

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 100,-
Total ink omk.: Kr 6 141 100,-
Felleskostn.: Kr 4 350,-
Årlig festeavgift: Kr 438 378,-
Selger: Gro Weum

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 61/66 kvm
Tomtstr.: 5032.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 1050
Snr. 35
Oppdragsnr.: 1007250143

Stor og hyggelig 2-roms m/trappefri adkomst og balkong med sjøutsikt! Oppgradert i 2023/2018 -

Velkommen til Langviksveien 10!

Langviksveien 10 ligger på idylliske Bygdøy, kun et kort steg fra sjøen med utsikt mot Langvik. Dette er et av Oslos mest ettertraktede boligområder, preget av villaer og småhus i et rolig og solrikt nabolag med nærhet til vannet. Her får du en toppleilighet med balkong og hyggelig utsikt.

Leiligheten kan fremheves med:

- Stilfult og moderne kjøkken fra 2023
- Bad fra 2018 med badekar
- Balkong på ca 5 m²
- Hyggelig utsikt
- Stille og rolig område
- Innvendig bod
- Loftsbod + bod i 2 etg.
- Flott en-stavs eike laminat fra Oppdal
- Overflater malt i 2023
- Varmtvann og internett inkl.

*Felles parkeringsplass med 20 plasser. Sameiet har 8 ladepunkter, driftet av Elaway AS.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	66
Årsberetning	69
Protokoll	99
Meglerbrev	109
Reguleringskart	112
Vedtekter	117
Husordensregler	128
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 61 m² Entré/ hall, bod, soverom, bad, kjøkken, stue/ spisestue

6. etasje

BRA-e: 5 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 m² Balkong

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

5032.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet festetomt med beplantning, parkeringsplasser, elbillading og gressplen.

Årlig festeavgift

Kr 438 378

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 1983.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 2 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 01.01.2026 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Fra årsmøtet:

Styret varslet krav om innløsning til bortfester Bygdøy Menighet men har ikke mottatt akseptabelt tilbud. Endelig vedtak om innløsning vil kreve 2/3 flertall på årsmøte i sameiet.

Festekontrakt datert

01.01.1983.

Beliggenhet

Langviksveien 10 ligger på idylliske Bygdøy, kun et kort steg fra sjøen med utsikt mot Langvik. Dette er et av Oslos mest ettertraktede boligområder, preget av villaer og småhus i et rolig og solrikt nabolag med nærhet til vannet.

Bygdøy byr på et bredt spekter av opplevelser - fra populære badeplasser, hyggelige spisesteder og velkjente museer, til flotte rekreasjonsområder. Like i nærheten finner man blant annet Lille Herbern, kjent for god mat og stemningsfull uteservering. Området huser også flere av landets mest besøkte kulturinstitusjoner som Folkemuseet, Vikingskipshuset, Fram og Kon-Tiki museet.

For den aktive er Bygdøhus et naturlig møtested, med tilbud som idrettsanlegg, treningssaler, fotballbaner, tennisbaner og aktiviteter som yoga og aerobic. I tillegg er det rikelig med turmuligheter i Kongeskogen og langs kyststien. Nede i Langviksbukta holder Nord Kano- og Kajakklubb til, for de som ønsker å utforske sjøen på nært hold.

Kommunikasjonen til byen er enkel - fra Bygdøynes går det båt til Rådhuset i sommerhalvåret med avgang hvert 30. minutt, og turen tar bare ti minutter. Det er også kort vei til buss på Fredriksborg, ca. 2-3 minutters gange unna, samt sykkelavstand til sentrum.

Adkomst

Adkomst fra Langviksveien. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Bygdøy skole (1.-7. trinn), Uranienborg skole (1.-10. trinn), Skøyen skole (1.-7. trinn). Nærliggende videregående skoler inkluderer Oslo Handelsgymnasium, Fagerborg

videregående og Kristelig Gymnasium innenfor 3 km.

Skolekrets

Bygdøy skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Fredriksborg holdeplass med linje 30 ca. 200 m

Trikk: Nobels gate med linje 12 ca. 600 m

T-bane: Skøyen stasjon med linje L1, R10, R12, R13 ca. 1,1 km

Tog: Skøyen stasjon ca. 1,1 km

Bygningssakkyndig

Jo Kvalstad Eckhoff

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har støpt gulv mot grunn av betongkonstruksjoner. Etasjeskillere i betong med isolasjonsprinsipp fra byggetiden. Hovedbæring i betong og Leca med utvendig forblending av teglstein. Noen innskutte veggpartier med bindingsverk med malt fasadekledning i trepanel. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Tidlig eier

Beskrivelse: Badet er fra 2018

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: 2018 av tidligere eier

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

Ja

Beskrivelse: Sett musefeller på loft

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Comfort Elektro
Beskrivelse: v/Halvor Stendal

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Felles ladebokser på p-plass

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: Musefeller på loft

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré/hall, bad, innvendig bod, stue i delvis åpen løsning med kjøkken og soverom med utgang til balkong. Balkongen er på ca 5 m². Det medfølger også loftsbod på ca 5 m² og en bod i 2 etg. som ikke er oppmålt. Entré har plass til garderobeskap hvis ønskelig. Badet er flislagt med varme i gulvet og badekar m/dusj. Soverommet har garderobeskap, god plass til dobbeltseng samt utgang til balkong som byr på utsikt ut til Langviksbukta. Stuen er i delvis åpen løsning til kjøkkenet og byr på god plass til både spisebord og sofagruppe. Kjøkkenet ble pusset opp i 2023 og er meget stilfullt med integrerte hvitevarer.

Standard

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører:

Massiv entrédør fra 1983 med glatte fronter. Døren er finert utvendig og malt innvendig. Brann- og lydklassifisert b30/dB 35. Sikkerhetslås og kikkehull. Balkongdør fra 2015 i malt treverk og med 2-lags isolérglass. Formpressete malte slagdører med fyllinger. Slagdør med malt karm og vindusparti mellom hall og stue. Original profilert og malt skyvedør mellom stue og soverom.

Balkong:

Balkong med utgang fra soverom. Flislagt betongdekke med overliggende tretremmer. Betongdekke utkraget fra etasjeskiller. Rekkverk i malt panel. Betongdekke er støpt med fall ut mot front for avrenning av vann.

Overflater:

Innvendig er det gulv av bred en-stavs Oppdal eike laminat fra 2023. Eldre parkett i bod. Fliser på bad fra 2018. Veggene har malte flater. Himling har malte flater. Eier har opplyst at alle veggflater og himlinger ble malt i 2023, samt utskiftet gulvflater i stue, kjøkken, soverom og entré samme året.

Etasjeskille:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bad:

Badet ble oppusset i 2018. Veggene har fliser. Nedsenket malt himling med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er etablert plastsluk i dusjgrube under badekar. Vegghengt servantinnredning med glatte skuffefronter og benkeplate med toppmontert servant og ett-greps blandebatteri. Speil på vegg. Badekar med veggmontert badekarsarmatur og dusjløsning. Vegghengt toalett. Downlights i himling. Det er mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Antatt felles mekanisk avtrekk på loft/ tak.

Kjøkken:

Tidsmessig nytt Kvik kjøkken fra 2023 med hvite glatte fronter. Dels åpne hyller på vegg over benk i lakkert stål. Benkeplater med planlimt rustfri kum og ett-greps blandearmatur med fleksibel vannslange og toppmontert induksjon koketopp med integrert avtrekksvifte. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn, samt vannstoppssystem under kum og komfyrvakt over platetopp iht. forskrift. Kokeplatetopp med integrert avtrekksvifte og kullfilter. Utluft via ventil i sokkel.

Vannledninger:

Det er originale vannrør i kobber til kjøkken og hovedinntak inn til boligen. I forbindelse med renovering av bad i 2018 ble det etablert rør i rør vannledninger av plast med rørskap i bod.

Avløpsrør:

Det er nyere avløpsrør av plast internt i boligen. Felles soilrør i plast observert bak utforet vegg i bod.

Ventilasjon:

Ventilasjonsprinsipp er naturlig ventilasjon/ tilluft via ventiler i yttervegg og luftespalter i vinduskarmer, samt avtrekksvifte på bad.

Varmtvann:

Det er opplyst at det er felles varmtvann.

Info fra takstmann:

Leiligheten er en toppleilighet beliggende i 3. etg. med direkte adkomst via fellesareal på bakkeplan. Velfungerende romslig planløsning. Boligen har sydøstvendt beliggenhet med balkong og vinduer vendt mot Langviksbukta. Leiligheten er velholdt og ble vesentlig oppusset i 2023 med nytt kjøkken, og hovedsakelig nye gulvbelegg og nymalte overflater. Badet ble pusset opp i 2018. Det er foretatt el. oppgraderinger underveis. Forøvrig normal bruksslitasje. Det foreligger godkjente og byggemeldte

tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger Ferdigattest for bygningen datert 12.08.1983.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Etasjeskille

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Radon
- Andre utvendige forhold
- Vannledninger
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Overflater gulv bad
- Sluk, membran og tettesjikt bad
- Ventilasjon bad
- Avtrekk kjøkken

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Medfølger ikke:

Taklampe på soverom og kjøkken/spisestue medfølger ikke.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har nytt fibernett fra Telenor installert i 2021 hvor 1.000 Mbps bredbånd og/eller TV er inkludert i månedlig felleskost. Dersom du ønsker TV dekode påløper månedsleie til hver seksjon.

Parkering

Utvendig parkering med 20 plasser. Sameiet har 8 ladepunkter, driftet av Elaway AS.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8171492

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Kun privatpersoner kan erverve seksjoner i boligsameiet - ikke firmaer, stiftelser, organisasjoner eller offentlig myndighet.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Info strømforbruk

Strømforbruk Januar: 514 kwh

Strømforbruk Mai: 148kwh

Informasjon gitt av selger.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Per dags dato faller eiendommen inn under bunnfradraget til Oslo kommune og det betales ikke eiendomsskatt. Eiendomsskatt kan påløpe i fremtiden.

Formuesverdi primær

Kr 1 309 017

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 236 069

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

1/41

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer varmtvann, vaktmestertjenester, vedlikehold, felles strøm og forsikring, kommunale avgifter, TV/bredbånd, samt honorarer og festeavgift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 350

Andel fellesformue

Kr 27 701

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Sameiet

Sameienavn

Fredriksborg Boligsameie

Organisasjonsnummer

988358002

Om sameiet

Fredriksborg Boligsameie er et eierseksjons-sameie med 41 seksjoner og registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988358002 og ligger i Oslo kommune med gårds- / bruksnummer 2 / 1050. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven. Sameiet fester tomt fra Bygdøy Menighet / Stiftelsen Fredriksborg. Festeavgift i 2024 er regnskapsført med kr 438.378. Vaktmester- og renholdstjenestene er siden 1.5.23 utført av henholdsvis Rene Bygårder AS og Rene Trapper AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke registrert lån eller fellesgjeld i sameiet.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024: kr 1.126.362, tilsvarende vedlikeholdsfondet.

Årsresultat for 2024: 198 792,-

Budsjetert årsresultat for 2025: 32 584,-

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Kun privatpersoner kan erverve seksjoner i boligsameiet - ikke firmaer, stiftelser, organisasjoner eller offentlig myndighet.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger salgsoppgaven. Dokumentene inneholder bestemmelser om bl.a. vedlikehold, bruk av fellesarealer, dyrehold og ro/orden.

Seksjonseier har pr 2025 fullt ansvar for reparasjoner knyttet til vannlekkasjer fra stoppekran og inn i egen seksjon, inkludert ved oppussing av bad/kjøkken. Kostnader må bæres av seksjonseier, og autoriserte fagfolk skal benyttes. Sameiets ansvar avgrenses til felles rør/kanaler frem til stoppekran.

Kun privatpersoner kan erverve seksjoner i boligsameiet - ikke firmaer, stiftelser, organisasjoner eller offentlig myndighet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiets husordensregler, forutsatt at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne plikter å følge husordensregler og vedtekter, holde fellesarealer ryddige og vise hensyn til øvrige beboere. Styret innkaller til to dugnader årlig (vår og høst).

Dugnaden har sosial profil med bevertning, og det forventes at beboere deltar etter evne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 1050, seksjonsnummer 35 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:

301/2/1050/35:

15.12.1982 - Dokumentnr: 34755 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,405

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

30.09.2025 - Dokumentnr: 1161884 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS

Org.nr: 912 814 017

Elektronisk innsendt

15.12.1982 - Dokumentnr: 34755 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,405

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

15.12.1982 - Dokumentnr: 34754 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 35

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/41

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 41 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.08.1983.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.08.1983.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse/barnehage/forsamlingslokale/bevertning

Eiendommen følger reguleringsplan for villaområdet Huk aveny (plan-ID S-4726).

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse/barnehage/forsamlingslokale/bevertning..

12.06.2013

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til 'Bebyggelse og anlegg, eksisterende'.

Pågående byggesaker i området:

Bygdøynesveien 12A og 12B

Oppføring av to eneboliger

Saksnummer 12A - 201909851 og 2025/11142

Saksnummer 12B - 201909852 og 2025/11141

Larviksveien 16

Ombygging av enebolig og tilbygg med carport

Saksnummer 202017437 og 2025/07148

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret. For å unngå overbelastning på sameiets infrastruktur (vann, kloakk, avfall, slitasje, m.v.) kan maksimalt to voksne og ett barn være leietaker. Styret kan avvise foreslått leietaker kun på saklig grunnlag.

