 14. Takterrasser

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

#### 15. Brannvarsling

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

#### 16. Utleie

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

#### 17. Dugnad

Alle sameleir har plikt til å delta på varslede dugnader i samelet. Alternativt kan det innbetales et gebyr fastsatt av styret.

#### 19. Generelt

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

#### 20. Ansvar for at regler overholdes.

Eieren av seksjonen er ansvarlig for at leietakere, besøkende og øvrige beboere i seksjonen overholder samelets regler.

#### 21. Konsekvenser ved brudd på reglene.

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

**Følgende endringer ønskes gjennomført:**

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

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

17. Dugnad ~~Alle sameiere har plikt til å delta på varslede dugnader i sameiet. Alternativt kan det innbetales et gebyr fastsatt av styret.~~ *Foreslås endres til* Sameiet arrangerer dugnad 2 ganger i året og oppfordrer sameiere og leietakere til å delta.

19. Generelt For øvrig forventes det at beboerne opptrer på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboer. **Det skal være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00 alle dager. Hamring, boring og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl 21:00. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.**

**Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på balkongen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd.**

**Det er ikke tillatt å kaste sneiper eller snus i bakgård eller andre steder i sameiets fellesareal.**

**Det skal ikke plasseres søppel på balkonger/terrasser og balkonger/terrasser skal ikke brukes som lagringsplass på en måte som er til sjenanse for andre sameiere.**

*Styrets forslag til vedtak:*

*Alle endringene i husordensreglene godkjennes ihht styrets forslag*

Oslo, 16.04.2024

Lasse Lorentz Braseth

Christian Håkedal

Lars C. Hausken

## Vedtekter for Eierseksjonssameiet

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

### § 1

#### Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Frederik Glads gate 21, 0482 Oslo

Sameiet består av 26 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 08.11.89

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

### § 2

#### Organisering av Sameiet, Råderett

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

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

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

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

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

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

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

### §3 Fellesutgifter

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

### §4 Vedlikehold

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

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

### §5 Vedlikeholdsfond

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

### § 6 Registrering av sameiere

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

### §7 Styret

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

### §8 Styrets kompetanse

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

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

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

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

### §9 Om styremøtet

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

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

### §10 Om Sameiermøtet



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

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

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

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

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

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

### §11 Innkalling til Sameiermøtet

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

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

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

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

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

## §12 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

## §13 Møteledelse og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

#### §14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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

#### §15 Forretningsfører

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

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

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

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

#### §17 Fravikelse

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

#### §18 Bygningsmessige arbeider

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

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

### § 19 Endringer i vedtektene

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

### § 20 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

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

### §21 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

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

### 1. Trappevask

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

### 2. Tilkopling av ildsteder.

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

### 3. Trappeoppgang/ fellesrom

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

### 4. Avfall

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

### 5. Sykkelparkering

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

### 6. Bruk av "Stallen"

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

### 7. Bruk av bakgård

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

### 8. Porten/ dører skal låses

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

### 9. Fasadeendringer

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

### 10. Innvendig oppussing

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

### 11. Husdyrhold

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

### 12. Foring av fugler

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

### 13. Bruk av grill på balkongene

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

### 14. Takterrasser

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

### 15. Brannvarsling

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

### 16. Utleie

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

### 17. Dugnad

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

### 19. Generelt

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

### 20. Ansvar for at regler overholdes.

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

### 21. Konsekvenser ved brudd på reglene.

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



Oslo kommune



Spernes, Vidar  
Fredrik Glads gate 21

0482 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	840103397	94/6097

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	2. februar 1994

Arbeidssted : 224/0152 Frederik Glads gate 21  
Byggherre : Hellebust, Haldis, Fredrik Glads gate 21, 0482 OSLO  
Spernes, Vidar, Fredrik Glads gate 21, 0482 OSLO  
Arbeidets art: LEILIGHETER PÅ LOFT - BOLIGBLOKK

### FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Ettersleppsprosjektet

Jan Otto Strøm  
Prosjektleder

Per J. Aurtande  
Avd. ing.