Iht. til vedtekter skal leiekontraktene være på minimum ett år. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (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))

151 100 (Omkostninger totalt)

162 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 141 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 152 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 154 800 (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 151 100

Betalingsbetingelser

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 038 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Ansvarlig megler

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Ansvarlig megler bistås av

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no

Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

06.10.2025



Langviksveien 10

3.Etasje



Les mer om
arealberegningen

BO 3D





























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Langviksveien 10, 0286 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 2, bnr. 1050, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 04.10.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 18400-1034

Referansenummer: KD1394

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Kvalstad Eckhoff

Vår ref: Gro Weum



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

Norsk takst

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



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

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

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

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig

Jo Kvalstad Eckhoff
Uavhengig Takstingeniør
jo@jke-as.no
951 68 456



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET

Langviksveien 10 er en frittliggende boligård med en rolig beliggenhet på Bygdøy vendt mot Langviksbukta. Et ettertraktet boligområde hovedsakelig bestående av villabebyggelse og leiligheter. Området er tilbaketrukket fra trafikk, men samtidig kort vei til et bredt spekter av servicetilbud. Fra eiendommen er det gangavstand til dagligvare, bussforbindelse, barnehager, Bygdøy skole og flere idrettsanlegg med kunstgressbane, tennisbaner og flerbrukshall. Bygdøy har en rekke rekreasjonsmuligheter med kort vei til både sjøen og skogen. Bygdøy sjøbad og Huk har tilgang til både strand og bryggeanlegg, samt en båtmarina og kajakk-klubb i Langviksbukta. Kongeskogen har lagt til rette med tur- og sykkelstier. Kort vei til Skøyen og Karenslyst med et bredt utvalg av servicefunksjoner, butikker, dagligvare og spesialforretninger.

TOMTEN

- Festet brutto tomt på 5032 m² i flg. matrikkelen.
- Tomten er svakt skrånende mot sydøst. Opparbeidet med gjennomarbeidete fellesarealer med asfaltert gårdsplass, gressplener, trær og prydbeplantning.
- Felles parkering, samt gjesteparkering på gårdsplass.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN

- Leiligheten er en toppleilighet beliggende i 3. etg. med direkte adgang via fellesareal på bakkeplan. Velfungerende romslig planløsning. Boligen har sydøstvendt beliggenhet med balkong og vinduer vendt mot Langviksbukta.
- Leiligheten er velholdt og ble vesentlig oppusset i 2023 med nytt kjøkken, og hovedsakelig nye gulvbelegg og nymalte overflater. Badet ble pusset opp i 2018. Det er foretatt el. oppgraderinger underveis.
- Forøvrig normal bruksslitasje.

ROMFORDELING:

- Entré/ hall, bod, Stue/ spisestue, Kjøkken, Soverom med utgang balkong, Bad.

I tillegg kommer:

- Porttelefon.
- Balkong, ca. 5 m².
- Markise foran stuevinduer og på balkong.
- Bod på loft.
- Felles vaskerom.
- Felles sykkelbod.
- Heis i felles trapperom.
- Det er to felles gjesterom som kan leies.

Takhøyder målt med laser er tilfeldig utvalgt.

- Stue 238 cm.
- Bad 229 cm.
- Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

OPPVARMING:

- Elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler på bad.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER

- 3 etasjer med fellesarealer og loft med boder
- Ukjent byggegrunn.
- Bygningen har støpt gulv mot grunn av betongkonstruksjoner.
- Etasjeskillere i betong med isolasjonsprinsipp fra byggetiden.
- Hovedbæring i betong og Leca med utvendig forblending av teglstein. Noen innskutte veggpartier med bindingsverk med malt fasadekledning i trepanel.
- Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.
- Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder.
- Det er en noe eldre bygningsmasse hvor det må forventes jevnlig vedlikehold av fellesarealer og oppgradering/ utskifting av felles tekniske løsninger og utstyr. Styret i Sameiet kan kontaktes for nærmere informasjon om evt. vedlikeholdsbehov som er å forvente fremover.

Sameiet

- Fredriksborg Boligsameie, Orgnr: 988 358 002
- Sameiet består av 41 boligseksjoner med tilhørende andel av fellesarealer.
- Takstingeniør har ikke gjennomgått Sameiets historikk, Styreprotokoller, årsregnskap og vedtekter mv. Det anbefales at Sameiets dokumenter gjennomgås ved evt. eierskifte.

PARKERING

- Sameiet har en utvendig parkering med 20 plasser, disse benyttes etter førstemann til mølla prinsippet.
- Sameiet har 8 ladepunkter for elbil og har avtale om drift og kundestøtte med Elaway AS.

REGULERINGSFORHOLD

- Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.
- Regulering S- 4726 er regulert til bebyggelse og anlegg med boligbebyggelse mm.
- For nærmere informasjon om reguleringsforhold og byggesaker berørende eiendommen, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7>

UTVIDET MATRIKKELINFORMASJON

- Bydel Frogner.
- Delbydel Bygdøy.
- Grunnkrets Fredriksborg.
- Kirkesogn Bygdøy.
- Valgkrets Bygdøy skole.

FORØVRIG HENVEISER DET TIL RAPPORTENS ENKELTE POSTER OG VURDERINGER AV TILSTANDSGRADER.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

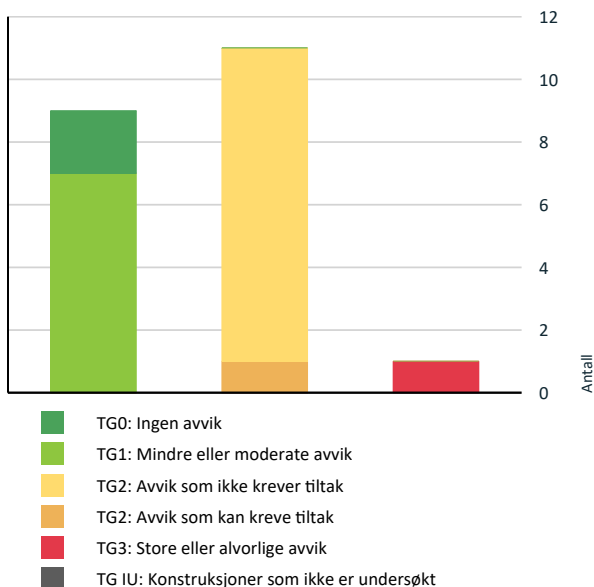
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger Ferdigattest for bygningen datert 12.08.1983.

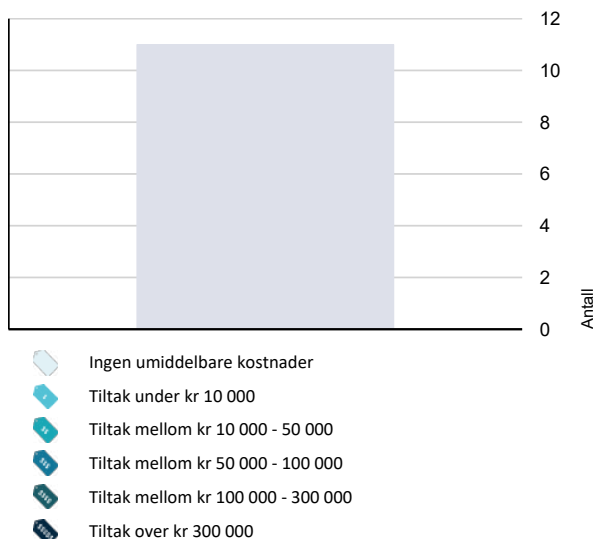
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forbehold og forutsetninger:

- Tinglyste forhold er ikke kontrollert.
- Sameiets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk, pågående saker mm. er ikke kontrollert eller vurdert.
- Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
- Denne rapporten er basert på gitte opplysninger av eier pr. mail, og vurdert ut fra forelagte opplysninger, samt egne observasjoner på befaringstidspunktet etter å ha undersøkt takstobjektet iht. NS 3600.
- En bolig som har blitt brukt over lengre tid, har blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje og skader som kan være skjult må kjøper regne med. Det kan mao. avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedring, og er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeår iht. Eiendomsverdi.

Standard

Det henvises til rapportens enkelt poster og vurderinger av tilstandsgrader av boligen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vinduer fra 1987 er nå 43 år gamle (per 2025).
- Levetid for malte trevinduer isolerglass:
 - Teknisk levetid: ca. 30–40 år
 - Forventet levetid for isolerglass (forsegling): ca. 20–30 år
- Vedlikeholdsintervall (maling): hvert 6.–12. år, avhengig av eksponering og kvalitet på overflatebehandling.
- Vinduene er dermed i eller over forventet levetid, spesielt for isolerglassene, som ofte begynner å lekke/ punktere (dugg mellom rutene) etter 25–30 år.

- Alder, isolerglass som har passert forventet levetid, og generell bruksslitasje med noe nedsatt energi- og funksjonsevne sammenlignet med nye vinduer utløser TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens. Vinduene fungerer i dag, men skader kan plutselig oppstå og restlevetid er usikker.

- Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
- Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

For å lukke avviket og oppnå TG0:

- Vinduene må skiftes ut.
- Det er ikke opplyst om utskifting av vinduer utføres i regi av Sameiet, eller om det påhviler den enkelte seksjonseier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu på soverom.



3- lags isolerglass.



Stuevinduer sett utenifra.

TG 1 Dører

- Massiv entrédør fra 1983 med glatte fronter.
- Døren er finert utvendig og malt innvendig.
- Brann- og lydklassifisert b30/dB 35.
- Sikkerhetslås og kikkehull.

- Balkongdør fra 2015 i malt treverk og med 2- lags isolerglass

- Entrédøren er ikke utsatt for værslitasje, er godt vedlikeholdt og normalt godt fungerende og gis TG1.
- Balkongdøren er nyere og velfungerende og gis TG1.

Tilstandsrapport



Entré dør sett fra innsiden.



Balkongdør fra 201.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra soverom, ca. 5 m².

Konstruksjon:

- Flislagt betongdekke med overliggende tretrepper. Betongdekke utkraget fra etasjeskiller. Rekkverk i malt panel.
- Betongdekke er støpt med fall ut mot front for avrenning av vann.
- Kvaliteten på flislagt betongdekke lot seg ikke vurdere da den var dekket av et sjikt med tremmegulv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Avvik:

- Rekkverkshøyde målt til ca. 89 cm.
- Rekkverket er lavere enn hva som er påkrevet iht. gjeldende forskrifter.
- Tremmegulv er noe skadet og værslitt. Rekkverk er noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Generelt krav:

- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Tg 2 utløses iht. NS3600 grunnet avvik fra dagens forskriftskrav, samt en del værslitasje.

Konsekvens:

Ingen umiddelbar konsekvens.

- Det er ikke krav om å tilfredsstille dagens forskriftskrav og ingen tiltak er påkrevet da rekkverket ble godkjent på byggetidspunktet. Men, risikoen for personskader må forventes å være noe høyere med dagens løsning, enn ved å følge dagens forskriftskrav til rekkverk.

For å lukke avviket:

- Det må etableres rekkverkshøyde iht. dagens forskriftskrav.



Balkong.



Synlige fliser på betongdekke, samt overliggende tremmegulv i tre.



Det er etablert manuell markise på balkong

Andre utvendige forhold

- Bygningens konstruksjoner, fellesareal, installasjoner og utstyr, har ikke vært gjenstand for tilstandsanalyse. Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget i regi av boligselskapet. Dette er iht. forskriften et avvik som skal gis TG2.
- For å lukke avviket må det utarbeides en Tilstandsanalyse/rapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Tilstandsanalyse av bygningen kan utføres på forespørsel. Bør rekvireres av styrets formann.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av bred en- stavs Oppdal eike laminat fra 2023. Eldre parkett i bod. Fliser på bad fra 2018. Veggene har malte flater. Himling har malte flater.

Eier har opplyst at alle veggflater og himlinger ble malt i 2023, samt utskiftet gulvflater i stue, kjøkken, soverom og entré samme året.

Mindre avvik:

- Det er sårskader på vegg i soverom grunnet utskifting av garderobeløsning. Noe riss i veggflater, kun av kosmetisk karakter.



Sårskader på vegg og himling ved garderobeskap på soverom.



Eikelaminat på gulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell:

- Stue/ kjøkken rommets lengde = 15 mm.
- Stue/ kjøkken lengde på 2 m. = 10 mm.
- Gang rommets lengde = 28 mm.
- Gang lengde på 2 m. = 22 mm.
- Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

TG3 iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Noe skjevheter i gulv fra denne byggeperioden er ikke uvanlig da toleransekravene til planhet på gulvene var mindre spesifisert i datidens forskrifter.

For å lukke avviket må gulvene avrettes. Dette er sjablongmessig vurdert til en kostnad mellom 100- og 300 000 kr. avhengig av valg av løsninger, kvaliteter og indirekte konsekvenser som flytting av innredninger, heving av dører mv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på radonreduserende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Ved utleie er det krav til radonmåling.
- Det bør utføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

- Formpressete malte slagdører med fyllinger.
- Slagdør med malt karm og vindusparti mellom hall og stue.
- Original profilert og malt skyvedør mellom stue og soverom.

Mindre avvik:

- Baderomsdør tar litt i karm og gulv.
- Stedvis noe bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Dør mellom hall og stue.



Skyvedør mellom stue og soverom



Dør til bad

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

- Badet ble oppusset i 2018.
- Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
- Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad.



Bad.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

- Veggene har fliser.
- Nedsenket malt himling med downlights.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Fallforhold er vanskelig å måle i dusjgrube da det er ettermontert badekar.
- Det er målt 8 mm. fall fra terskel mot hall til dusjgrube. Dette er mindre fall enn 1:100.
- Dusjgrube er målt til å være nedsenket ca.10 mm.
- Fall fra dørterskel til hall og frem til sluk er målt til 20 mm.
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel skal være 25 mm.
- Sammenlagt tilfredsstillende ikke fallet fra terskel mot hall til sluk mht. lekkasjesikkerhet iht. NS 3600.
- Fall fra terskel til soverom og frem til sluk er målt til ca. 34 mm og er vurdert som tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

- Ingen umiddelbar konsekvens, men det er noe økt risiko for vannlekkasje ut av badet enn ved gulv som tilfredsstiller dagens forskrift mht. fall på gulv.
- Dusjgruben er ikke kontrollmålt mht. fall grunnet etablering av badekar, og det gis ingen garanti for dusjgrubens funksjonalitet mht. å dusje direkte på gulv

For å lukke avviket:

- Det må etableres fall iht. forskrift, men dette er ikke et akutt behov og er ikke regningssvarende før ved neste rehabilitering av badet.
- Det anbefales midlertidig å etablere lekkasjestopper på gulv som vil begrense evt. skader ved en lekkasje og som sjablongmessig er kostnadsvurdert til kr. 10 000,- For nøyaktig kostnad må det innhentes pristilbud og takstingeniør er ikke ansvarlig for faktisk kostnad da dette kun er en anbefaling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 3 > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

- Det er etablert plastsluk i dusjgrube under badekar.
- Evt. klemring for membran og membran lot seg ikke påvise grunnet utførelse.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjiktløsninger i våtrommet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sluker er etablert i dusjgrube hvor det i etterkant er montert overliggende badekar.

Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt utløser TG2.

Ingen umiddelbar konsekvens.

- Tilgang til sluk bør bedres for inspeksjon og rutinemessig rengjøring.
- Eier har i ettertid etter befaringen opplyst at badekaret er lett å flytte på for rutinemessig vedlikehold av sluk. Dette er ikke kontrollert av takstingeniør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilgang til sluk via luke i badekar.



Terskel til hall uten membranoppbrett.



Terskel til soverom.



Sluk under badekar.

ETASJE 3 > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Vegghengt servantinnredning med glatte skuffefronter og benkeplate med toppmontert servant og ett-greps blandebatteri. Speil på vegg. Badekar med veggmontert badekarsarmatur og dusjløsning. Vegghengt toalett. Downlights i himling.
- Det er etablert opplegg vaskemaskin på vegg, men den vurderes til ikke å være fungerende så lenge det er etablert badekar i stedet for dusjhjørne.

- Ingen andre avvik registrert enn begrenset mulighet for etablering av vaskemaskin grunnet valg av badekarløsning fremfor dusjløsning.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Servantinnredning med veggmontert speil.



Dusjløsning i badekar.



Opplegg for vaskemaskin på vegg over badekar.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Ventilasjon

- Det er mekanisk avtrekk via ventil i vegg.
- Antatt felles mekanisk avtrekk på loft/ tak.
- Det er ikke etablert tilluftsløsning til badet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende tilluftsløsning utløser TG2 iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Over tid kan manglende tilluftsentilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

Ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 3 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er foretatt i bod mot dusjvegg, uten å påvise unormale forhold.
- Det ble heller ikke registrert unaturlige fuktverdier ved overflatesøk med fuktindikator.
- Det var ingen visuelle symptomer på fuktskader.

- TG0, grunnet ikke registrert fuktskader iht. NS 3600.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

- Tidsmessig nytt Kvik kjøkken fra 2023 med hvite glatte fronter. Dels åpne hyller på vegg over benk i lakkert stål. Benkeplater med planlimt rustfri kum og ett-greps blandearmatur med fleksibel vannslange og toppmontert induksjon koketopp med integrert avtrekksvifte. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn, samt vannstoppsystem under kum og komfyrvakt over platetopp iht. forskrift.

- Ingen avvik registrert.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l



Kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.



Avtrekkvifte med kullfilterløsning integrert i koketopp.



Utluft fra avtrekk i koketopp etablert i sokkel.

ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

- Kokeplatetopp med integrert avtrekkvifte og kullfilter. Utluft via ventil i sokkel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- lht. NS3600 så utløser kullfilterløsning TG2.
- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Forholdet med valg av kullfilterløsning er ikke unormalt i eldre boliger av denne typen.
- Dagens valgte moderniserte avtrekkvifte med kullfilterløsning integrert i koketopp vurderes å være en forbedret versjon sammenlignet med tilsvarende løsninger i overskap.
- Det er de senere år utviklet avtrekksvifter integrert i koketopp som er relativt velfungerende.

For å lukke avviket:

- Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken med utluft til det fri (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan endres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

- Det er originale vannrør i kobber til kjøkken og hovedinntak inn til boligen.
- I forbindelse med renovering av bad i 2018 ble det etablert rør i rør vannledninger av plast med rørskap i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist hovedstoppekran internt i boligen.
- Det er påvist stoppekraner i rør i rørskap til bad fra 2018.

Før TEK10 (før 2010):

- Det var ikke et eksplisitt nasjonalt krav om at hver boenhet skulle ha egen stoppekran. I mange eldre bygg er det derfor vanlig at én felles hovedstoppekran dekker flere leiligheter, ofte plassert i kjeller eller fellesareal.

- Vær klar over at vann stoppes for flere boenheter ved bruk av stoppekran i kjeller. Dersom boligen en gang skal renoveres kan tiltak for intern hovedstoppekran vurderes. Det er ikke behov for utbedring av kobberrør da anlegget fungerer i dag, men vær klar over alder.

TG 2 utløses grunnet manglende hovedstoppekran internt i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

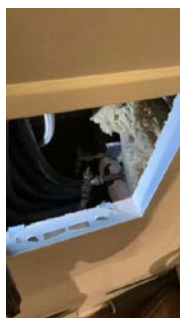
Tilstandsrapport

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Hovedstoppekran inne i boligen bør etableres for å kunne stoppe vannet ved evt. lekkasjer.
- Det er ikke nødvendigvis krav om ettermontering, men det anbefales for sikkerhet og vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Samlestokkskap til vannledninger til bad



Vann- og avløp på vegg i servantinnredning på bad.

! TG 1 Avløpsrør

- Det er nyere avløpsrør av plast internt i boligen.
- Felles avløpsrør/soil er ikke del av vurderingen.



Felles soilrør i plast observert bak utforet vegg i bod.

! TG 2 Ventilasjon

- Ventilasjonsprinsipp er naturlig ventilasjon/ tilluft via ventiler i yttervegg og luftespalter i vinduskarmer, samt avtrekksvifte på bad. Dette antas å ha tilfredsstillt kravene for ventilasjon på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er i all hovedsak lagt opp til naturlig ventilasjon med unntak av bad som har mekanisk avtrekk, men mangler tilfyllsløsning.
 - Det er etablert luftespalter i et par vinduer, samt ventiler via yttervegg.

Naturlig ventilasjonsprinsipp med manglende tilluftsløsning til avtrekk på bad vurderes til TG2.

- lht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Begrenset innluftskapasitet og avtrekksvifte på kjøkken med omluftsfunksjon kan generelt føre til begrenset utskifting av luft internt i boligen.
 - Begrenset naturlig lufting utover å åpne vinduer er normalt i eldre bygninger som dette.
 - For å oppnå god tilgang på tilluft må det påregnes å lufte via åpne vinduer.

For å lukke avviket:

- Det må etableres bedret ventilasjonsløsning som ikke er avhengig av åpning av vinduer for tilstrekkelig frisk luft.

For å oppnå TG0 må det etableres balansert ventilasjon, noe som kan være teknisk utfordrende og kostbart i en eldre bolig hvor det var andre krav til ventilasjonsløsninger enn i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Lufteventil i yttervegg.



Luftespalte i vindusramme.

Varmtvannstank

- Det er opplyst at det er felles varmtvann.
- Fellesanlegg er ikke vurdert av takstingeniør.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

- Vurdering av elektrisk anlegg krever elektrofaglig kompetanse som ikke bygningskyndig takstingeniør besitter.
- Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstingeniør utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent - Alt av el. arbeider i selgers eietid er utført av elektriker, og det foreligger Samsvarserklæring for arbeidene.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Alt av el. arbeider i selgers eietid er utført av elektriker, og det foreligger Samsvarserklæring for arbeidene.
- Tidligere arbeider etter byggeåret er ikke dokumentert.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble ikke registrert synlige avvik under befaringen, men det anbefales på generelt grunnlag å foreta en el. kontroll ved overtagelse av bрутtobolig.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

- Levetid på et elektrisk anlegg er, i henhold til el.-bransjen selv, satt til å være mellom 30 år og 40 år. Anlegg som har utspilt mer enn 50% av sin forventede levetid, vurderes til tilstandsgrad 2, uavhengig av tilstanden på anlegget. Deler av anlegget er vurdert å være originalt.

Alder på deler av anlegget, samt manglende Samsvarserklæringer på arbeider utført av tidligere eiere utløser TG2 iht. NS3600.

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtagelse av brukt bolig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



El. skap med automatsikringer etablert i bod.



Original ryter og stikkontakt i bod.



Hovedsikringer og aut. el. måler etablert i felles gang.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Eier av boligen skal sørge for at det finnes minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
Pulverapparat:
- Minst 6 kg med ABC-pulver.
Skum- eller vannapparat:
- Minst 9 liter, eller minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.
Alternativt:
- Formfast brannslange: Innvendig diameter på minst 10 mm, fast tilkoblet vannforsyningsnett.
Annet manuelt slukkeutstyr:
- Med tilsvarende slukkekapasitet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det ble ikke påvist røykvarsler iht. forskrift.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei - Det oppfordres på generelt grunnlag å gå igjennom branntekniske forhold i boligen i forbindelse med overtagelse av brukt bolig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

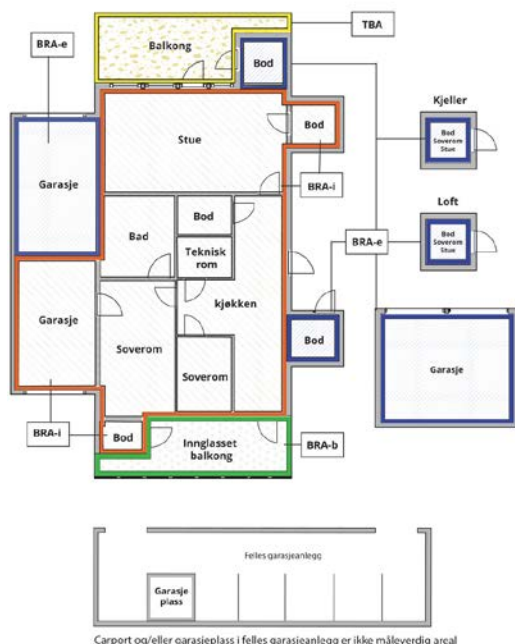
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3	61			61	5
Loft		5		5	
SUM	61	5			5
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré/ hall, bod, soverom, bad, kjøkken, stue/ spisestue		
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det foreligger Ferdigattest for bygningen datert 12.08.1983.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Eier pusset opp leiligheten i 2023 med bla. nytt kjøkken med hvitevarer, nytt gulvbelegg i stue, kjøkken, soverom og entré, samt nymalte overflater. Comfort Elektro oppgraderte el-anlegg. Montert inn badekar på bad.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	58	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Alle rom i boligen er vurdert til P- rom med unntak av bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.10.2025	Jo Kvalstad Eckhoff	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	2	1050		35	5032 m ²	Eiendomsverdi.	Festet

Adresse

Langviksveien 10

Hjemmelshaver

Weum Gro

Kommentar

- Eiendommen er festet og hvor eier av tomten er Ullern Menighet.
- For nærmere opplysninger rundt festeforhold anbefales det å kontakte megler, samt nøye gjennomgå opplysninger vedlagt salgsprospektet vedr. festeforholdet.
- Festeforholdet er ikke vurdert av takstingeniør.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring.		Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av betydning.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema fra forrige selger g fra tidligere eier Helene Jimenez Mora.	08.04.2021	Det er beskrevet at badet ble oppusset i 2018.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	
2	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KD1394>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250143	

Selger 1 navn
Gro Weum

Gateadresse	
Langviksveien 10	

Poststed	Postnr
OSLO	0286

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250143

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

Badet er fra 2018

Arbeid utført av

Tidlig eier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2018 av tidligere eier

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Sett musefeller på loft

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

v/Halvor Stendal

Arbeid utført av

Comfort Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Felles ladebokser på p-plass

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

Document reference: 1007250143

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Musefeller på loft

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250143

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250143

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Weum	bc428e4ae48c52967a6e 24630fb94e408da9de72	30.09.2025 12:30:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250143

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

Nabolagsprofil

Langviksveien 10 - Nabolaget Fredriksborg/Bygdøyneset - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Fredriksborg Linje 30	2 min 0.2 km
Nobels gate Linje 13	6 min 2.9 km
Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	7 min 3.2 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	9 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.2 km

Skoler

Bygdøy skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	15 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	10 min 4.3 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	11 min 5.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	13 min 5.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	13 min 5.8 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	7 min 4.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min 4.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

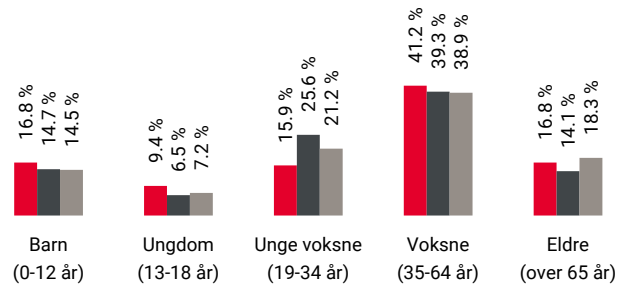
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredriksborg/Bygdøyneset	1 873	778
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hakkespetten barnehage (0-5 år) 58 barn	7 min 0.7 km
Bergebo barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min 0.7 km
Kongeskogen barnehage (0-5 år) 56 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Matkroken Huk PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Spær Bygdøy	10 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



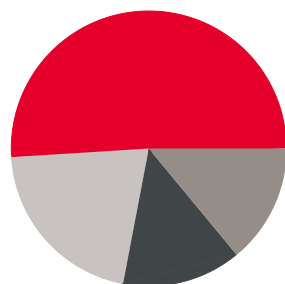
Vedlikehold hager

Godt velholdt 89/100

Sport

⚽ Bygdøy tennissenter ballvegg	6 min 🚶
Ballspill	0.5 km
⚽ Bygdøhus flerbrukshall	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, tenn...	0.6 km
🚴 EVO Sjølyst	5 min 🚗
🚴 SATS Sjølyst	5 min 🚗

Boligmasse



51% enebolig
14% rekkehus
14% blokk
21% annet

«Bygdøy er topp sommer og vinter.
Nærhet til sentrum, sjø og skog.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tårnhuset

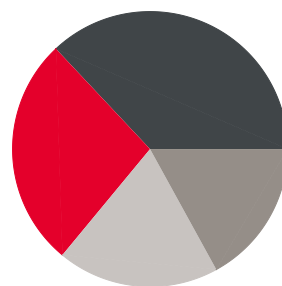
5 min 🚗



Boots apotek Skøyen

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
17% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

Fredriksborg/Bygdøyneset
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2303

FREDRIKSBORG BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i FREDRIKSBERG BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 8. mai kl. 21:00 og lukker 11. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2303>

Det holdes også et frivillig møte 8. mai kl. 19:00 , Fredriksborg.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Forretningsorden på fysisk årsmøte
6. Årsrapport og årsregnskap for 2024
7. 2025 Budsjett til orientering
8. Godtgjørelse til styret
9. Oppdatering av Vedtektene
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FREDRIKSBERG BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Olav Sande er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vil bli ført fortegnelse over hvilke stemmeberettigede medlemmer som er representert ved oppstart av fysisk årsmøte. Ikke fremmøtte stemmeberettigede har mulighet til å stemme digitalt i perioden kl 0900 8. mai til kl 1700 11. mai.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på fysisk årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For å ha et effektivt fysisk møte begrenses taleretten til 2 minutter pr sak pr seksjonseier. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig på fysisk årsmøte.