Likelydende attest sendt:

Haldis Hellebust, Fredrik Glads gate 21, 0482 OSLO  
Vidar Spernes, Fredrik Glads gate 21, 0482 OSLO  
Arne Knutsen, Bjørknesveien 8, 1995 BLAKER  
Multiconsult AS, Willy Hvesser, Boks 70, 1324 LYSAKER  
Sparebanken NOR, c/o Multiconsult AS.  
Sameiet Fredrik Glads gate 21



Oslo kommune



Hellebust, Haldis  
Fredrik Glads gate 21

0482 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	840103397	94/6097

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	2. februar 1994

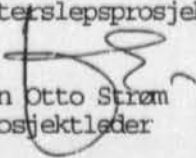
Arbeidssted : 224/0152 Frederik Glads gate 21  
Byggherre : Hellebust, Haldis, Fredrik Glads gate 21, 0482 OSLO  
Spernes, Vidar, Fredrik Glads gate 21, 0482 OSLO  
Arbeidets art: LEILIGHETER PÅ LOFT - BOLIGBLOKK

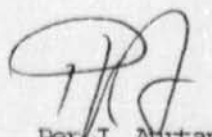
-----  
**FERDIGATTEST**  
-----

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold og gjelder ikke for installasjon av sentralvameanlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Ettersleppsprosjektet

  
Jan Otto Strøm  
Prosjektleder

  
Per J. Aarstade  
Avd.ing.

Likelydende attest sendt:

Haldis Hellebust, Fredrik Glads gate 21, 0482 OSLO  
Vidar Spernes, Fredrik Glads gate 21, 0482 OSLO  
Arne Knutsen, Bjørknesveien 8, 1995 BLAKER  
Multiconsult AS, Willy Hvesser, Boks 70, 1324 LYSÅFER  
Sparebanken NOR, c/o Multiconsult AS.  
Sameiet Fredrik Glads gate 21



Oslo kommune



Arne Knutsen  
Bjørknesveien 8

1995 BLAKER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	840103397	94/6097

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	2. februar 1994


Arbeidssted : 224/0152 Frederik Glads gate 21  
 Byggherre : Hellebust, Haldis, Fredrik Glads gate 21, 0482 OSLO  
 Spemes, Vidar, Fredrik Glads gate 21, 0482 OSLO  
 Arbeidets art: LEILIGHETER PÅ LOFT - BOLIGBLOKK

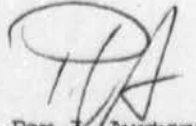
-----  
**FERDIGATTEST**  
 -----

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Ettersleppsprosjektet

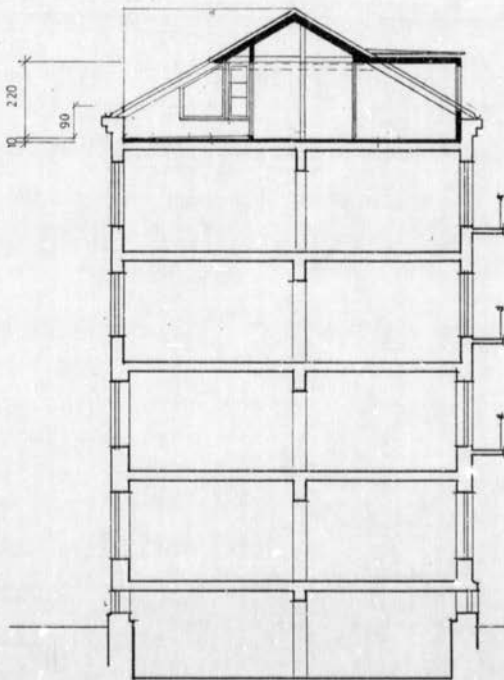
  
 Jan Otto Strøm  
 Prosjektleder

  
 Per J. Aurtande  
 Avd.ing.