Forslag til vedtak

Alle seksjonseiere er stemmeberettiget og kan velge å avgi sin stemme på digital avstemming i perioden kl 0900 8. mai til kl 1700 11. mai. De fremmøtte stemmeberettigede på fysisk årsmøte godkjennes og årsmøtet er vedtaksført.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en til å føre protokoll og en seksjonseier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Velges på fysisk årsmøte 8. mai.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Forretningsorden på fysisk årsmøte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

FORRETNINGSORDEN PÅ FYSISK ÅRSMØTE

1. Gjennomføring av årsmøtet

1.1 Årsmøtet ledes av den valgte møtelederen, og skal gjennomføres i samsvar med denne forretningsorden.

1.2 Enhver som ønsker ordet på årsmøtet, må melde seg til talelisten og kan bare tale til årsmøtet når møteleder har gitt vedkommende ordet.

2. Taletid og oppførsel

2.1 Styret/seksjonseier med forslag på saklisten, gis nødvendig taletid for å presentere forslaget.

2.2 For etterfølgende innlegg, er taletiden to minutter for første innlegg og ett minutt for andre innlegg. Ingen gis rett til ordet mer enn to ganger i samme sak.

2.3 Etter forslag fra møteleder eller styret/seksjonseier, kan årsmøtet beslutte å:

- sette strek for de inntegnede talere
- sette strek for nye forslag
- øke antall innlegg
- endre taletiden
- gi taletid til personer uten talerett

2.4 Person med talerett som ber om ordet til forretningsorden har ett minutt taletid.

2.5 Hver taler plikter å være kort og konsis i sitt innlegg, bidra med konstruktiv kommunikasjon, respektere årsmøte med deltakere og ikke kritisere enkeltpersoner.

3. Behandling av forslag fra seksjonseiere på årsmøtet

3.1 Kun saker som er meldt styret innen angitt frist i forhåndsvarsling til årsmøtet kan fremmes på årsmøtet.

3.2 Etter at saklisten er godkjent, kan ikke forslag som fremgår av saklisten trekkes uten at årsmøtet aksepterer dette.

4. Stemmegivning

4.1 Stemmegivning gjennomføres i samsvar med møteleders angivelse. Møteleder skal klart angi hvilken sak det skal stemmes over..

4.2 Dersom det kreves eller er nødvendig med skriftlig avstemming, skal avstemming skje ved å benytte skriftlig skjema.

5. Protokoll

5.1 Det føres protokoll over årsmøtets forhandlinger. Protokollen føres av den årsmøtet har valgt til å føre protokoll. Det er ikke anledning for andre deltakere å fremme protokolltilførsel.

5.2 I protokollen innføres hvilke forslag som er fremmet, hvem som er forslagsstiller, hvilke vedtak som er fattet i den enkelte sak, og resultatet av avstemminger med antall stemmer for og imot og ev. blanke stemmer.

5.4 Protokollen publiseres på Vibbo og sendes elektronisk til alle seksjonseiere så snart den er signert.

Forslag til vedtak

Forslaget til forretningsorden godkjennes.

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap for 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap (vedlagt innkallingen)

Årsregnskapet 2024

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter. Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene er kr 10.254 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere ladeinntekter og lavere utleie av gjesterom.

Driftskostnadene er kr 200.035 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere strømkostnad med kr 108.233, lavere drift og vedlikeholdskostnader med kr 74.430, og lavere Internett/TV kostnader med kr 11.058.

Finansinntekter er kr 6.928 høyere enn budsjettet og skyldes løpende likviditetsstyring.

Resultat – Arbeidskapital - Egenkapital

Årets resultat på kr 198.792 og foreslås ført mot egenkapital.

Sameiets disponible midler/arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene/arbeidskapitalen bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Arbeidskapitalen pr. 31.12.24 var kr 1.126.362, hvorav bankbeholdningen var kr 1.041.971.

Ettersom sameiet ikke har bokførte anleggsmidler eller langsiktig gjeld er egenkapitalen lik arbeidskapitalen med kr 1.126.362. Egenkapitalen tilsvarer vårt vedlikeholdsfond og bør også til enhver tid være positiv, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styrets innstilling

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 250318 Styrets Årsrapport for 2024.pdf
2. 250318 SIGNERT Årsregnskap 2024.pdf
3. 250320 Revisjonsberetning 2024 Fredriksborg Boligsameie.pdf

Sak 7

2025 Budsjett til orientering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Budsjettet er basert på 12% økning i forsikringspremie, 10% økning i kommunale avgifter (hvorav 12% økning i vann- og avløpsavgifter), 28% økning i strømkostnad, og 8% økning i Bredbånd/TV. Boning av alle gulv i korridorer og fellesarealer er budsjettet med kostnad på kr 50.000. Ellers er drift og vedlikehold budsjettet med ordinær drift og estimerte kostnadsøkninger.

Felleskostnader

Alle sameiets budsjetterte kostnader og øvrige inntekter danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. For å sikre et positivt årsresultat er 2025 budsjettet basert på 3,6% økning av felleskostnadene til kr 4.350/måned fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar 2025 budsjett til etterretning.

Vedlegg

4. 250316 Årsregnskap 2024 og 2025 Budsjett.pdf

Sak 8

Godtgjørelse til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets oppgaver er å:

- representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- godkjenne fakturaer til betaling
- vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- inngå driftsavtaler
- påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- behandle klagesaker
- behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Styrets innstilling

Styrets medlemmer er altså IKKE vaktmestere som kan stille opp for beboere og seksjonseiere til enhver tid. Alle beboere bes derfor om å respektere styrets medlemmer og sende henvendelser til styret skriftlig på Vibbo eller til fredriksborg@styrerommet.no.

OBOS har kartlagt gjennomsnittlig honorar for styrearbeid i 2022 til 3.754 boligselskaper. For 6-30 boliger var honoraret kr 1.963 pr. bolig, og for 31-80 boliger var honoraret kr 1.821 pr. bolig. Omtrent 10% ligger på kr 2.900 eller mer pr. bolig.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000 etter å ha vært kr 75.000 de seneste årene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000.

Sak 9

Oppdatering av Vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er behov for å tydeliggjøre hver seksjonseiers ansvar med hensyn til vedlikeholdsplikt av egen selveier seksjon.

Styrets innstilling

Styret foreslår oppdatering og tydeliggjøring av Vedtektene (endringer uthevet) ;

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Eksisterende

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Nytt forslag

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som **stoppekraner (vanntilførsel)**, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, **komfyrvakt**, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Hver seksjonseier har det hele økonomiske ansvar for reparasjoner i forbindelse med vannlekkasjer i tilknytning til egen seksjon, fra og med hoved stoppekraner og rør inn i seksjonen, hvor pigging av betonggulv (eller annet arbeid) enten tidligere er utført, eller planlegges, for å pusse opp bad eller kjøkken. Slike reparasjonskostnader, som også kan inkludere skader på rør til fellesanlegget, må bæres av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier er forpliktet til å benytte autoriserte fagfolk til enhver oppussing av bad eller kjøkken.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Eksisterende

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter i tillegg reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Nytt forslag

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter i tillegg reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, felles ventilasjonskanaler, felles avløpsrør og felles vannrør frem til stoppekraner i hver seksjon.

Forslag til vedtak

Tydeliggjøring og endringer av vedtektene godkjennes.

Vedlegg

5. 250423 OPPDATERING AV VEDTEKTENE.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret oppmuntrer alle seksjonseiere til å stille som styremedlem slik at flest mulig lærer seg sameiets drift. Det er viktig at vi alle behandler hverandre med respekt, også på årsmøter og infomøter; åpen kritikk av enkeltpersoner eller feilinformasjon om styrets arbeid i plenum skremmer seksjonseiere fra å stille til valg for styret, rekruttering av nye styremedlemmer blir vanskelig.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olav Sande

Olav og hans familie har vært seksjonseier snr 40 siden 1983 og leier nå ut. Olav har vært styremedlem siden 2020 og styreleder siden 2022 og tar gjerne avløsning.

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frithjof Jacobsen

Frithjof bor i seksjon 33 og har vært styremedlem siden 2023, og tar gjerne avløsning.

- Julie Winther-Larsen

Julie bor i seksjon 31 og har vært styremedlem siden 2023, og tar gjerne avløsning.

- Knut Falch

Knut bor i seksjon 19 og har vært styremedlem siden 2021, og tar gjerne avløsning.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Wenche Holth

Wenche bor i seksjon 34 og var styremedlem 2018-23 og varamedlem 2023-25 og tar gjerne avløsning.

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har bestått av:

Styreleder	Olav Sande	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Knut Falch	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Julie Winther-Larsen	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Frithjof Jacobsen	valgt for 1 år i 2024
Varamedlem	Wenche Holth	valgt for 1 år i 2024

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Sameiets revisor er BDO AS.

3. OM SAMEIET

Eiendommen

Fredriksborg Boligsameie er et eierseksjons-sameie med 41 seksjoner og registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988358002 og ligger i Oslo kommune med gårds- / bruksnummer 2 / 1050. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven. Sameiet fester tomt fra Bygdøy Menighet / Stiftelsen Fredriksborg. Festeavgift i 2024 er regnskapsført med kr 438.378. Vaktmester- og renholdstjenestene er siden 1.5.23 utført av henholdsvis Rene Bygårder AS og Rene Trapper AS.

Sameiets formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder og eiendeler tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere som brukere av seksjonene. Herunder forventes det at alle seksjonseiere og beboere tar hensyn til hverandre, er respektfulle og bidrar til å skape trivsel. Sameiet Fredriksborg skal alltid være et trygt og godt sted å bo.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7159522. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden må meldes til styret og forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

TV og Bredbånd

Sameiet har nytt fibernett fra Telenor installert i 2021 hvor 1.000 Mbps (fra 29.11.23) bredbånd og/eller TV er inkludert i månedlig felleskost. Dersom du ønsker TV dekoder påløper månedsleie til hver seksjon. Telenor kundeservice har telefon 09000 og er åpen 08 - 20 på hverdager, 09 - 17 på lørdager og 10 - 15 på søndager/helligdager.

Elbil ladeanlegg

Sameiet har 8 ladepunkter for elbil og har avtale om drift og kundestøtte med Elaway AS. For å registrere deg som ny bruker må du gå inn på elaway.io og velge "bestill lading". Generelle henvendelser sendes til post@elaway.io. Dersom du som bruker trenger akutt hjelp kan du ta kontakt med Elaway på 915 90 500.

HMS – Helse Miljø og Sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Det er styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet, oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk anlegg og utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr

Sameiet har installert brannvarslere i hver etasje inklusive på loft, samt utplassert brannslukkere i hver etasje. Vaktmester vedlikeholder sameiets brannsikringsutstyr. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Seksjonseier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må seksjonseier/beboer sørge for at det byttes omgående.

Oppussing i egen seksjon

Hver seksjonseier har det hele økonomiske ansvar for reparasjoner i forbindelse med vannlekkasjer i tilknytning til egen seksjon, fra og med hovedstoppekraner og rør inn i seksjonen, hvor pigging av betonggulv (eller annet arbeid) enten tidligere er utført, eller planlegges, for å pusse opp bad eller kjøkken. Slike reparasjonskostnader, som også kan inkludere skader på rør til fellesanlegget, må bæres av den enkelte seksjonseier. Derfor må vi presisere at alle seksjonseiere som pusser opp bad må være ekstra forsiktige, og kun bruke godkjente håndverkere til arbeidet. Vi minner også om at egenandelen må dekkes av seksjonseiere selv dersom det oppstår vannlekkasje eller vannskade etter pigging, oppussing eller annen påvirkning av eget bad/seksjon.

4. EIERSKIFTER

Fem seksjoner har skiftet eier i 2024 (to i 2023).

STYRETS ARBEID I 2024

Styret avholdt 8 ordinære styremøter og hadde i tillegg en rekke uformelle møter, også med seksjonseiere og beboere.

1. Økonomisk forsvarlig drift

Styret har gjennom året fokusert på kostnadseffektive løsninger med nødvendig krav til kvalitet. Styremedlemmer og seksjonseiere, med Birger og Edel i spissen, har sørget for lavere kostnader til vedlikehold gjennom frivillig arbeid. Likviditeten til sameiet er fulgt opp løpende med plassering av overskuddslikviditet på høyrente konto.

2. Digitalt og fysisk Ordinært Årsmøte 2-5.mai 2024

Forberedelse og gjennomføring av årsmøter er viktig for sameiet og krever ekstra innsats fra styret med saksforberedelser. Digital avstemming 2-5. mai og fysisk årsmøte 2. mai ble avholdt med 22 stemmeberettigede.

3. Oppgradering av vinduer og terrassedører

Etter beslutning på årsmøtet i 2023 innhentet styret felles tilbud på frivillig oppgradering av terrassedør og vinduer til den enkelte seksjon. Dette arbeidet ble gjennomført sommeren 2024 hvor til sammen 10 seksjonseiere valgte å bytte terrassedør/vinduer for egen regning.

4. Vibbo kommunikasjon mellom styret og beboere

I løpet av 2022 ble Vibbo app på mobil lansert og benyttes til kommunikasjon mellom styret og beboere. Styret har utarbeidet 14 praktiske temaer som gjennom Vibbo app er lett tilgjengelige for alle på mobilen («Temaer»; Avfall / Brannsikring / Forsikring / Gjesterom / HMS / Lading elbil / Markiser / Nøkkelbestilling / Oppussing / Parkering / Tv og internett / Utleie / Vaktmester / Vaskeri).

5. Dugnader og infomøter

Styret kalte inn til en dugnad om våren og en om høsten, samt infomøte og juletreff med alle beboere i desember. Det var godt fremmøte med 16-17 deltakere på begge dugnadene som holdt sosial profil med litt mat og drikke for alle. Nye planter og busker kom i jorden og hekker ble beskåret. Det ble også gjennomført grundig sjekk av hele bygget innvendig og utvendig for reparasjoner. Styret oppmuntrer alle til å bidra etter beste evne og benytte disse anledningene til å bli kjent med naboer.

6. HMS plan for styret, seksjonseiere og beboere

HMS-plan er implementert for Fredriksborg Boligsameie. HMS-prosessen og de krav som stilles til styret og hver enkelt seksjonseier/beboer er utsendes årlig til alle seksjonseiere og leietakere (utsendt i februar 2024 og i februar 2025). Alle brannvarslere er sjekket og snudd.

7. Pumpekum

Pumpe-Service AS gjennomfører fire kontroller og to høytrykkspylinger hvert år. Etter at vi byttet til to nye pumper i 2021 og rehabiliterte pumpekummen ytterligere med nivåsonder og 4G alarm har vi hatt stabil drift. Takk igjen til alle beboere som har vært flinke gjennom 2024 med å ikke kaste ting i do som ikke hører hjemme der (sokker, kluter, tørkepapir som ikke er vannoppløselig og annet søppel som tidligere

er funnet i kummen. Det er heller ikke bra om man tømmer store mengder fett i slukene). Vaktmester legger klortabletter i pumpekum hver 14. dag for å unngå oppsamling av fett.

8. Ladeanlegg for el- og hybridbiler

Siden sommeren 2021 har vi hatt 8 ladestasjoner for elbiler. Ladeanlegg, strømkostnader og prising følges opp av styret månedlig. Totalt ladeforbruk i 2024 var 29.841 kWh, en ørliten økning fra 2023 (29.627). Ladeforbruket utgjorde 15,7% av sameiets felles strømforbruk (14,5% i 2023). Gjennomsnittlig ladepris var kr 2,63/kWh gjennom 2024 (ned fra 2,66 i 2023 og 3,00 i 2022). I 2024 var det 14-15 brukere. Gjennomsnittlig ladeforbruk pr. måned pr. bruker var på 172 kWh (ned fra 192 i 2023 og 215 i 2022) – altså ca. kr 452 i drivstoff/elbil/måned.

9. Alle kan bidra til lavere strømkostnader

Igjen har alle beboere vært flinke med å redusere felles strømforbruk og strømkostnad. Ser vi bort fra lading til elbiler var 2024 strømforbruket 160.782 kWh, ned fra 174.658 kWh i 2023, men på nivå med 159.210 kWh i 2022. Fortsatt strømtøtte, mer nedbør og lavere strømpriser ga oss totale strømkostnader på kr 224.567 (ned fra kr 262.971 i 2023 og mye lavere enn budsjett på kr 332.800). Husk at alle tiltak bidrar, bl.a.; max 15 grader i korridorer, kortere dusj og mindre varmtvannsforbruk, samt elbil lading om natten.

10. Vaktmester og renholdsleverandør

Etter fem år med forrige leverandør byttet vi til ny vaktmester Rene Bygård AS og nye renholdstjenester fra Rene Trapper AS fra 1.5.23. Gjennom 2024 ble det gjennomført en rekke mindre reparasjoner organisert gjennom vaktmester. Styret er fornøyd med renholdsarbeidet men forventer forbedring av gressklipping om sommeren.

11. Diverse oppgraderinger er gjennomført

Ny dør til avfallsrommet er montert. Diverse lamper og sokler er oppgradert i hele bygget. Tetteliste ved inngangsparti er montert for å unngå skadedyr. Avløpskum og rør fra tak ved inngangsparti er spylet og utbedret. Det er gjennomført reparasjon på dørtelefon til alle seksjoner.

12. Festeavgift og innløsning av festetomt

Etter at vi fikk avklart at festeavgiften er korrekt kan vi forvente KPI-økning annethvert år (neste gang fra 1.1.2026). Styret varslet krav om innløsning til bortfester Bygdøy Menighet men har ikke mottatt akseptabelt tilbud. Endelig vedtak om innløsning vil kreve 2/3 flertall på årsmøte i sameiet.

13. Annet arbeid

- Løpende beboerkontakt og henvendelser – noen få krever relativt my tid
- Oppfølging og kontroller vedr. HMS, vaktmester, pumpekum, skadedyr, heis
- Løpende vedlikehold inne og ute

14. God hjelp

Styret vil igjen takke Edel og Birger for den flotte jobben de gjør for sameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAP OG 2025 BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter. Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er kr 10.254 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere ladeinntekter og lavere utleie av gjesterom.

Driftskostnadene er kr 200.035 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere strømkostnad med kr 108.233, lavere drift og vedlikeholdskostnader med kr 74.430, og lavere Internett/TV kostnader med kr 11.058.

Finansinntekter er kr 6.928 høyere enn budsjettet og skyldes løpende likviditetsstyring.

Resultat – Arbeidskapital - Egenkapital

Årets resultat på kr 198.792 og foreslås ført mot egenkapital.

Sameiets disponible midler/arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene/arbeidskapitalen bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Arbeidskapitalen pr. 31.12.24 var kr 1.126.362, hvorav bankbeholdningen var kr 1.041.971.

Ettersom sameiet ikke har bokførte anleggsmidler eller langsiktig gjeld er egenkapitalen lik arbeidskapitalen med kr 1.126.362. Egenkapitalen tilsvarer vårt vedlikeholdsfond og bør også til enhver tid være positiv, som en del av forutsetningene for videre drift.

2025 BUDSJETT

Budsjettet er basert på 12% økning i forsikringspremie, 10% økning i kommunale avgifter (hvorav 12% økning i vann- og avløpsavgifter), 28% økning i strømkostnad, og 8% økning i Bredbånd/TV. Boning av alle gulv i korridorer og fellesarealer er budsjettet med kostnad på kr 50.000. Ellers er drift og vedlikehold budsjettet med ordinær drift og estimerte kostnadsøkninger.

Felleskostnader

Alle sameiets budsjetterte kostnader og øvrige inntekter danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. For å sikre et positivt årsresultat er 2025 budsjettet basert på 3,6% økning av felleskostnadene til kr 4.350/måned fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 18.03.2025

FREDRIKSBERG BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 358 002, KUNDENR. 2303

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 150 288	2 418 274	2 147 885	2 223 000
Vaskeri	10	13 800	11 200	12 000	12 000
Ladeinntekter EL-bil		81 659	77 214	97 050	90 100
Andre inntekter	3	15 849	37 742	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 261 596	2 544 430	2 271 935	2 340 100
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 574	-10 574	-10 574
Styrehonorar	5	-75 000	-74 993	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-6 700	-19 016	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-82 135	-78 000	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-54 625	-47 964	-52 000	-52 000
Drift og vedlikehold	8	-201 902	-388 159	-240 000	-225 000
Forsikringer		-223 303	-207 702	-230 000	-250 000
Festeavgift		-438 378	-395 172	-432 960	-438 378
Kommunale avgifter	9	-295 324	-255 203	-299 320	-340 531
Energi/fyring		-224 567	-262 971	-332 800	-287 600
TV-anlegg/bredbånd		-202 864	-206 132	-213 922	-220 000
Andre driftskostnader	11	-275 015	-267 696	-311 347	-341 033
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 090 387	-2 213 580	-2 290 423	-2 337 116
DRIFTSRESULTAT		171 208	330 850	-18 488	2 984
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 928	21 314	21 000	29 600
Finanskostnader	13	-344	-109	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		27 584	21 205	21 000	29 600
ÅRSRESULTAT		198 792	352 055	2 512	32 584
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		198 792	352 055		

FREDRIKSBERG BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 358 002, KUNDENR. 2303

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav		0	9 392
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 810	8 031
Forskuddsbetalte kostnader		94 918	94 012
Andre kortsiktige fordringer	14	78 342	0
Driftskonto OBOS-banken		15 284	245 059
Sparekonto OBOS-banken		1 026 687	717 073
SUM OMLØPSMIDLER		1 228 041	1 073 567
SUM EIENDELER		1 228 041	1 073 567
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	1 126 362	927 570
SUM EGENKAPITAL		1 126 362	927 570
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 380	29 898
Leverandørgjeld		67 299	116 099
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 679	145 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 228 041	1 073 567
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Fredriksborg Boligsameie

Olav Sande

Knut Falch

Frithjof Jacobsen

Julie Winther-Larsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INKKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 633 440
Festeavgift	432 960
Bod	55 700
Hybelleie	28 188
SUM INKKREVDE FELLESKOSTNADER	2 150 288

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leieinntekter tomt	6 349
Leieinntekter gjesterom	9 500
SUM ANDRE INNETEKTER	15 849

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 128, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-22 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-500
Andre konsulentonorarer, Opak A/S	-31 250
SUM KONSULENTHONORAR	-54 625

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-71 200
Drift/vedlikehold VVS	-61 410
Drift/vedlikehold elektro	-24 661
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-838
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 350
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 230
Kostnader dugnader	-9 212
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-201 902

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-207 143
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-87 909
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-295 324

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	13 800
SUM INNETEKTER VASKERI	13 800
SUM VASKERI	13 800

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 378
Annet driftsmateriale	-656
Vaktmestertjenester	-93 944
Renhold ved firmaer	-111 528
Snørydding	-34 948
Andre fremmede tjenester	-676
Trykksaker	-1 815
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 128
Andre kontorkostnader	-1 141
Porto	-1 000
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 779
Velferdskostnader	-999
Tap på fordringer, leie av tomt	-9 392
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-275 015

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	27 644
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	284
SUM FINANSINNTEKTER	27 928

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-344
SUM FINANSKOSTNADER	-344

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota for Elaway AS mottatt og utbetalt 2024	56 050
Kreditnota for Elaway AS Des 2024, utbetalt 2025	8 165
Kreditnota Oslo Kommune Innkrevingssetaten	14 127
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	78 342

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 126 362
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 126 362

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541867887

Dokument

2303 Årsregnskap
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2025-03-18 12:55:51 CET (+0100) av Marte Guldahl (MG)
Ferdigstilt den 2025-03-18 18:24:05 CET (+0100)

Initiativtaker

Marte Guldahl (MG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
marte.guldahl@obos.no

Underskriverne

Olav Sande (OS)
olavsande@gmail.com
+4791787397

Navnet norsk BankID oppga var "Olav Sande"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-10-20 14:12:25 CEST (+0200)
Signert 2025-03-18 13:04:42 CET (+0100)

Knut Falch (KF)
45knaff@gmail.com
+4790558002

Navnet norsk BankID oppga var "Knut Falch"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-06-20 09:53:22 CEST (+0200)
Signert 2025-03-18 18:24:05 CET (+0100)

Frithjof Jacobsen (FJ)
frithjof.jacobsen@gmail.com
+4790139648

Navnet norsk BankID oppga var "Frithjof Jacobsen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-11-18 14:49:01 CET (+0100)
Signert 2025-03-18 13:02:14 CET (+0100)

Julie Winther-Larsen (JW)
jwintherlarsen@gmail.com
+4798657122

Navnet norsk BankID oppga var "Julie Winther-Larsen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-03-21 17:41:27 CET (+0100)
Signert 2025-03-18 14:08:46 CET (+0100)



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541867887

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FREDRIKSBERG BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FREDRIKSBERG BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennio Dokumentnøkkel: L1JCA-KW7T3-E6P1H-HDW8L-4EFS0-3C687