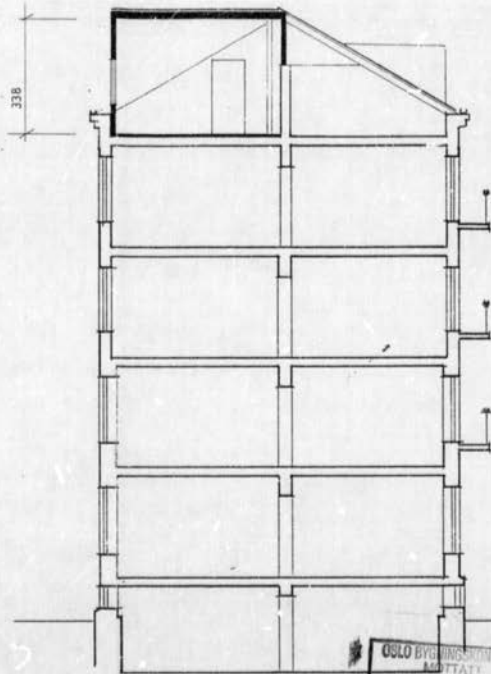
Likelydende attest sendt:

Haldis Hellebust, Fredrik Glads gate 21, 0482 OSLO  
 Vidar Spemes, Fredrik Glads gate 21, 0482 OSLO  
 Arne Knutsen, Bjørknesveien 8, 1995 BLAKER  
 Multiconsult AS, Willy Hvæsser, Boks 70, 1324 LYSAKER  
 Sparebanken NOR, c/o Multiconsult AS.  
 Sameiet Fredrik Glads gate 21

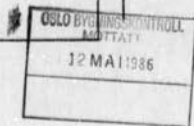




SNITT A-A



SNITT B-B



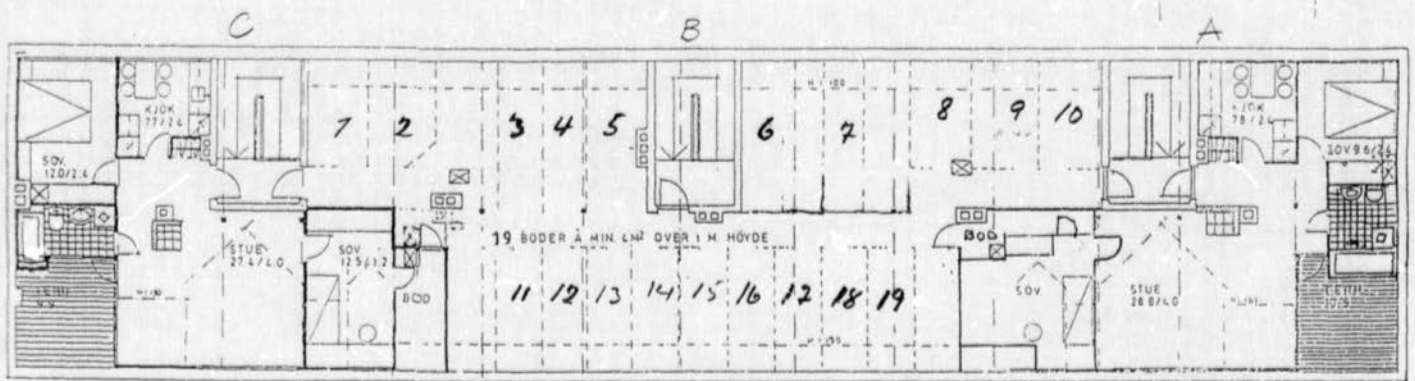
2.05.86  
11.03.85 KORRIGERT

**TEGNELOFTET**  
samarbeidende arkitekter  
Johan M. Staff ark.mnal  
Grønnegate 8, Oslo 3  
tlf. (02) 60 13 96 60 73 63