	16.mar.25		
Fredriksborg Boligsameie	Resultat	Budsjett	FORKLARING TIL
	2024	2025	BUDSJETT 2025
Innkrevde felleskostnader	1 633 440	1 697 400	Økning 3,6% til 4.350/mnd
Innkrevd festeavgift	432 960	442 800	
Leieinntekter hybel, gjesterom, boder, vaskeri	109 354	97 400	Hybel 28', Gjesterom 10', Bod 47', Vaskeri 12'
Ladeinntekter elbil	81 659	90 100	15 brukere - 173 kWh/mnd - pris 2,89/kWh
Andre inntekter	4 183	0	
Sum driftsinntekter	2 261 596	2 327 700	
			Økning i %
Styrehonorar og Arb.giveravgift	85 575	85 574	0 %
Revisjon	6 700	13 000	Ikke fakturert fullt år i 2024
Forretningsførsel	82 135	84 000	2,3 %
Juridisk bistand og Konsulenthonorar	54 625	50 000	-8,5 %
Forsikringspremie	223 303	250 000	12,0 %
Festeavgift	438 378	438 378	0,0 %
Kommunale avgifter	295 324	324 590	9,9 %
Strøm fellesanlegg	224 567	287 600	17,4% fra 1,24 til 1,38/kWh,5% høyere forbruk
Kollektiv avtale TV/bredbånd	202 864	220 000	8,4 %
Drift/Vedlikehold bygninger og lokaler	139 654	155 000	Tette tak, luftekanalrens, støttemur, diverse post
Drift/Vedlikehold VVS og pumpekum	61 410	60 000	Kontroll x4 og høytrykkspyling x 2, utrykning
Drift/Vedlikehold utearealer	838	10 000	
Drift/Vedlikehold ladestasjoner	0	0	Stabilt forbruk, utsetter utvidelse
Faste Vaktmester, Renholdstjenester og boning	205 472	270 034	5% prisøkning + Boning 50'
Snørydding og skadedyrkontroll	46 326	46 000	
Andre driftskostnader	23 217	15 500	Møter og Lokalleie 7', kont. 2,5, bank 2,5, lys 2,5
Sum driftskostnader	2 090 388	2 309 676	
Driftsresultat	171 208	18 024	
Netto Finans	27 584	29 600	800.000 3,70% fra 9.9.24
Årets resultat	198 792	47 624	
Bank 1.1.	863 595	1 151 779	
Bank 31.12.	1 041 971	1 199 403	

OPPDATERING AV VEDTEKTENE

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Nytt forslag

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som stoppekraner (vanntilførsel), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, komfyrvakt, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Hver seksjonseier har det hele økonomiske ansvar for reparasjoner i forbindelse med vannlekkasjer i tilknytning til egen seksjon, fra og med hoved stoppekraner og rør inn i seksjonen, hvor pigging av betonggulv (eller annet arbeid) enten tidligere er utført, eller planlegges, for å pusse opp bad eller kjøkken. Slike reparasjonskostnader, som også kan inkludere skader på rør til fellesanlegget, må bæres av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier er forpliktet til å benytte autoriserte fagfolk til enhver oppussing av bad eller kjøkken.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter i tillegg reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Nytt forslag

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter i tillegg reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, felles ventilasjonskanaler, felles avløpsrør og felles vannrør frem til stoppekraner i hver seksjon.

Begrunnelse;

Det er behov for å tydeliggjøre hver seksjonseiers ansvar med hensyn til vedlikeholdsplikt av egen selveier seksjon.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.05.25

Selskapsnummer: 2303 Selskapsnavn: FREDRIKSBERG BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Olav Sande er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede Alle seksjonseiere er stemmeberettiget og kan velge å avgi sin stemme på digital avstemming i perioden kl 0900 8. mai til kl 1700 11. mai. De fremmøtte stemmeberettigede på fysisk årsmøte godkjennes og årsmøtet er vedtaksført. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne Velges på fysisk årsmøte 8. mai. ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes. ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Forretningsorden på fysisk årsmøte Forslaget til forretningsorden godkjennes. ☐ For ☐ Mot

Sak 6 Årsrapport og årsregnskap for 2024

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 2025 Budsjett til orientering

Årsmøtet tar 2025 budsjett til etterretning.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Oppdatering av Vedtektene

Tydeliggjøring og endringer av vedtektene godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Olav Sande

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Frithjof Jacobsen

☐ Julie Winther-Larsen

☐ Knut Falch

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Wenche Holth



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for FREDRIKSBERG BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 988358002

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 8. mai kl. 21:00 til 11. mai kl. 21:00 og møtet ble avholdt 8. mai 2025, Fredriksborg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Olav Sande er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det vil bli ført fortegnelse over hvilke stemmeberettigede medlemmer som er representert ved oppstart av fysisk årsmøte. Ikke fremmøtte stemmeberettigede har mulighet til å stemme digitalt i perioden kl 21:00 8. mai til kl 21:00 11. mai.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på fysisk årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For å ha et effektivt fysisk møte begrenses taleretten til 2 minutter pr sak pr seksjonseier. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig på fysisk årsmøte.

Forslag til vedtak:

10 seksjoner møtte på fysisk årsmøte 8. mai, 1 ved fullmakt. 6 av de 10 stemmeberettigede leverte fysisk avstemming på skjema og kan derfor ikke stemme digitalt. Det ble presisert at digital avstemming starter kl 2100 8. mai og kan gjøres frem til kl 2100 11. mai (i innkallingen står det fra kl 0900 8.mai til kl 1700 11.mai).

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Valg av en til å føre protokoll og en seksjonseier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Olav Sande ble valgt til å føre protokoll på fysisk årsmøte. Seksjonseier Sissel Engelstad Næss-Ulseth ble valgt som protokollvitne for signering.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Forretningsorden på fysisk årsmøte

FORRETNINGSORDEN PÅ FYSISK ÅRSMØTE

1. Gjennomføring av årsmøtet

1.1 Årsmøtet ledes av den valgte møtelederen, og skal gjennomføres i samsvar med denne forretningsorden.

1.2 Enhver som ønsker ordet på årsmøtet, må melde seg til talelisten og kan bare tale til årsmøtet når møteleder har gitt vedkommende ordet.

2. Taletid og oppførsel

2.1 Styret/seksjonseier med forslag på saklisten, gis nødvendig taletid for å presentere forslaget.

2.2 For etterfølgende innlegg, er taletiden to minutter for første innlegg og ett minutt for andre innlegg. Ingen gis rett til ordet mer enn to ganger i samme sak.

2.3 Etter forslag fra møteleder eller styret/seksjonseier, kan årsmøtet beslutte å:

- sette strek for de inntegnede talere
- sette strek for nye forslag
- øke antall innlegg
- endre taletiden

- gi taletid til personer uten talerett

2.4 Person med talerett som ber om ordet til forretningsorden har ett minutt taletid.

2.5 Hver taler plikter å være kort og konsis i sitt innlegg, bidra med konstruktiv kommunikasjon, respektere årsmøte med deltakere og ikke kritisere enkeltpersoner.

3. Behandling av forslag fra seksjonseiere på årsmøtet

3.1 Kun saker som er meldt styret innen angitt frist i forhåndsvarsling til årsmøtet kan fremmes på årsmøtet.

3.2 Etter at saklisten er godkjent, kan ikke forslag som fremgår av saklisten trekkes uten at årsmøtet aksepterer dette.

4. Stemmegivning

4.1 Stemmegivning gjennomføres i samsvar med møteleders angivelse. Møteleder skal klart angi hvilken sak det skal stemmes over..

4.2 Dersom det kreves eller er nødvendig med skriftlig avstemming, skal avstemming skje ved å benytte skriftlig skjema.

5. Protokoll

5.1 Det føres protokoll over årsmøtets forhandlinger. Protokollen føres av den årsmøtet har valgt til å føre protokoll. Det er ikke anledning for andre deltakere å fremme protokolltilførsel.

5.2 I protokollen innføres hvilke forslag som er fremmet, hvem som er forslagsstiller, hvilke vedtak som er fattet i den enkelte sak, og resultatet av avstemminger med antall stemmer for og imot og ev. blanke stemmer.

5.4 Protokollen publiseres på Vibbo og sendes elektronisk til alle seksjonseiere så snart den er signert.

Forslag til vedtak:

Forslaget til forretningsorden godkjennes.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Årsrapport og årsregnskap for 2024

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap (vedlagt innkallingen)

Årsregnskapet 2024

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter. Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene er kr 10.254 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere ladeinntekter og lavere utleie av gjesterom.

Driftskostnadene er kr 200.035 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere strømkostnad med kr 108.233, lavere drift og vedlikeholdskostnader med kr 74.430, og lavere Internett/TV kostnader med kr 11.058.

Finansinntekter er kr 6.928 høyere enn budsjettet og skyldes løpende likviditetsstyring.

Resultat – Arbeidskapital - Egenkapital

Årets resultat på kr 198.792 og foreslås ført mot egenkapital.

Sameiets disponible midler/arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene/arbeidskapitalen bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Arbeidskapitalen pr. 31.12.24 var kr 1.126.362, hvorav bankbeholdningen var kr 1.041.971.

Ettersom sameiet ikke har bokførte anleggsmidler eller langsiktig gjeld er egenkapitalen lik arbeidskapitalen med kr 1.126.362. Egenkapitalen tilsvarer vårt vedlikeholdsfond og bør også til enhver tid være positiv, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styrets innstilling

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. 2025 Budsjett til orientering

Budsjettet er basert på 12% økning i forsikringspremie, 10% økning i kommunale avgifter (hvorav 12% økning i vann- og avløpsavgifter), 28% økning i strømkostnad, og 8% økning i Bredbånd/TV. Boning av alle gulv i korridorer og fellesarealer er budsjettet med kostnad på kr 50.000. Ellers er drift og vedlikehold budsjettet med ordinær drift og estimerte kostnadsøkninger.

Felleskostnader

Alle sameiets budsjetterte kostnader og øvrige inntekter danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. For å sikre et positivt årsresultat er 2025 budsjettet basert på 3,6% økning av felleskostnadene til kr 4.350/måned fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar 2025 budsjett til etterretning.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Godtgjørelse til styret

Styrets oppgaver er å:

- representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- godkjenne fakturaer til betaling
- vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- inngå driftsavtaler
- påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- behandle klagesaker
- behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Styrets innstilling

Styrets medlemmer er altså IKKE vaktmestere som kan stille opp for beboere og seksjonseiere til enhver tid. Alle beboere bes derfor om å respektere styrets medlemmer og sende henvendelser til styret skriftlig på Vibbo eller til fredriksborg@styrerommet.no.

OBOS har kartlagt gjennomsnittlig honorar for styrearbeid i 2022 til 3.754 boligselskaper. For 6-30 boliger var honoraret kr 1.963 pr. bolig, og for 31-80 boliger var honoraret kr 1.821 pr. bolig. Omtrent 10% ligger på kr 2.900 eller mer pr. bolig.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000 etter å ha vært kr 75.000 de seneste årene.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Oppdatering av Vedtektene

Det er behov for å tydeliggjøre hver seksjonseiers ansvar med hensyn til vedlikeholdsplikt av egen selveier seksjon.

Styrets innstilling

Styret foreslår oppdatering og tydeliggjøring av Vedtektene (endringer uthevet) ;

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Eksisterende

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Nytt forslag

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som **stoppekraner (vanntilførsel)**, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, **komfyrvakt**, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Hver seksjonseier har det hele økonomiske ansvar for reparasjoner i forbindelse med vannlekkasjer i tilknytning til egen seksjon, fra og med hoved stoppekraner og rør inn i seksjonen, hvor pigging av betonggulv (eller annet arbeid) enten tidligere er utført, eller planlegges, for å pusse opp bad eller kjøkken. Slike reparasjonskostnader, som også kan inkludere skader på rør til fellesanlegget, må bæres av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier er forpliktet til å benytte autoriserte fagfolk til enhver oppussing av bad eller kjøkken.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Eksisterende

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter i tillegg reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Nytt forslag

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter i tillegg reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, **felles ventilasjonskanaler, felles avløpsrør og felles vannrør frem til stoppekraner i hver seksjon.**

Forslag til vedtak:

Tydeliggjøring og endringer av vedtektene godkjennes.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret oppmuntrer alle seksjonseiere til å stille som styremedlem slik at flest mulig lærer seg sameiets drift. Det er viktig at vi alle behandler hverandre med respekt, også på årsmøter og infomøter; åpen kritikk av

enkeltpersoner eller feilinformasjon om styrets arbeid i plenum skremmer seksjonseiere fra å stille til valg for styret, rekruttering av nye styremedlemmer blir vanskelig.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Olav Sande (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Olav Sande

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Knut Falch (11 stemmer)

Frithjof Jacobsen (14 stemmer)

Julie Winther-Larsen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Knut Falch

Frithjof Jacobsen

Julie Winther-Larsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Wenche Holth (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Wenche Holth

Protokoll fra styremøte 25. august 2025

Boligselskap: FREDRIKSBERG BOLIGSAMEIE (2303)

Klokkeslett: 19:30

Sted: Gjesterom 3 etg

Møtedeltagere: Frithjof Jacobsen, Olav Sande, Knut Falch, Julie Winther-Larsen

Signert av: Julie Winther-Larsen /s/, Olav Sande /s/, Knut Falch /s/, Frithjof Jacobsen /s/

Sak 1

Godkjenning av saksliste og innkalling

Innkalling til møtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med sakslisten. Dersom styret er enige i det, kan sakslisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Vedtak

Alle i styret godkjenner sakslisten og innkallingen.

Sak 2

Trivsel

Beboerforhold - Tiltak for å bedre trivsel og sikre at Sameiet Fredriksborg er et godt sted å bo

Styret har i løpet av sommeren fått noen henvendelser som har berørt enkelte beboere (bl.a. brukket nøkkel til avfallsrom, brannalarm med tomt batteri i seksjon til beboer på ferie). Styret har gjort sitt beste for å løse disse utfordringene snarest mulig.

Nå planlegges dugnad til høsten der vi håper flest mulig beboere og seksjonseiere møter opp til arbeid og/eller sosialt treff.

Vedtak

Det har tatt tid å reparere heisen og den er fortsatt ustabil, styret følger opp med leverandør KONE. Viktig ved inn og utflytting at heisdørene ikke sperres.

Sak 3

Økonomigjennomgang

Resultat ift. Budsjett - Vesentlige avvik - Prognose fremover

Resultat er omtrent på budsjett. Likviditeten er god med kr 1,1 mill på høyrentekonto i OBOS.

Vedtak

Resultat omtrent på budsjett, god likviditet.

Sak 4

Sykkelpod

Alle som har sykler i boden må påse at de er kjørbare da noen står der med punkterte dekk. Styret vurderer å fjerne sykler som er i ustand.

Vedtak

Styret ber om at defekte sykler fjernes fra sykkelboden.

Sak 5

Høst dugnad

Styret foreslår lørdag 18.oktober kl 10-14 med brannøvelse i forkant. Ettersom det er mye å gjøre starter de mest engasjerte fredag 17. oktober kl 16.

- Male rundt heis i alle etasje.
- Vaske/male gulv pumperom
- Klippe hekk oppe/nede/buske ute mot Langviksbukten
- Skjære ned 3 Tuja trær nede ved utgang midten
- Kjøre bort alt avfall til Kongsgården.
- Rydde i blomsterbed
- Rense takrenner
- Nedløpsrør under terrasse hos snr 1 må skiftes
- Døde greiner på asketrete
- Musefeller loft, har fylt opp igjen da 2 mus i felle denne sommeren
- Vaske rekkverk i alle etasjer
- Innkjøp av mat/drikke . Hvem står for det
- Innkjøp av maling etc

Styret oppfordrer også eiere som leier ut til å delta da det har vært dårlig fremmøte ved tidligere dugnader.

Vedtak

Høstens dugnad planlegges lørdag 18. oktober kl 10-14 med brannøvelse i forkant og sosialt treff for alle beboere. Styret oppfordrer også eiere som leier ut til å delta da det har vært dårlig fremmøte ved tidligere dugnader (av eiere).

Sak 6

HMS - Brannøvelse

Slik som sist kan vi utføre brannøvelse i forkant av høstens dugnad.

Vedtak

Styret foreslår å utføre brannøvelse i forkant av høstens dugnad.

Sak 7

Diverse oppfølging

-Tidspunkt for boning av korridorer/trapper er planlagt i uke 37/38

-Styret vil innhente liste over beboere som vil ha installert Komfyrvakt/Vannstopper

på kjøkken/Skifte ut gamle stoppekraner til leilighet/sjekke brannvarslere i

leilighet. Styret vil så innhente felles tilbud.

-Lage oppslag i gangen/Vibbo med tlf.nr til rørlegger/elektriker/låsesmed

-Muren mot nabo Bergo og gjerde skal repareres av Fredriksborg Menighetshus

-Mindre lekkasje fra den innerste varmtvanns bereder må repareres

- Vi må bestille nye nøkler til hybeltoalettet i 1. etg.

Vedtak

Styret diskuterte diverse saker som må følges opp.

Sak 8

Neste styremøte

Vedtak

Onsdag 15. oktober kl 1930

Onsdag 19. november kl 1930

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Sindre Holt
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Deres ref.: 1007250143 . Vår ref.: 2303-1-35

Dato: 29.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Fredriksborg Boligsameie
Organisasjonsnr: 988358002
Seksjonseier: Weum, Gro
Medeier:
Leilighetsnummer: 35
Adresse: Langviksveien 10, 0286 OSLO
Seksjonsnummer: 35
Gnr. 2
Bnr. 1050

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8171492.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Utvendig parkering med 20 plasser. Kun privatpersoner kan erverve seksjoner i boligsameiet - ikke firmaer, stiftelser, organisasjoner eller offentlig myndighet. 01.10.2023: Ekstrainnbetaling i oktober, kr 3 000,-/seksjon for rensing av tak og takrenner. 01.01.24 økning innbetaling fra sameierne: 01.01.24 økning av sameiernes innbetalinger Festeavgift økes 9,6 % Felleskostnader øker 5,1 %

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 350,00,-

Herav:

Festeavgift
Felleskostnader

Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
900,00	
3 450,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 681,-
Fradragsberettigede kostnader: 8,-
Annen formue: 27 701,-

Gjeld:

106 921,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Olav Sande, e-post: fredriksborg@styrerrommet.no Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

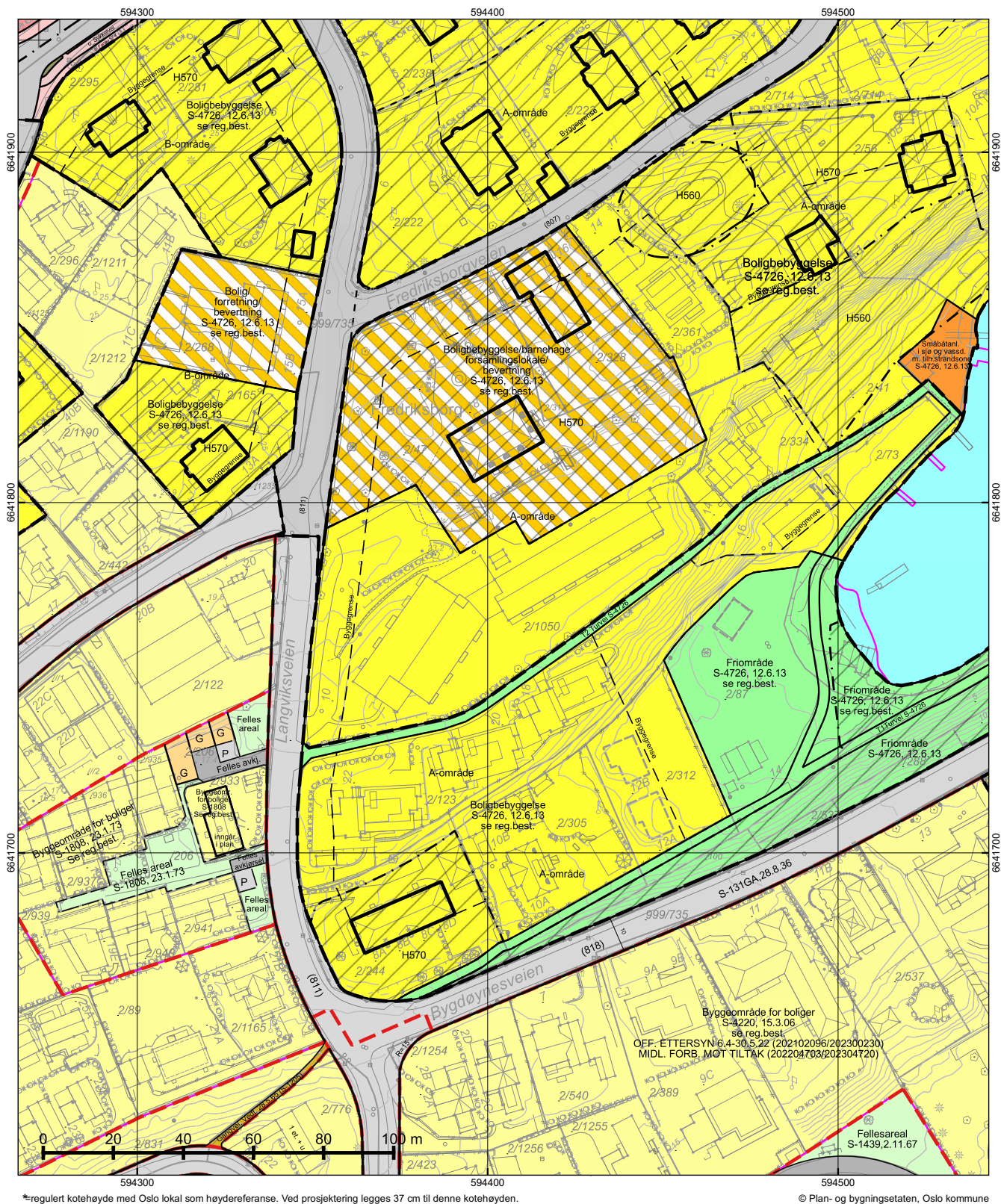
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24

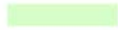
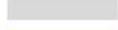
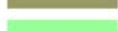
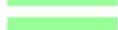


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 29.09.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 332054/ 86519951 Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV Adresse: LANGVIKSVEIEN 10 Kommentar: Gnr/Bnr: 2/1050 Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
---	---

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1110 - Boligbebyggelse
	1163 - Institusjon
	1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3031 - Turveg
	3040 - Friområde
	6700 - Friluftsområde

— — — — — RpBestemmelseGrense

— / — / — / — RpAngittHensynSone

— · — · — RpAngittHensynGrense

— | — | — | — RpBåndleggingSone

— · — · — RpBåndleggingGrense

————— 70 - Felles avkjørsel
 ————— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 — — — — — 913 - Formålavgrensning
 ————— 930 - Reguleringslinje
 ————— Formålgrense

————— Foreløpig plan
 — — — — — Plangrense (gammel lov)
 — — — — — Plangrense (ny lov)

————— Bygningens avgrensning i beb. plan
 ————— Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
 — — — — — Byggegrense
 ————— Bebyggelse som inngår i planen
 ————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↔ Avkjørsel



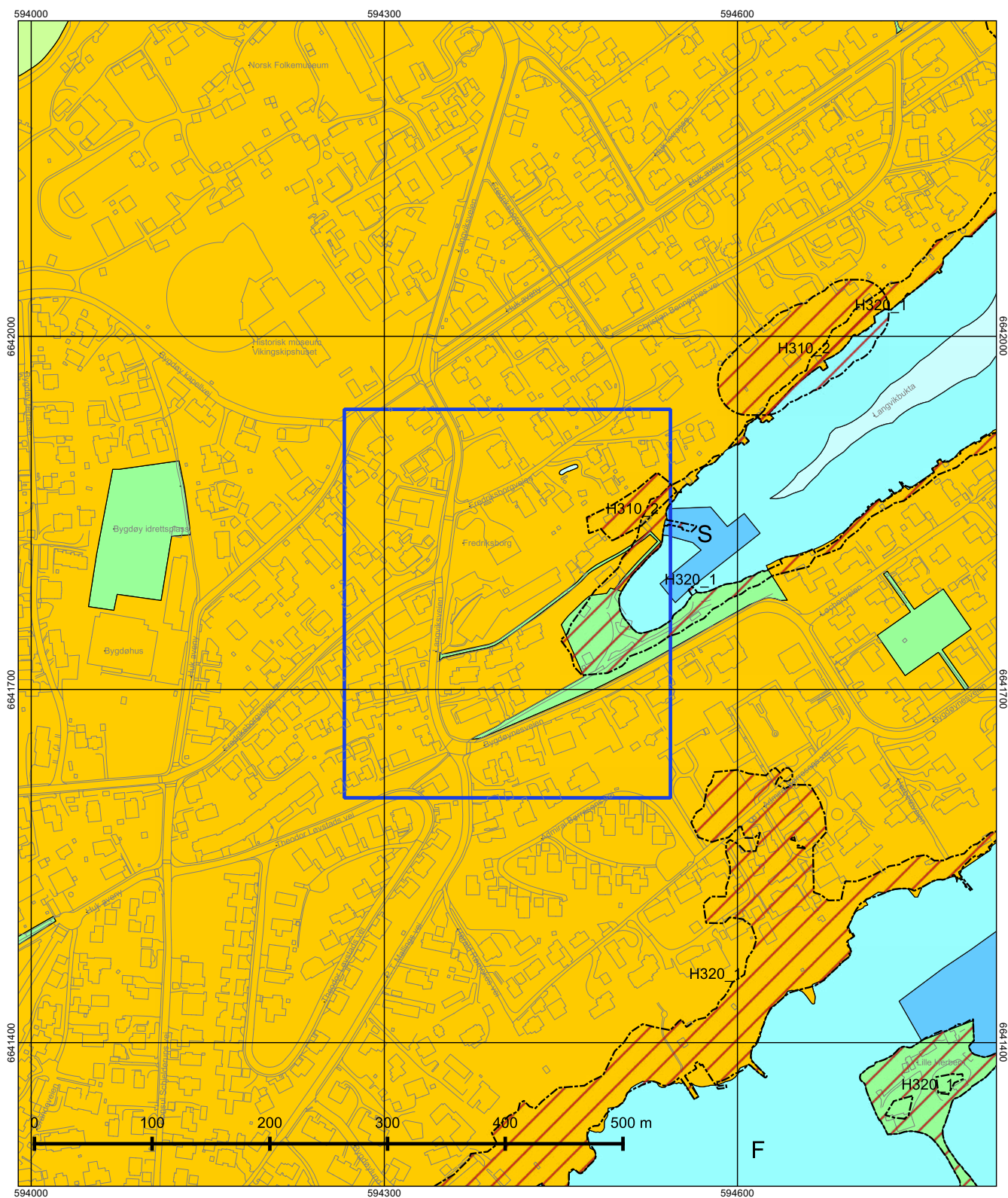
 Oslo

Dato: 29.09.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold		
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 332054/ 86519951	Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV	
Adresse: LANGVIKSVEIEN 10	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 2/1050		

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



Oslo

Dato: 29.09.2015

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 332054/86519951

Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

VEDTEKTER

for

Boligsameiet Fredriksborg

org. nr. 988 358 002

Vedtektene er sist endret på årsmøtet 10.05.2021

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Fredriksborg, stiftelsesdato er 15.12.1982.