FR. GADSGT. 21	<b>5</b>
OMINREDNING AV LOFT - SNITT	
	MÅL - 1:100
	DATO: 14.02.84

21

BAKGÅRD



FR. GLADS GATE

3 ROM · KJOK 88 m<sup>2</sup> | TERR INKL |

3 ROM · KJOK 51 m<sup>2</sup> | TERR INKL |

PLAN- OG BYGNINGSSTATEN  
21. JAN 1994  
MOTTATT

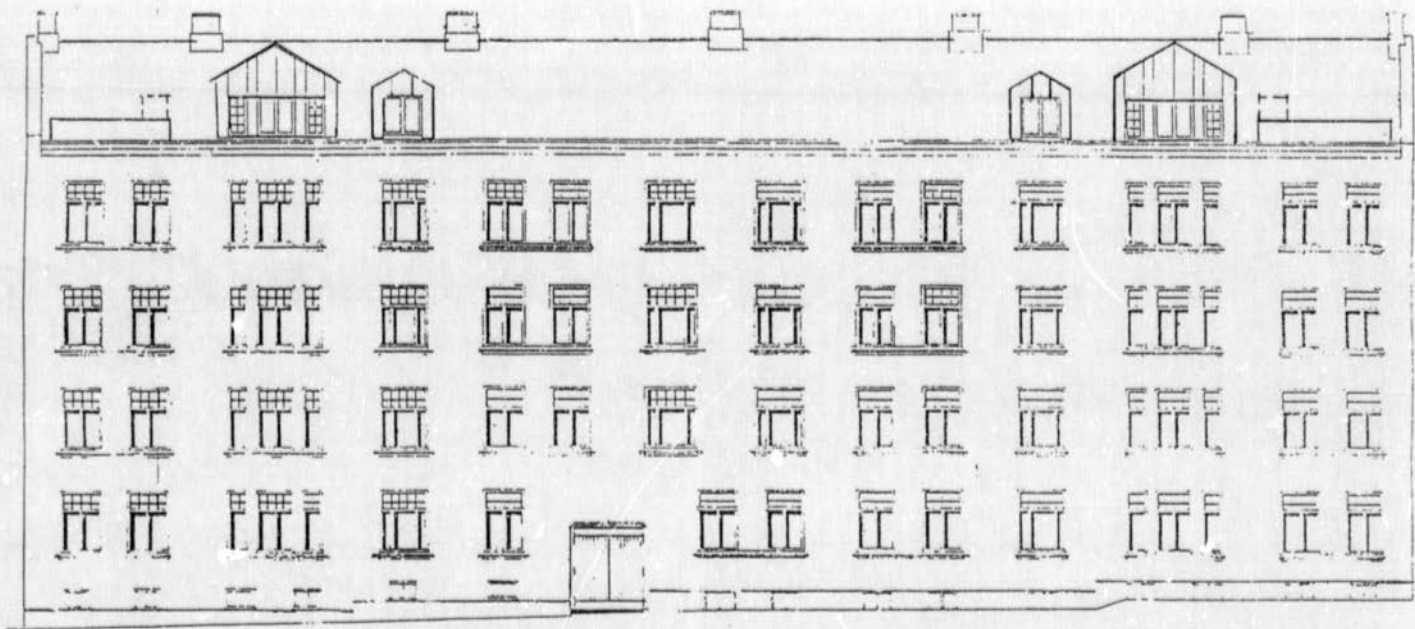
Denne tegning  
omfatter till.  
approberet løsn.  
for loft,  
nr. 24/25  
20/1-94 JSC

FR SLADS GT. 21

INNREDNING AV LOFT

15.09.93 Korr bodar

9.7.90 Korr. leil. A, bad og sov



MOTTATT

26. NOV. 1993

PLAN- OG BYGNINGSSTATIV

Denne tegning  
 omslutter billed.  
 approbert tegning  
 med nr. 23  
 26/11-94 for

TEGNELOFTET  
 BATHOLDESENDE ARKITEKTER  
 Johan M. Staff ark.mha  
 Grønnege 8. Oslo 3  
 tlf 021001390 0073 33

15.09.93  
 9.07.90 Korr oppriss LOFT  
 2.05 86 Korr  
 11.03.85 KORRIGERT

FR. GLADSGT. 21	
OMINREDNING AV LOFT--FASADE MOT GATE	
FASADE MOT FR. GLADSGT.	



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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/avgrenskingskabel 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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](http://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](http://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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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:** Frederik Glads gate 21C  
0482 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Martin Ommundsen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 906 42 614  
**E-post:** martin.ommundsen@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 viderefordlet 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