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel

Sameiet består av 41 boligseksjoner av eiendommen gnr. 2 bnr. 1050 i Oslo kommune på adresse Langviksveien 10, 0286 Oslo.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og bod(er). Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Hver boligseksjon har bruksrett til minst én bod som befinner seg på sameiets fellesareal. Sameiebrøken utgjør 1/41 for hver boligseksjon.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder og eiendeler tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere som brukere av seksjonene. Herunder forventes det at alle seksjonseiere og beboere tar hensyn til hverandre, er respektfulle og bidrar til å skape trivsel. Sameiet Fredriksborg skal alltid være et trygt og godt sted å bo.

2. Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn. Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

2-1 Ervervelse av seksjoner

Kun privatpersoner kan erverve seksjoner i boligsameiet - ikke firmaer, stiftelser, organisasjoner eller offentlig myndighet.

2-2 Utleie av seksjoner

(1) Leietaker av bruksenhet skal godkjennes av styret. Seksjonseier/utleier skal presentere for styret de som foreslås som leietakere, før kontrakt skrives. For å unngå overbelastning på sameiets infrastruktur (vann, kloakk, avfall, slitasje, m.v.) kan maksimalt to voksne og ett barn være leietaker. Styret kan avvise foreslått leietaker kun på saklig grunnlag.

(2) Leiekontrakten skal være på minst ett år. Sameiets vedtekter og husordensregler skal være vedlegg til kontrakten, og seksjonseier/utleier plikter å påse at leietaker følger disse til enhver tid. Kopi av leiekontrakten skal sendes til styret.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Boligseksjonene/bruksenhetene kan bare nyttes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Eierne/brukerne av boligseksjonene skal ha rett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, felles bodareal, felles parkeringsplasser samt felles uteareal som utelukkende er beregnet for boligene.

(4) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige

bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

(5) Avfall for boligene ivaretas i egen bygning utenfor hovedinngangen.

(6) Det er forbud mot oppsetting av parabolantennener i sameiet.

3-2 Bevaring av skillevegger og bærende konstruksjoner m.v.

Skillevegger (bærevegger) mellom boligseksjoner er kritiske for byggets bærende konstruksjoner. Bærevegger kan være av betong eller stål. Det er ikke tillatt å lage åpninger av noen art i skillevegger mellom seksjoner uten at tiltaket er søkt om og godkjent av Plan- og Bygningsetaten i Oslo.

Dersom det lages åpninger av noen art i skilleveggen mellom seksjoner, skal eieren av den seksjonen åpningen lages fra være ansvarlig for enhver konsekvens dette måtte ha for bygget, eiere av andre seksjoner i bygget og omgivelsene for øvrig. Ansvaret er ikke begrenset, og eventuelt ansvarsbeløp kan kreves dekket inn gjennom salg av den aktuelle seksjonen.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler som skal gjelde for boligseksjonene.

3-4 Ladepunkt og parkeringsplasser for elbil og ladbare hybrider

(1) Sameiet tilbyr lading for elbil og ladbare hybrider på anviste plasser på parkeringsplassen. Strømforbruket ved lading blir fakturert den enkelte bruker. Styret fastsetter påslag på strømforbruket som skal sikre at de som benytter ladepunktene betaler ned sameiets investering i ladepunkter og infrastruktur, og deretter sikrer en løpende inntekt til sameiet som også skal dekke nødvendig vedlikehold.

(2) Parkeringsplassene med ladepunkter er forbeholdt elbil og ladbare hybrider. Om det ikke finnes ledige parkeringsplasser for bensin/diesebil, kan disse parkere ved ladepunktene.

3-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Utenfor hovedinngangen er det avsatt parkeringsplasser til personer med nedsatt funksjonsevne. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

4. Vedlikehold, ombygging og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseierne har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseierne skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.

(4) Seksjonseierne skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseierne skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseierne straks å sende melding til styret.

(6) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(7) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Når erstatningsansvar er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5-2 anvendes.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig, inkludert grøntarealer og parkeringsplasser, i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Ved innkjøp av vaktmestertjenester o.l. skal det søkes å oppnå god kvalitet til lavest pris i markedet.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter videre utvendig vedlikehold og felles utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter i tillegg reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseierne eller annen bruker av seksjonen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygging og endring av egen seksjon

Verken sameiet, styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygging som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle sameiets kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseierne har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar. Felleskostnadene fordeles likt på seksjonseierne. Felleskostnadene under er ikke uttømmende oppregnet.

Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift; Fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette. Løpende kostnader til vedlikehold og drift inkluderer grønt vedlikehold, asfaltering, snøbrøyting, strøing, gårdsrom, utskifting vinduer, ytterdører, porttelefon, låser, avfallshåndtering, vaktmestertjenester i fellesarealene, tekniske og elektriske anlegg, felles vann/avløpssystem med bunnledning, pumpekum og pumper, heis, trapperom, nød- og ledelys samt brannalarmanlegg, bod arealene, vaskerom, gjesterom og hybler.
- Elektrisk strøm i fellesarealene.
- Kollektiv avtale for Bredbånd og TV til hver boligseksjon.
- Kommunale avgifter.
- Administrasjonskostnader for sameiet.
- Honorar til styret, forretningsfører, revisor og advokat.
- Festeavgift til Fredriksborg Menighetshus.
- Forsikring for Sameiet (bygning, brann, etc)

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hvert kvartal betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseierne som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Mislighold m.m.

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) 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 årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammen kalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styret har ikke anledning til å ta opp lån på vegne av sameiet eller forplikte seksjonseierne økonomisk utover årsbudsjettet og det som er godkjent av seksjonseierne i årsmøte.
- (5) Ved utførelse av større arbeider i sameiet, hvor beløpene overstiger to ganger folketrygdens grunnbeløp, skal det alltid foreligge skriftlig kontrakt/tilbud.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 8 seksjonseiere skriftlig krever dette, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret minst 8 og høyst 20 dager før møtetidspunkt. Innkalling kan skje elektronisk. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen som er oppgitt i varsel om årsmøte.

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet og at det velges en person i tillegg til møteleder for å undertegne protokollen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Seksjonseierne har rett til å ha med én rådgiver på årsmøte.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av sameiets faste eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) endring av vedtektene.

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

Hvis tiltakene etter i avsnittet over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

(6) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, vedtak om oppløsning av sameiet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan delta i avstemning om

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

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12. Forsikring

Styret skal sørge for å påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse såfremt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

HUSORDENSREGLER
FOR
BOLIGSAMEIET FREDRIKSBOG
LANGVIKSVEIEN 10

Vedtatt på årsmøtet 10. mai 2021

1 GENERELLE REGLER

Husordensreglene danner rammen rundt et trygt og godt bomiljø, og alle plikter å følge reglene. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at husstanden og de som gis adgang til boligseksjonen/leiligheten, herunder eventuelle leietakere, overholder husordensreglene og sameiets vedtekter. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det ikke foregå aktiviteter som kan gå ut over andres nattesøvn, og det skal være så rolig i leilighetene at naboer kan være i sine leiligheter uten å bli forstyrret. Samvær som vil medføre støy, skal varsles på oppslagstavle - og nærmeste naboer skal informeres. Mindre arbeider som medfører at man etter kl. 17.00 og i helgene – i en kortere periode - må benytte verktøy/ utføre arbeid som medfører støy, må avtales med naboene.

2 FELLESAREALER

Fellesrommene er beregnet på internt samvær for beboerne, uten noen form for sjenanse for øvrige beboere. Røyking i fellesarealer er forbudt. Peisen kan kun brukes etter avtale med styret. Intet søppel eller tomgods skal etterlates i fellesarealer. Av branntekniske årsaker og av hensyn til det løpende renhold, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i ganger og trapper eller fellesarealer (heller ikke på loft). Grilling skal fortrinnsvis skje på plenen på oversiden av huset. På nedsiden av huset skal det ikke brukes griller med kull/grillvæske. Beboerne plikter å verne om trær, plener og beplantninger. Ved bruk av utearealene skal beboere og andre holde størst mulig avstand til andre beboeres vinduer og terrasser.

3 BRUK AV BALKONGER OG TERRASSER

Teppebanking på balkongene er forbudt. Tørking av tøy skal skje på stativ lavere enn balkongkanten, og det skal ikke henge tøy over markiser. Tørkestativ skal ikke plasseres på plenen og være minst mulig synlig på terrassen. Terrassene skal være ryddige. Det skal ikke grilles på verandaer og terrasser. Unntaket er elektrisk grill. Gassgrill tillates på terrasser i 1. etasje, men ikke på balkonger i 2. og 3. etasje. Mating av fugler fra balkonger og terrasser er ikke tillatt.

4 LÅSEPLIKT

Alle beboere plikter til enhver tid å holde alle ytterdører, dører til bod rom og loft lukket og låst.

5 UNNGÅ FROST

Alle boligseksjoner må holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.

6 DYREHOLD

Husdyrhold tillates under forutsetning av at dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyr må ikke gå løse, verken i fellesarealer inne eller på eiendommen. Det er heller ikke tillatt å sette opp løpestrenger. Ekskrementer må fjernes umiddelbart. Ved gjentatte brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at det konkrete husdyrholdet opphører.

7 MUSIKK- OG SANGUNDERVISNING

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter avtale med styret og naboer.

8 VANNFORBRUK

Beboere bør sørge for et forsvarlig vannforbruk for å holde felleskostnadene lavest mulig. Alle seksjonseiere er pliktig å påse at det ikke er lekkasjer fra kraner og rør i egen boligseksjon. Dersom vannet må stenges av, skal det settes opp informasjon på oppslagstavlen i 3. etasje ved hovedinngangen minst 48 timer i forveien.

9 KLOAKK

Ikke kast i do det som ikke skal i do. Pumpene kan ikke utsettes for større belastning enn de er beregnet for. Beboere kan bli holdt ansvarlige dersom noe kastes i do som ikke skal i do og må påregne å betale kostnadene for utrykning fra pumpeleverandøren. Utleiere har et særskilt ansvar for å sikre seg at leietakere bruker toalettet utelukkende til sitt formål. Alle seksjonseiere og leietakere har ansvar for at personer som er på besøk eller arbeider i leiligheten informeres om dette punkt.

10 REGLER FOR BRUK AV FELLESVASKERIET

Det henvises til reglement som henger på veggen i fellesvaskeriet. Alle brukere har plikt til å følge reglementet og sette seg inn i instruksene for bruk av de enkelte maskiner. "Vaskelåser" skal fjernes fra tavlen når vasketiden er gått ut. Alle som benytter vaskeriet må fjerne eget vasketøy umiddelbart når vasketiden er over. Enhver som benytter vaskeriet, skal rydde etter seg og fjerne søl av vaskemidler.

11 REGLER FOR BRUK AV AVFALLSORDNING

Gjeldende reglement for avfallsordningen er slått opp i søppelrommet. I tillegg skal alle beboere følge de til enhver tid gjeldende offentlige lover og forskrifter for avfallshåndtering. Det er beboers ansvar å kjøre bort pappemballasje som ikke skal legges i papircontainer. Alt søppel skal pakkes godt inn, og søppelposer skal knytes.

12 BYGNINGENS UTSEENDE

Beboerne plikter å vedlikeholde leiligheten utvendig. Balkonger og skillevegger ansees for å være en del av leilighetene. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bygningens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Seksjonseier er ansvarlig for at skilt på postkasse og ringetablå er iht. standarder for sameiet og bekoster selv for skilt.

13 OPPUSSING/INNVENDIGE ENDRINGER I LEILIGHETEN

Enhver seksjonseier plikter å følge Vedtektenes punkt 4 – «Vedlikehold, endring og ombygging av egen seksjon». Seksjonseier må på forhånd kunne dokumentere for styret at alt planlagt arbeid utføres forskriftsmessig av autoriserte fagfolk, samt sikre oppfølging slik at arbeidet ikke innebærer risiko for bygning og bærende konstruksjoner, rør, vannlekkasje, stigeledninger eller elektriske anlegg. Ved alle innvendige arbeider som medfører bygningsstøy plikter seksjonseier å varsle naboer i god tid om oppstart og varighet ved å sette opp informasjon på tavlen i 3. etasje. All støy skal begrenses i størst mulig grad og kan kun forekomme i tidsrommet kl 0800 – 1700, mandag til fredag.

14 PARKERING AV BILER

Hver seksjonseier kan kun disponere en parkeringsplass. Overskytende biler må parkeres utenfor boligområdet. Seksjonseier har ansvar for at kjøretøy som står parkert på sameiets område oppfyller krav til kjøring på offentlig vei og er registrert hos styret. Mopeder, motorsykler og tilhengere skal ikke parkeres på de oppmerkede parkeringsplassene. Det skal ikke parkeres i svingen i innkjøringen på den siden som er nærmest bygningen. Parkeringsplassene med ladepunkter er forbeholdt el-biler og ladbare hybrider som lader. Tilsvarende gjelder avsatt(e) parkeringsplasser til personer med nedsatt funksjonsevne. Om det ikke finnes ledige parkeringsplasser for bensin/dieselbil, kan disse parkere ved ladepunktene.

15 SEKSJONSEIERS PLIKTER VED UTELEIE

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn. Seksjonseier må gå grundig gjennom Vedtektene og disse husordensregler med leietaker. Forøvrig vises det til Vedtektene, pkt 2-2 Utleie av seksjoner.

16 STYRET OG KOMMUNIKASJON MED STYRET

Styret har ansvar for den daglige ledelse mellom årsmøtene, og styrets beslutninger skal følges med mindre en seksjonseier eller beboer finner beslutningen rettsstridig. Kontakten med styret skal skje skriftlig ved epost til fredriksborg@styrerommet.no (eller legges i styrets postkasse i 3. etasje for de som ikke benytter epost). Melding om skader eller situasjoner som kan medføre fare for personer og eiendom må selvsagt informeres muntlig og umiddelbart til nærmeste styremedlem.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Langviksveien 10
0286 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Holt

Oppdragsnummer:

Telefon: 412 87 165
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre