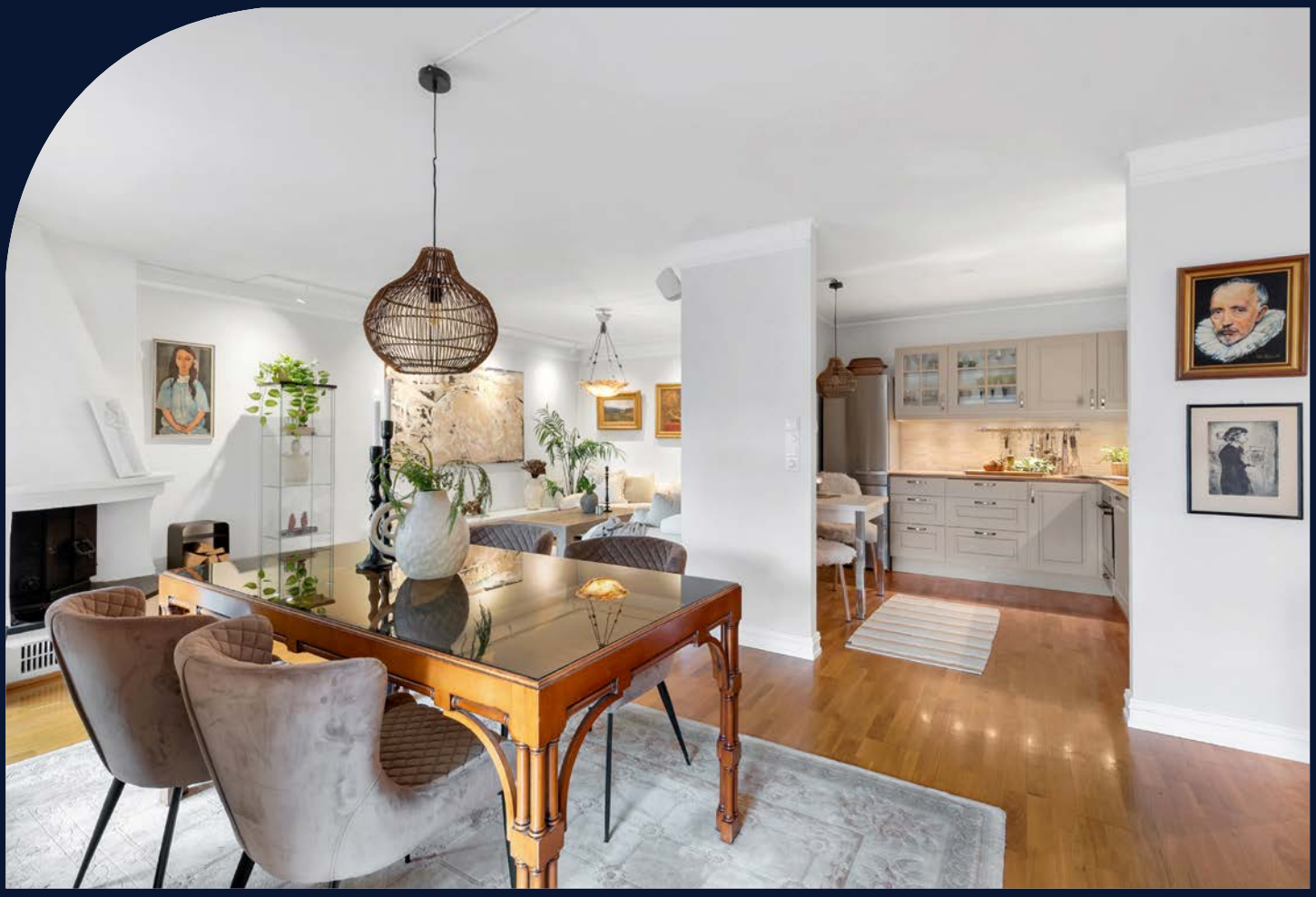
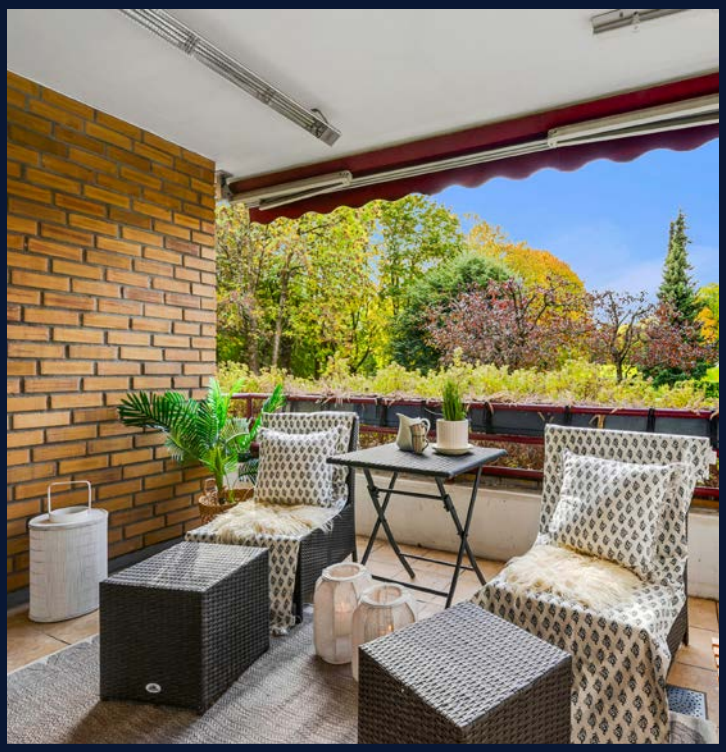
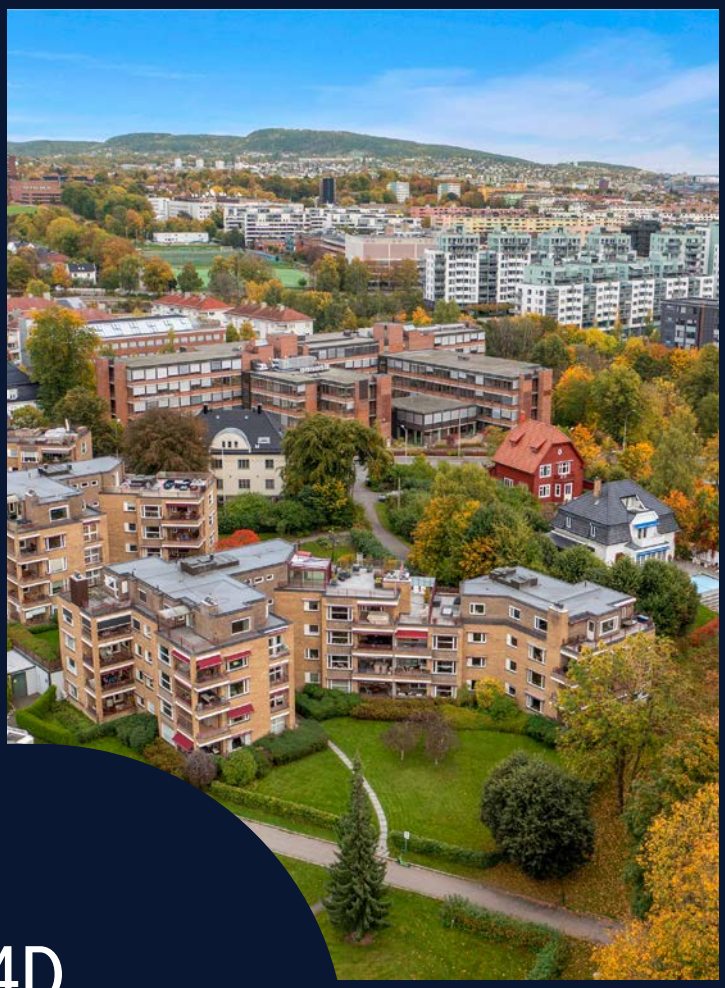






Velkommen til

Fridtjof Nansens vei 24D, 0369 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fridtjof Nansens vei 24D, 0369 Oslo

Svært godt beliggende 3-roms leilighet med utsyn mot Frognerparken - Garasje m/lader - Heis

Velkommen til Fridtjof Nansens vei 24D! Leiligheten ligger flott til i første rekke ut mot Frognerparken.

Boligen ligger i et veldrevet sameie med flotte fellesarealer, og området byr på et rikt kollektivtilbud, nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Leiligheten disponerer en garasjeplass med el-bil lader, samt en bod for ekstra oppbevaring. Stuen har god plass til sofagruppe og spisebord, med utgang til uteplassen. Bygget har heis som gir enkel og trinnfri adkomst.

- Syd-sydvestvendt terrasse på 10 m² med markise
- Nabo til Frognerparken
- Peis med innsats i stue
- Flislagt bad/wc med gulvvarme
- Gjeste toalettrom med opplegg for vaskemaskin
- Pent og godt utnyttet kjøkken
- Eikeparkett i alle rom med gulvvarme i stuen



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kim Thu
Eiendomsmegler
Tlf: 909 49 823
E-post: kim.thu@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	9 300 000
Omkostninger	kr	231 090
Total pris inkl. omkostninger	kr	9 531 090
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 395

BRA Total/BRA-i	82/75 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1986
Etasje	1
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Fridtjof Nansens vei 24D, 0369 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 37, bnr. 81, snr. 42, ideell andel 1/1
i Frognerparken Boligsameie med orgnr.: 984690576 i Oslo kommune.

Etasje
1

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet i første rekke mot Frognerparken, i et etablert og grønt boligområde. Her bor du med Oslos mest kjente park som nærmeste nabo, hvor store plenarealer, turstier og Vigelandsparkens skulpturer fungerer som en forlenget hage like utenfor inngangsdøren. Frognerparken gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt, enten du foretrekker en løpetur om morgenen eller en piknik i gresset. Frognerbadet, Frogner stadion og Frognerparken tennisanlegg ligger alle innenfor en kort spasertur fra boligen. I tillegg er det en kort gåtur til Vestkanttorget med det ukentlige lørdagsmarkedet.

Nærområdet byr på et komplett servicetilbud og gode shoppingmuligheter. En kort gåtur unna finner du Colosseum senter med fasiliteter som Meny, apotek, Vinmonopolet og Colosseum kino. Matentusiaster vil også sette pris på kort gangavstand til Jacobs på Majorstuen, samt dagligvarebutikker som Kiwi i gangavstand. For den treningsglade ligger både SATS ved Colosseum og EVO Majorstuen en kort spasertur fra leiligheten. En liten spasertur videre fører deg rett inn til handlegatene på Majorstuen og Bogstadveien, med et rikt utvalg av butikker, kaféer og populære spisesteder.

Beliggenheten er praktisk for barnefamilier og studenter. Det er trygg gangavstand til Majorstuen skole, og det finnes et godt utvalg av barnehager i nærområdet, deriblant Thaulow barnehage en kort gåtur unna. Høyere utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo på Blindern og Politihøgskolen nås enkelt både til fots og med sykkel. Kollektivtilbudet er i særklasse, med Majorstuen som et av byens viktigste knutepunkter i gangavstand. Herfra går samtlige T-banelinjer samt et bredt tilbud av trikker, bybusser og flybuss. I tillegg ligger bussholdeplassen på Volvat og Frøen T-banestasjon en kort spasertur unna.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon
Området har et svært godt kollektivtilbud med både buss, trikk, T-bane og flybuss fra Majorstuen som er et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 75 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 82 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 75 m² Entré, toalettrom, bad/wc, to soverom, kjøkken og stue.
BRA-e: 7 m² Bod.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
10 m² Terrasse.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Leiligheten disponerer skap i felles matbod samt bod på 6,6m² og garasjeplass i felles garasjeanlegg med el-lader. Boder i sameier er generelt å betrakte som fellesareal og eventuelle omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameiet kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 12.10.2026.

Bygning:
Boligblokk på 4 etasjer og kjeller som er oppført med bærende betongkonstruksjoner og etasjeskillere i betong. Fasader med teglsteinsforblending. Innvendige lettvegger i bindingsverk med gipsplater. Utvendige fasader er forblendet med teglstein. Etasjeskillere i betong. Støpt/asfaltert gulv i kjeller. Byggegrunn er ikke kjent og det er ikke utført geotekniske undersøkelser for fastsettelse av byggegrunn.

Tak:
Flatt yttertak som er tekket med papp. Flatt yttertak.

Pipe/Ildsted:
Peis m/innsats i stue og pipeløp mot yttervegg med feieluke ut mot terrasse. Ildsted er ikke funksjonsprøvd på befaringsdagen. Det opplyses i byggesak at alle leiligheter har egen avtrekksvifte for peis i leiligheten.

Vinduer:
Vinduer med malte trerammer og 2-lags isolerglass fra 1985.

Dører:
Terrassedør med malte trerammer og 2-lags isolerglass fra 1985 og entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert fra byggeår. 3-speils lakkert formpresset innerdør til bad/wc, dobbelfløyet skyvedør til soverom fra stue og malte originale innerdører m/profillist til soverom og toalettrom fra entre.

Balkong/terrasse:
Syd-sydvestvendt terrasse på 10 m² med fliser på gulv, belysning, strømuttak, markise og adkomst fra stue. Rekkverkshøyde på 0,92 m og nivåforskjell til bakkeplan på 0,6 m.

VVS-installasjoner:
Kuterlex glødde kobber vannrør, plast vannrør og Høiax lekkasjesikring/stopper i benkeskap på kjøkken. Fordelerskap på vegg over klosett med plast (PEX) rør-i-rør vannrør, plast vannrør er synlige i kasse/vegg mellom toalettrom og bad/wc og skjulte vanntilkoblinger fra vegger til installasjoner i toalettrom og bad/wc. Plast avløpsrør fra oppvaskkum og oppvaskmaskin i benkeskap på kjøkken. Plast avløpsrør fra installasjoner i toalettrom og på bad/wc. Varmtvannsbereder er plassert i skap i toalettrom. Plast hjelpesluk i opphøyet gulv i dusjsone og plast hovedsluk mellom toalett og servantskap. Sluk i gulv på toalettrom.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk til luftekanal fra kjøkken, bad og toalettrom og naturlig tilluft til leiligheten fra spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra ventil og tilluft under dørblad til bad/wc. Mekanisk avtrekk fra ventilator over kokesone på kjøkken. Mekanisk avtrekk til felles luftekanal og tilluft over dørblad til toalettrom.

Tekniske detaljer:
Med unntak av peis m/innsats er leiligheten elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad/wc, toalettrom og stue og panelovner i begge soverom. Varmekabler i stue er ikke funksjonstestet på befaringen og det er i stue brytere på vegg mot terrasse og kjøkken, men uvisst om disse er for oppvarming av leiligheten da de ikke er funksjonstestet over tid. Derfor ikke vurdert. Brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten. Dør-calling med kamera og åpner og TV/ bredbåndstjenester i leiligheten.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer i sikringsskap og innvendig elektrisk anlegg er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

- Ytterdører | Vindu i balkongdør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

- Balkonger, terrasser | Frostskader på noen gulvfliser og noen gulvfliser med bom (hulrom) under. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. For å lukke avviket må gulvfliser skiftes. Bom i fliser kan forekomme etter tid ved at flislim mister vedheft på overflate. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

- Overflater gulv | Hakk og riper i parkettgulv i entre. Sliping/lakkering av parkett må utføres for å lukke avviket. Overflater med synlig slitasje har redusert gjenværende levetid og kan påvirke boligens bokomfort negativt.

- Overflater vegger og himlinger | Skruehull i stuevegg etter oppheng av TV, noen skjolder på malte overflater og noen overganger med riss i overflate. Generell overflatebehandling må utføres for å lukke avviket. Overflater med skjolder/slitasje har redusert gjenværende levetid og kan påvirke boligens bokomfort negativt.

- Pipe og ildsteder | Mer enn halvpart av forventet brukstid er passert på ildsted. Å bytte ut eldre ildsted (ikke-rentbrennende) med en ny peisovn (rentbrennende) gir betydelige fordeler når det gjelder økonomi, miljø, varmeeffektivitet og inneklima. Den største forskjellen er at moderne ovner bruker teknologi som brenner røykgassene, i stedet for å sende dem opp pipa.

- Innvendige dører | Fuktsvelling nede på dørblad til bad/wc. Svelling på dørblad må utbedres eller dørblad skiftes for å lukke avviket.

- Bad/wc - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad/wc - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Det foreligger ikke dokumentasjon som verifiserer utførelsen av vanntett sjikt/membran, tilslutninger og gjennomføringer eller tidspunkt for eventuell utskifting av sluk. Vesentlige deler av våtrommets oppbygging er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt ved befaringen. Den faktiske tilstanden og gjenværende levetiden til disse konstruksjonene kan derfor ikke fastslås med sikkerhet. Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket. Krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm bør opprettholdes. Dette for å forhindre eventuelt lekkasje fra bad/wc mot tilstøtende bygningsdeler. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak så lenge våtrommet fungerer tilfredsstillende og det ikke registreres tegn til skade eller funksjonssvikt. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til gjenværende levetid bør kjøper likevel være forberedt på at modernisering eller rehabilitering må påregnes i tiden fremover. Våtrommet bør følges opp jevnlig, og fremtidig oppgradering bør inngå som en forventet vedlikeholdskostnad. Beskyttelse av byggematerialer i dør er ivaretatt ved bruk av dusjvegger som fungerer som sprutskjerm. Dersom det er fuktvandring bak fliser vil dette vises på treverk i karmer, så viktig at dette observeres jevnlig.

- Bad/wc - Veggmontert toalett | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Slitasje/svelling i benkeskap under oppvaskkum. Benkeskap med slitasje/svelling må skiftes for å lukke avviket. Benkeskap med synlig slitasje har redusert gjenværende levetid.

- Toalettrom - Veggmontert toalett | Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne. Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid. Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

- Innvendige vannledninger | Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på røropplegg i leiligheten. Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men dokumentasjon på røropplegg må innhentes for å lukke avviket.

- Ventilasjon | Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Avtrekksventil på kjøkken er malt igjen. Avvik fra krav kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårligere inneklima og redusert komfort.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bygning, generelt | Boligblokk på 4 etasjer og kjeller som er oppført med bærende betongkonstruksjoner og etasjeskillere i betong. Fasader med teglsteinsforblending og flatt yttertak som er tekket med papp. Innvendige lettvegger i bindingsverk med gipsplater. Støpt/asfaltert gulv i kjeller. Byggegrunn er ikke kjent og det er ikke utført geotekniske undersøkelser for fastsettelse av byggegrunn. Tilstandsrapporten omfatter i hovedsak selve leiligheten og bygningsdeler/installasjoner som normalt ligger under seksjonseiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Vinduer, balkonger/terrasser og andre bygningsdeler med nær og direkte tilknytning til seksjonen vurderes der dette er relevant eller påkrevd. Sameiets felles bygningsmasse vurderes ikke, utover der dette er påkrevd etter rapportens mandat eller gjeldende regelverk. Dette gjelder blant annet yttertak, fasader/yttervegger, grunnmur, drenering, felles tekniske installasjoner, oppganger, fellestrapper, bodanlegg, felles garasjeanlegg, fellesvaskeri, sykkelparkering og øvrige fellesarealer. Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter, årsberetning og eventuelle vedlikeholdsplaner/tilstandsrapporter for informasjon om tilstand samt utført og planlagt vedlikehold av felles bygningsmasse.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk på balkong eller terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år.

El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Leiligheten disponerer én garasjeplass med el-lader i felles garasjeanlegg.

Garasjeplassen er i henhold til seksjoneringsbegjæringen ikke registrert som en tilleggsdel til denne boligseksjonen. En slik vedtektsfestet rettighet kan falle bort eller bli endret av sameiet.

Det er etablert felles ladeinfrastruktur for elbil via Elaway, der den enkelte sameier bekoster ladeboks selv ved tilkobling. Denne leiligheten har fått installert ladeboks.

Standard
En pen og velholdt 3-roms selveierleilighet med meget attraktiv beliggenhet i første rekke mot Frognerparken, i byggets 1. etasje med heisadkomst. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning på ett plan med entré, separat toalettrom, bad, kjøkken, to soverom og stue med peis og utgang til en syd-sydvestvendt terrasse på 10 m². Standarden er helhetlig og velholdt med gjennomgående eikeparkett i oppholdsrommene, to flislagte våtrom med gulvvarme og downlights, samt god oppbevaringsplass i innvendige skyvedørsgarderober, kjellerbod og garasjeplass med elbilader.

Entré:
Entréen gir et godt førsteinntrykk med eikeparkett på gulv og malte flater på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med en romslig speil skyvedørsgarderobe for oppbevaring av yttertøy og sko, samt dør-calling med åpner.

Stue:
Stuen har eikeparkett med gulvvarme, malte flater og god plass til både sofagruppe og spisebord. I hjørnet mot yttervegg er det murt peis for lun oppvarming på kjølige dager. Rommet har store vindusflater mot grøntarealene, dobbelfløyet skyvedør til det ene soverommet og terrassedør ut til uteplassen.

Terrasse:
Syd-sydvestvendt terrasse på 10 m² med flislagt dekke, belysning, strømuttak, varmelamper i tak samt markise. Terrassen har adkomst via terrassedør fra stuen og vender skjermet ut mot sameiets grøntarealer. Fra terrassen ser man over til Frognerparken.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen og har eikeparkett på gulv samt plass til et lite spisebord. Innredningen er utført med 1-speils profilerte fronter, to overskap med glass, laminat benkeplate med fliser over og 1 1/2 oppvaskkum. Hvitevarene består av integrert stekeovn, induksjonskoketopp, integrert oppvaskmaskin og ventilator med mekanisk avtrekk over kokesonen. Frittstående kjøleskap følger også med.

Bad/wc:
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler, samt malte flater med downlights i himling. Rommet er utstyrt med dusjnisje med glassvegg og opphøyet gulv i dusjsone med hjelpesluk, dobbelservant med underskap, overskap med speilfronter og overlys, samt veggmontert toalett. Mekanisk avtrekk fra ventil og tilluft under dørblad. Dusj i del av bad/wc ble bygget i 2020.

Toalettrom:
Separat toalettrom med flislagte vegger, flislagt gulv med varmekabler og sluk, samt malte flater med downlights i himling. Innredningen består av servant med underskap, overskap med speilfront og overlys, veggmontert toalett samt skap med opplegg for vaskemaskin og integrert varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk til felles luftekanal og tilluft over dørblad.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har eikeparkett på gulv, malte flater og god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet er utstyrt med en speil skyvedørsgarderobe og oppvarmes med panelovn.

Soverom 2:
Soverommet har eikeparkett på gulv og malte overflater på vegger og i himling. Rommet vender ut mot grøntområdene, har plass til enkeltseng og skrivebord, og oppvarmes med panelovn.

Overflater:
Gulv: Eikeparkett i stue, kjøkken, entré og begge soverom. Fliser på toalettrom og bad/wc.
Vegger: Malte overflater i alle rom, med fliser på toalettrom og bad/wc samt fliser over benkeplate på kjøkken.
Himling: Malte overflater i alle rom, herunder med downlights på toalettrom og bad/wc.

Lagring:
Speil skyvedørsgarderobe i entré og på hovedsoverom, samt skap på toalettrom. Leiligheten disponerer i tillegg skap i felles matbod, bod på 6,6 m² samt garasjeplass med lader i felles garasjeanlegg.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: Entré, toalettrom, bad/wc, to soverom, kjøkken og stue.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse på 10 m².

Leiligheten disponerer en bod på 6,6 m², skap i felles matbod samt en garasjeplass med montert lader i felles garasjeanlegg.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at 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 sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Byggeår
1986

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

ca. 2020:
- Bygget dusj i del av bad/wc

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2025:
- Utskifting av låsesylindere

2023:
- Etablering av felles infrastruktur for elbillading levert av Elaway

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 6154.7 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet på 6 154 m². Fellesarealene er opparbeidet med store plenarealer, trær og beplantning, asfalterte internveier samt lekeplass og felles oppholdsarealer. Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter. Sameiets tomt grenser mot Frognerparken,

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 9 300 000,-
Omkostninger	Kr 231 090,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 9 531 090,-

Kjøpsomkostninger
Kr 9 300 000 Prisantydning
Kr 0 Andel av fellesgjeld
Kr 9 300 000 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger:
Kr 232 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 233 590 Sum omkostninger inkl. fellesgjeld

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 246 090 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 4 395,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, kommunale avgifter, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, internett, garasje, vaktmestertjenester, renhold og energi til fellesarealer.

Felleskostnader: kr 2 543,-
Internett: kr 293,-
Vedlikeholdsfond: kr 1 059,-
Garasje: kr 500,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Det er pr. 06.10.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Andel Fellesformue
Kr 22 830 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 806 246 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 7 224 985 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer
SP6508582.1.1

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Eiendommen
Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg av boligblokk med garasje den 25.05.1988. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger, stemplet mottatt av kommunen 23.09.1984.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Den privat vei som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne. Vedlikehold av de interne stikkveiene er sameiet sitt ansvar.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til boligformål. Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan Bebyggelsesplan for Felt b2, Nansen/Frøen (plan-ID 25783), vedtatt 15.09.1983, der eiendommen er regulert til byggeområde for boliger innenfor felt B2.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Reguleringsplan Nansen/Frøen (plan-ID S-2397), vedtatt 11.06.1979
- Mindre vesentlig endring av reguleringsplan Nansen/Frøen med endret trase av felles avkjørsel (plan-ID V260791), vedtatt 26.07.1991
- Bebyggelsesplan for gnr.37 bnr.11, 90, 99 og 104, del av felt B1 Nansen - Frøen (plan-ID 7988), vedtatt 01.03.1988
- Mindre vesentlig endring av gang/sykkelvei 9114 (plan-ID V310186), vedtatt 31.01.1986

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015–2030: Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn". Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015, samt reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen, vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Bygge-/reguleringssak ved Sørkedalsveien / Thaulows vei (saksnummer 202102096 / 202300230) - under behandling
- Midlertidig forbud mot tiltak for område ved Thaulows vei / Sørkedalsveien (saksnummer 202204703 / 202304720) - vedtatt

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales. Eiendommen ligger i et område som i NVEs radonaktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad «meget høy». Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1914/109-1/105 20.11.1914 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om generende virksomhet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 81

1917/444-1/105 23.11.1917 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra gnr 37 bnr 94

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 81

1918/143-1/105 19.04.1918 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra gnr 37 bnr 102
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 81

1918/900928-1/105 08.11.1918 ERKLÆRING/AVTALE
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra gnr 37 bnr 94
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 81

1936/5138-1/105 05.05.1936 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 81

1937/11905-1/105 01.11.1937 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra gnr 37 bnr 94
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 81

1944/7016-1/105 29.09.1944 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 81

1962/12011-1/105 01.11.1962 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Overført fra gnr 37 bnr 102
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 81

1968/12852-1/105 05.09.1968 SKJØNN
Overført fra gnr 37 bnr 105 og 106
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 81
Jordskiftesaker håndteres i jordskifteretten, en særdomstol for tvister og spørsmål relatert til fast eiendom. Hovedformålet med jordskiftesaker er å løse konflikter og skape bedre løsninger for bruk og utnyttelse av fast eiendom, ofte ved å endre eiendomsgrenser eller bruksrettigheter. Jordskifteretten behandler saker som omhandler fastsetting av grenser og rettigheter, avklarer bruksretter og gjennomfører skjønn. Forholdene blir avgjort ved dom eller forlik.

Utskrift av rettsbok for Oslo skjønnskommisjon II i sak nr. 2/1965 vedrørende ekspropriasjons- og refusjonsskjønn for grunn til opparbeidelse og utvidelse av Fridtjof Nansens vei på strekningen fra Essendropsgate til Sørkedalsveien. For gnr. 37, bnr. 81 ble 147,3 m² grunn ekspropriert til veggrunn. Det ble fastsatt erstatning for grunn, flettverksgjerde, gang- og kjøreport, skråning, skjermvegetasjon samt ulempe for veiens nærhet. Videre ble det bestemt at innkjørselen omlegges slik at denne kommer fra Thaulows vei og blir felles for gnr. 37 bnr. 81 og gnr. 37 bnr. 94, med erstatning for grunn til innkjørsel og nødvendiggjort ombygging av garasje. Det ble også fastsatt refusjonsplikt for opparbeidelse av veianlegget, motregnet i erstatningsbeløpet.

1984/11348-1/105 08.03.1984 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 81

1985/72796-2/105 22.11.1985 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 81
Kontrakt inngått mellom Norsk Totalentreprise A/S og Oslo Lysverker (OL) angående nettstasjon nr. 5302 på eiendommen. Eieren gir OL tillatelse til å oppføre og ha stående en nettstasjon. OL bekoster og eier nettstasjonen, og har rett til å føre kabler og ledninger ut fra stasjonen til andre konsumenter. OLs personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre innretninger som hindrer adkomst og kabellegging eller svekker ventilasjonen må ikke foretas. Ved graving besørger OL istandsetting av terrenget, og OL har ansvaret for stasjonens utvendige vedlikehold. Kontrakten gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til eiendommen. OL har rett til å nedlegge stasjonen med ett års varsel, og plikter da å rive stasjonsbygningen samt foreta nødvendig rydding og etterplanering uten omkostninger for eieren.

1985/79845-6/105 23.12.1985 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT TIL SAMEIET FOR: NOK 25,000
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser overfor sameiet er det tinglyst en pantsikkerhet i hver av boligseksjonene 2–47 på kr 25 000,-. Styret i sameiet plikter å vike prioritet for panteretten inntil 90 % av den enkelte seksjons verditakst.

1986/1276-1/105 09.01.1986 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 161 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 161 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 161 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 161 FNR: 0 SNR: 4
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 37 BNR: 81

1985/79845-2/105 23.12.1985 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 104/7660
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 47 SEKSJONER

Eiendommen er oppdelt i 47 eierseksjoner, hvor seksjon 1 er garasje og seksjon 2–47 er boligseksjoner fordelt over bygningene A, B, C og D.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene og leveres av GlobalConnect.

Sameiet
Sameie
Frognerparken Boligsameie

Om sameiet
Frognerparken Boligsameie (org.nr. 984 690 576) ligger i bydel Ullern i Oslo med adresse Fridtjof Nansens vei 24 A–D. Sameiet består av 47 seksjoner, hvorav 46 er boligseksjoner og 1 seksjon er felles garasjeanlegg med 58 tildelte faste plasser. Forretningsførselen utføres av Solibo AS. Sameiet har hjemmeside via Solibo (home.solibo.no/hp/frognerparkenboligsameie).

Saker og vedtak fra ordinært årsmøte 20.04.2026 samt styrets årsberetning for 2025:
- Årsberetning og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og orientering om budsjett 2026 ble tatt til etterretning.
- Styrehonorar for 2026 ble fastsatt til kr 80 000,-.
- Styret ble gitt fullmakt til å innhente anbud og gjennomføre utbedring og maling av terrassegesimser innenfor budsjettrammene for 2026.
- Det ble vedtatt å etablere en beredskapsgruppe for utarbeidelse av en begrenset felles beredskapsplan.
- Styret ble pålagt å følge opp eventuelle gjenstående mangler ved brannvarslingsanlegget samt rettsforliket med Recover AS vedrørende branndører.

Planlagte og pågående prosjekter samt vedlikeholdsbehov:
- Garasjeanlegg: Styret har utredet behov for betongrehabilitering mot rustsprenging, utbedring av soppskader samt reparasjon av vanninntrengning. Det planlegges fremleggelse av gjennomførings- og finansieringsplan på et ekstraordinært sameiermøte i 2026.

- Automatiske døråpnere: Vedtatt oppgradering/modernisering av dørløsninger i fellesarealer med motoriserte døråpnere (ramme kr 300 000,-, planlagt installert i 2026).
- LED-belysning i fellesarealer: Vedtatt på årsmøtet 2025 (ramme kr 250 000,-), men utsatt i påvente av avklaringer rundt garasjeanlegget.
- Vinduer: Styret vurderer koordinert vedlikehold og utskifting av vinduer samt eventuelle støtteordninger for energieffektivisering.

Sameiet har felles garasjeanlegg, boder, heis, ventilasjonsanlegg og oppslagstavler. Det foreligger løpende driftsavtaler for vaktmestertjenester (Oslo og Viken Eiendomsdrift AS), renhold av trapper og fellesarealer (Dan-Åke Mattson Renholdsservice), snøbrøyting og strøing (Vaktmesterdrift AS) samt årlig kontroll av felles brannvarslingssystem (Hedengren Security AS).

Husordensreglene fastsetter blant annet at det ved grilling på terrasser kun er tillatt med gass eller elektrisk grill. Forandringer som påvirker bebyggelsens utvendige utseende (som maling, markiser, antenner eller oppsetting av vegger på terrasser) krever forhåndsgodkjenning fra styret. Innvendige endringer i bærende konstruksjoner og endringer i tekniske anlegg/våtrom må forelegges styret. Det skal normalt være ro i bygget mellom kl. 23:00 og 07:00. Støyende arbeider som banking og boring er kun tillatt mandag–fredag kl. 07:30–21:00 og lørdager kl. 10:00–16:00. Teppebanking på balkong/terrasse og tørking av tøy på rekkverk er ikke tillatt. Musikk- og sangundervisning krever skriftlig avtale med styret samt samtykke fra samtlige naboer.

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og vedtektene. Salg eller utleie som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter som rent boligområde krever samtykke fra samtlige sameiere.

Det foreligger et rettsforlik med Recover AS (datert 16.01.2023, forkynnet 17.02.2023) vedrørende utbedring av monteringsfeil på branndører i Fridtjof Nansens vei 24 C etter et branntilløp. Styret følger opp saken og har engasjert brannteknisk rådgiver for en totalvurdering av branncellekrav.

Organisasjonsnummer
984690576

Eierbrøk
104/7660

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Ifølge husordensreglene er det ikke tillatt med dyr som er til ulempe eller sjenanse for naboene. Hunder må ikke etterlates i leilighetene dersom de ikke er trent opp til å være alene uten å bjeffe eller hyle. Lufting av hund må skje under kontroll, og hundens ekskrementer må fjernes av eier. Norges Hundeierforbunds regler gjelder, og eieren er ansvarlig for at reglene overholdes.

Beboernes forpliktelser
Sameiere plikter å holde alle rom oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser, samt sørge for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr. Alt husavfall skal pakkes inn og kildesorteres etter gjeldende kommunale regler, og pappesker må brettes sammen. Større pappemballasje må bortkjøres av sameier for egen regning. Inngangsdører, dører fra garasjen og ganger til tilstøtende rom skal til enhver tid holdes låst. Gangene og trappeavsatsene skal holdes frie for gjenstander utover dørmatter. Sameiere plikter skriftlig å melde inn opplysninger om beboere og disponering av garasjeplasser ved overdragelse og utleie.

Regnskap/budsjett
Sammendrag av sameiets regnskap for 2025 og budsjett for 2026. Årsregnskap og budsjett kan oversendes av megler på forespørsel.
- Årsresultat for 2025: underskudd kr -217 649,- (driftsinntekter kr 2 936 784,- og driftskostnader kr 3 201 100,-).
- Budsjettert årsresultat for 2026: underskudd kr -445 240,- (driftsinntekter kr 3 060 000,- og driftskostnader kr 3 505 240,-).
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 457 773,- (i tillegg til avsetninger for forpliktelser på kr 700 001,-).
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 1 157 774,-.

Vedtatte og planlagte tiltak med økonomisk betydning:
- Utbedring og maling av terrassegesimser er vedtatt gjennomført i 2026 (anslått kostnad kr 300 000–400 000,-) og dekkes innenfor driftsbudsjettet.
- Vedlikeholdsbehov i garasjeanlegget (soppsanering, fuktsikring og betongrehabilitering) er foreløpig anslått til totalt ca. kr 2,25 mill. (ca. kr 38 750,- pr. garasjeplass fordelt på 58 plasser). Dette er varslet finansiert via særskilt kapitalinnkalling og skal behandles på et ekstraordinært sameiermøte i 2026.
- Felleskostnadene og vedlikeholdstillegget ble oppjustert fra januar 2026 i tråd med budsjettet.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Peis med innsats i stue. Varmekabler i gulv på bad/wc og toalettrom, samt panelovner på begge soverom. Det er også gulvvarme i stuen.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energikarakter
D.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig før innflytting ved utleie. Det er seksjonseiers plikt å gjøre leietaker kjent med sameiets vedtekter, ordensregler og gjeldende instrukser. Utleie av garasjeplass er kun tillatt internt i boligsameiet, og utleie eller leie av mer enn én ekstra plass må godkjennes av styret.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Petter Schanke Eikum
petter@takstpartner.no
920 81 176

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 08.10.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges med fullmakt og egenerklæringen er fylt ut av noen som ikke har kjennskap til eiendommen.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Kristian Lindeman V/ Tom Gravli ihht fullmakt

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 12.10.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.
Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet .

Siden selgers kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres interessenter og budgivere til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Boligselgerforsikring

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig.

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For landbruks- og kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for våningshus og boligdelen.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet samt kjøleskap som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale: Provisjon 0,60 % Tilstandsrapport fra kr 11.250 Kommunale opplysninger og kart fra kr 2.800,-
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 5.000,- Oppslag grunnbok kr 612,- Servitutter per stk. kr 260,- Foto kr 4.650,- Oppgjørshonorar kr 9 900,-
Registersøk/screening kr 1950,-Tilretteleggingsgebyr kr 17 900,- Markedspakke kr 22 900,-
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500,- Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545,-
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545,-

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Asmundur Asmundsson
- Stylist Villa Boligstyling har levert delstyling til leiligheten.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Kim Thu
Eiendomsmegler
kim.thu@em1ostlandet.no
Tlf: 909 49 823







































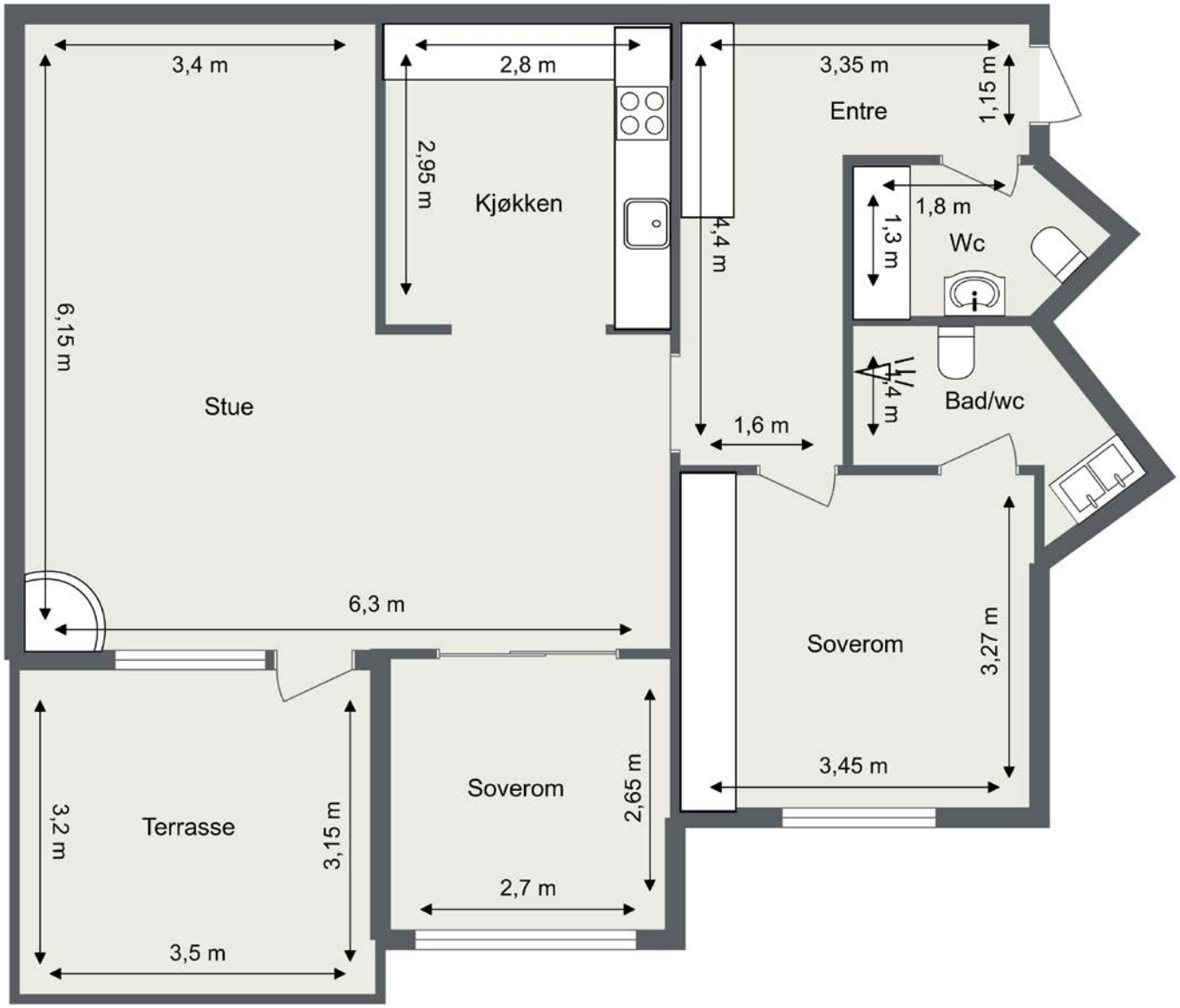








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

FRIDTJOF NANSENS VEI 24D

Nabolaget Smestad/Heggeli - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 92/100

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

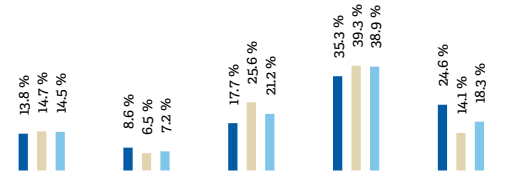
OFFENTLIG TRANSPORT

Volvat Linje 2N, 28, 45	**4 min** 0.4 km
Frøen Linje 1	**8 min** 0.7 km
Frogner stadion Linje 12	**9 min** 0.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	**6 min** 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 6.6 km

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	**8 min** 0.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	**11 min** 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	**18 min** 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	**24 min** 2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	**5 min** 2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	**22 min** 1.9 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**24 min** 2 km

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Thaulow barnehage (1-5 år) 50 barn	**4 min** 0.2 km
Julius barnehage (1-5 år) 49 barn	**8 min** 0.7 km
Diakonhjemmet barnehage Borgenveien... 58 barn	**9 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ringhuset PostNord	**5 min** 0.4 km
Kiwi Middelthun	**6 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Gående

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 94/100

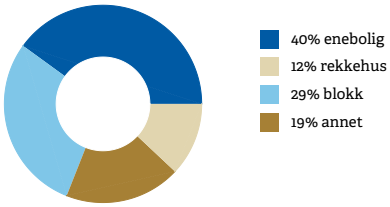
KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 92/100

GATEPARKERING
Lett 85/100

SPORT

Frognerbadet sandvolleyballbane Sandvolleyball	**6 min** 0.5 km
Frognerparken Tennisanlegg Tennis	**10 min** 0.8 km
Friskis & Svettis Oslo avd.Majorstuen	**7 min**
EVO Majorstua	**6 min**

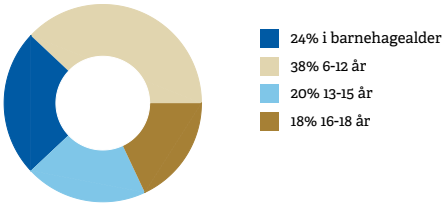
BOLIGMASSE



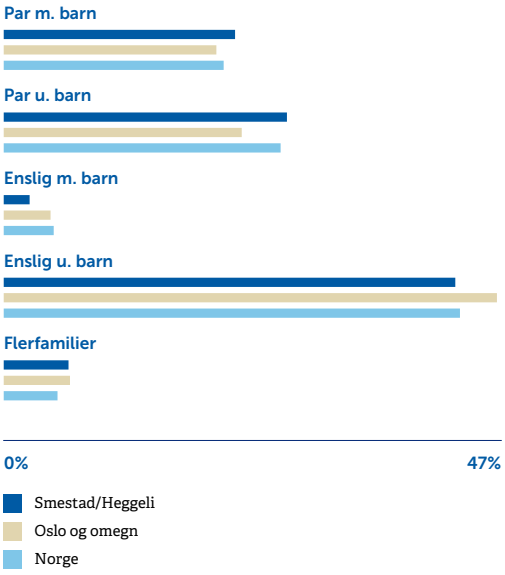
VARER/TJENESTER

Colosseum Senter	**7 min**
Vitusapotek Volvat - Oslo	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



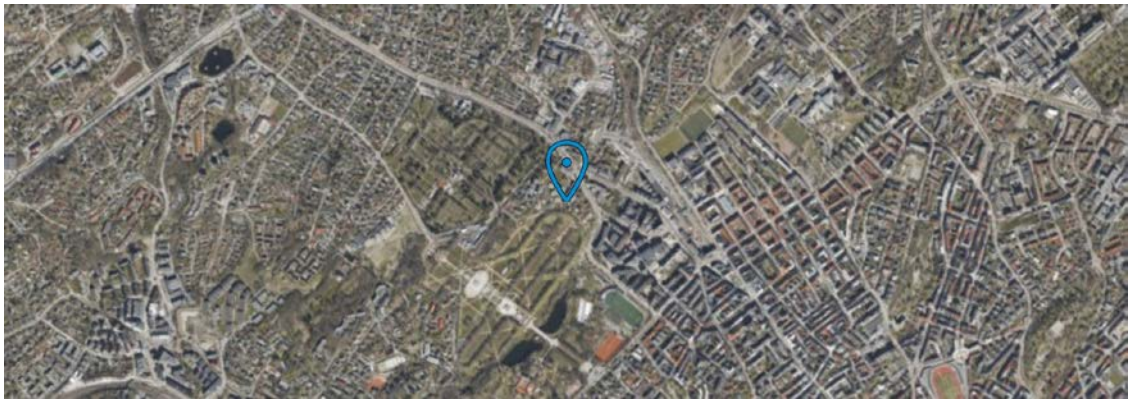
FAMILIESAMMENSETNING

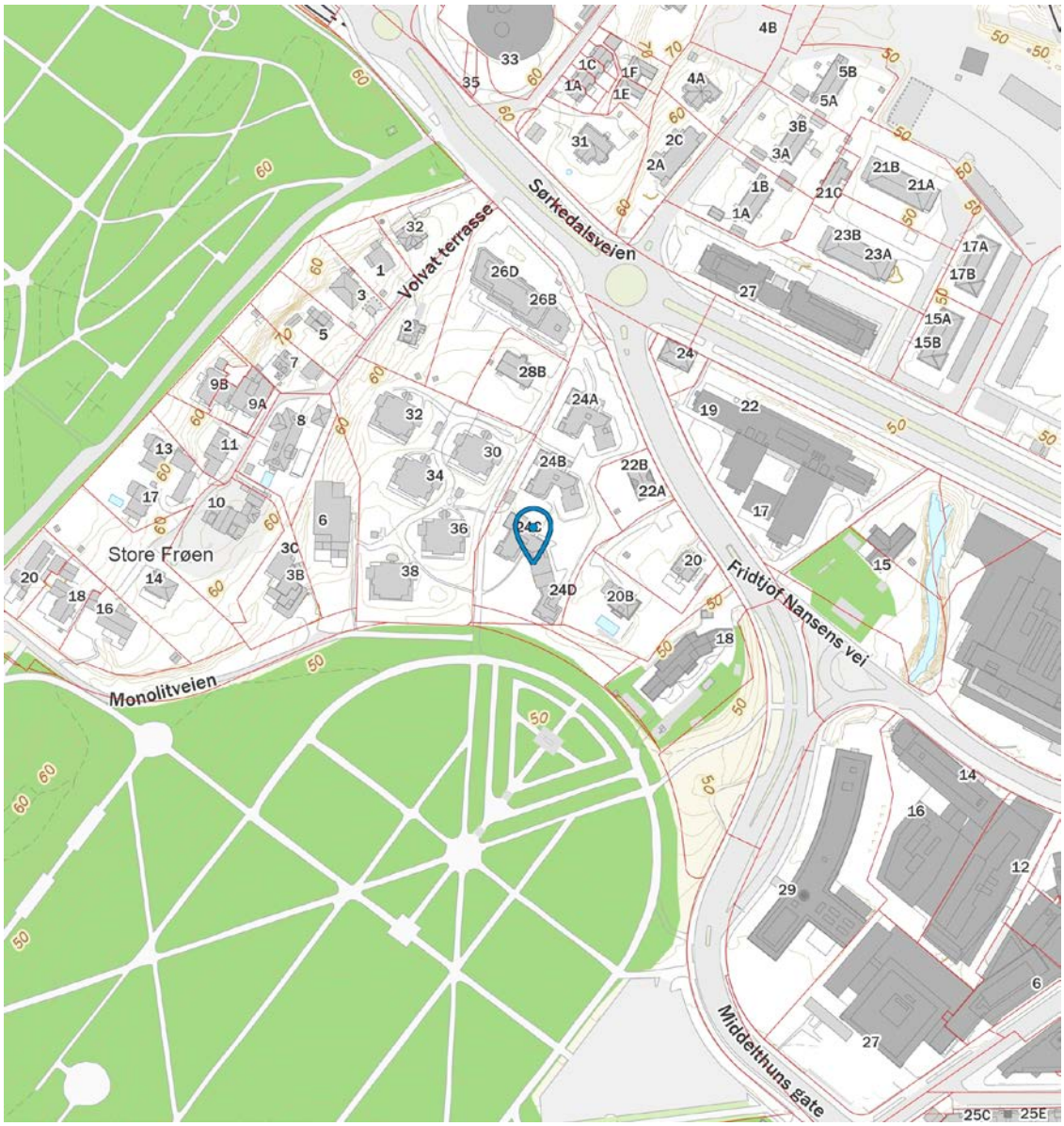


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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



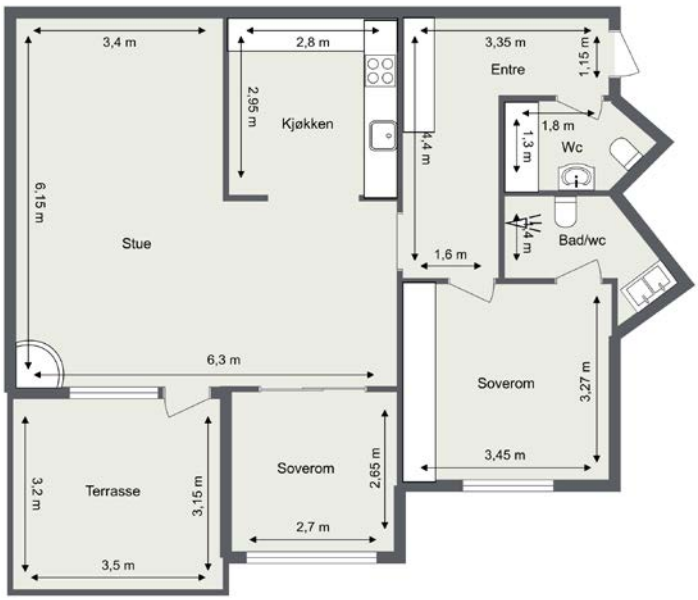


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Fridtjof Nansens vei 24 D, 0369 OSLO
OSLO kommune
gnr. 37, bnr. 81, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18694-26247 **Eiendomsverdi ref nr:** VQ2068

Autorisert foretak: Takstpartner Eikum AS **Sertifisert Takstingeniør:** Petter Schanke Eikum **Vår ref:** Petter Schanke Eikum

AREAL BOLIGKONTROLL

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Petter Schanke Eikum
Uavhengig Takstingeniør
petter@takstpartner.no
920 81 176

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsrapport av 3-roms selveierleilighet i Fridtjof Nansens vei 24 D. Leiligheten har eikeparkett på gulv, malte veggoverflater, kjøkkeninnredning med 1-speils fronter, laminat benkeplate og integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin og flislagt toalettrom og bad/wc med varmekabler i gulv. Det foreligger ingen dokumentasjon på bad/wc så uvisst hvordan dette er bygget med vanntett sjikt og membranløsninger. Innvendig i leiligheten er det hakk/riper i parkett i entre, noe skjolder på malte overflater og svelling/bruksslitasje i benkeskap under oppvaskkum på kjøkken så det må påregnes overflatebehandling ved et eierskifte. Vinduer og ytterdører er fra byggeår.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.
Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til sameiets felles bygningsmasse er ikke satt.)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

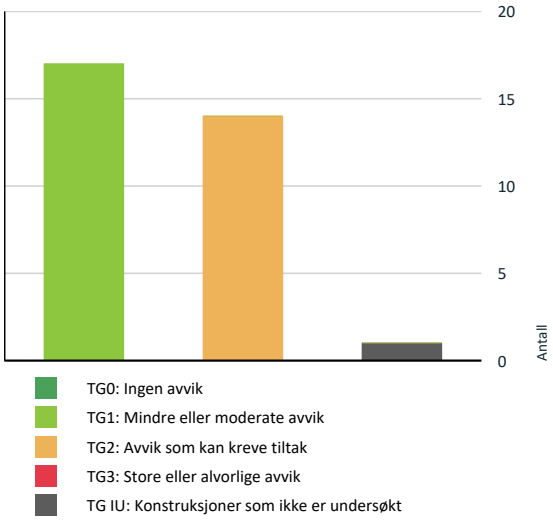
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert via megler og gikk ut på å avholde en tilstandsrapport for bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forholdene på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger av tilstanden til sameiets bygg- og fellesarealer. Det er ikke gjort kjent om bebyggelsen er beheftet med skjulte feil og mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstingeniøren under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket eller skjult, ikke kommer frem i taksten. Takstingeniøren kan ikke holdes ansvarlig for slike forhold. Leiligheten var møblert på befaringstidspunktet. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstallene oppgitt av eier/rekvirent og/eller hentet fra tidligere takst, dersom ikke annet er oppgitt. Oppgitte årstall er ikke kontrollert av undertegnede og må derfor anses som omtrentlige.

Grunnforhold og eventuelle setningsskader er ikke kontrollert. Takstingeniøren er ikke autorisert innen EL- eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende disse forholdene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort kjent skader eller andre forhold som takstingeniøren har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må påregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Arealene er målt opp på stedet i henhold til NS 3940, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonene under befaringen utover det som er beskrevet under de enkelte punktene. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre for om eventuell fukt befinner seg utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på fuktindikator er derfor kun veiledende. Det anbefales alltid å måle relativ fuktighet (RF) ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Det er ikke foretatt vanntesting av overflatene på badet under befaringen. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførte arbeider, kan det ikke garanteres at badet er tett.

Varme-, brann- og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonene, men antas å være utført i henhold til byggeårets normer og krav.

Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottakeren. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen er basert på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig på visuelle observasjoner, supplert med bruk av egnede instrumenter der dette er nevnt, blant annet ved fuktsøk og kontroll av skjevheter i gulv.

De reguleringsmessige forholdene samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og er derfor ikke kontrollert av takstingeniøren. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven.

I § 2-22 i forskrift til avhendingslova er det kun krav om at det skal gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 3 (TG 3).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, terrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv - 2** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Veggmontert toalett** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Veggmontert toalett** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1986

Kommentar
Opplysning hentet fra matrikkelutskrift.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Bygget dusj i del av bad/wc. Årstall er ca. og opplyst på befaringen.

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Beskrivelse

Boligblokk på 4 etasjer og kjeller som er oppført med bærende betongkonstruksjoner og etasjeskillere i betong. Fasader med teglsteinsforblending og flatt yttertak som er tekket med papp. Innvendige lettvegger i bindingsverk med gipsplater. Støpt/asfaltert gulv i kjeller. Byggegrunn er ikke kjent og det er ikke utført geotekniske undersøkelser for fastsettelse av byggegrunn.

Tilstandsrapporten omfatter i hovedsak selve leiligheten og bygningsdeler/installasjoner som normalt ligger under seksjonseiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Vinduer, balkonger/terrasser og andre bygningsdeler med nær og direkte tilknytning til seksjonen vurderes der dette er relevant eller påkrevd.

Sameiets felles bygningsmasse vurderes ikke, utover der dette er påkrevd etter rapportens mandat eller gjeldende regelverk. Dette gjelder blant annet yttertak, fasader/yttervegger, grunnmur, drenering, felles tekniske installasjoner, oppganger, fellestrapper, bodanlegg, felles garasjeanlegg, fellesvaskeri, sykkelparkering og øvrige fellesarealer.

Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter, årsberetning og eventuelle vedlikeholdsplaner/tilstandsrapporter for informasjon om tilstand samt utført og planlagt vedlikehold av felles bygningsmasse.

TG 1 Utvendige fasader

Beskrivelse

Utvendige fasader er forblendet med teglstein. Fasader er kun visuelt befart fra bakkeplan og grunnet bygningens størrelse og høyde kan det ikke utelukkes at det forekommer avvik på bygningsmassen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer og 2-lags isolerglass fra 1985.

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

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

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør med malte trerammer og 2-lags isolerglass fra 1985 og entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Vindu i balkongdør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

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

TG 2 Balkonger, verandaer, terrasser og altaner

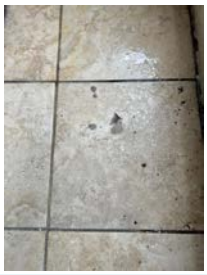
Beskrivelse

Syd-sydvestvendt terrasse på 10m² med fliser på gulv, belysning, strømuttak, markise og adkomst fra stue.

Rekkverkshøyde på 0,92m og nivåforskjell til bakkeplan på 0,6m.
TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:
• Frostskader på noen gulvfliser og noen gulvfliser med bom (hulrom) under.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må gulvfliser skiftes. Bom i fliser kan forekomme etter tid ved at flislim mister vedheft på overflate.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater: Eikeparkett i stue, kjøkken og begge soverom.

TG 2 Overflater - gulv - 2

Beskrivelse

Gulvoverflater: Eikeparkett i entre.

Vurdering av avvik:
• Hakk og riper i parkettgulv i entre.

Konsekvens/tiltak
• Sliping/lakkering av parkett må utføres for å lukke avviket. Overflater med synlig slitasje har redusert gjenværende levetid og kan påvirke boligens bokomfort negativt.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggoverflater: Malte overflater i alle rom.

Himlingsoverflater: Malte overflater i alle rom.

Vurdering av avvik:
• Skruehull i stuevegg etter oppheng av TV, noen skjolder på malte overflater og noen overganger med riss i overflate.

Konsekvens/tiltak
• Generell overflatebehandling må utføres for å lukke avviket. Overflater med skjolder/slitasje har redusert gjenværende levetid og kan påvirke boligens bokomfort negativt.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.
I stue er det er målt ca. 8mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
I entre er det målt ca. 5mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
Leiligheten var møblert på befaringen. Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad "meget høy". http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peis m/innsats i stue og pipeløp mot yttervegg med feieluke ut mot terrasse. Ildsted er ikke funksjonsprøvd på befaringsdagen. Det opplyses i byggesak at alle leiligheter har egen avtrekksvifte for peis i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvpart av forventet brukstid er passert på ildsted.

Konsekvens/tiltak
• Å bytte ut eldre ildsted (ikke-rentbrennende) med en ny peisovn (rentbrennende) gir betydelige fordeler når det gjelder økonomi, miljø, varmeeffektivitet og inneklima. Den største forskjellen er at moderne ovner bruker teknologi som brenner røykgassene, i stedet for å sende dem opp pipa.





Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

3-speils lakkert formpresset innerdør til bad/wc, dobbelfløyet skyvedør til soverom fra stue og malte originale innerdører m/profillist til soverom og toalettrom fra entre.

Vurdering av avvik:
• Fuktsvelling nede på dørblad til bad/wc.

Konsekvens/tiltak
• Svelling på dørblad må utbedres eller dørblad skiftes for å lukke avviket.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Speil skyvedørsgarderobe i entre og på hovedsoverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det opplyses at det er utført arbeider på bad/wc i ca. 2020 med bygging av dusj, ellers er bad/wc fra tidliger eier og det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider så uvisst hvordan bad/wc er bygget opp med membranløsninger og tettesjikt, eller hva slags produkter som er benyttet. Dette er ikke videre vurdert.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på arbeider utført på bad/wc i leiligheten.
I henhold til NS 3600:2025 er det som hovedregel krav om å fastsette tilstandsgrad for dokumentasjonen knyttet til våtrom. Dette omfatter dokumentasjon for oppbygging, utførelse og tekniske løsninger, herunder vanntett sjikt (membran), diffusjonstetting samt sanitær-, ventilasjons- og elektriske installasjoner. Manglende eller mangelfull dokumentasjon kan påvirke tilstandsgraden selv om det ikke er registrert synlige funksjonsavvik ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte overflater m/downlights i himling.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser med elektriske varmekabler i gulv. Det er målt fall på 10mm fra gulv ved dør til sluk med en avstand på 120cm og fall mot sluk fra øvrige deler av rommet.
Det er opphøyet gulv i dusjsone med hjelpesluk og det er målt fall på 15-22mm fra hjørner i dusjsone og mot sluk.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

I tillegg til preaksepterte ytelser må en av må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast hjelpesluk i opphøyet gulv i dusjsone og plast hovedsluk mellom toalett og servantskap.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Det foreligger ikke dokumentasjon som verifiserer utførelsen av vanntett sjikt/membran, tilslutninger og gjennomføringer eller tidspunkt for eventuell utskifting av sluk. Vesentlige deler av våtrommets oppbygging er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt ved befaringen. Den faktiske tilstanden og gjenværende levetiden til disse konstruksjonene kan derfor ikke fastslås med sikkerhet.

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket.

• Krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm bør opprettholdes. Dette for å forhindre eventuelt lekkasje fra bad/wc mot tilstøtende bygningsdeler.

• Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak så lenge våtrommet fungerer tilfredsstillende og det ikke registreres tegn til skade eller funksjonssvikt. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til gjenværende levetid bør kjøper likevel være forberedt på at modernisering eller rehabilitering må påregnes i tiden fremover. Våtrommet bør følges opp jevnlig, og fremtidig oppgradering bør inngå som en forventet vedlikeholdskostnad.

• Beskyttelse av byggematerialer i dør er ivaretatt ved bruk av dusjvegger som fungerer som sprutskjerm. Dersom det er fuktvandring bak fliser vil dette vises på treverk i karmer, så viktig at dette observeres jevnlig.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc består av dusjnisje m/glassvegg, dobbelservant m/underskap og overskap m/speilfronter og overlys.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Veggmontert toalett

Beskrivelse

Veggmontert toalett på bad/wc.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra ventil og tilluft under dørblad til bad/wc. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

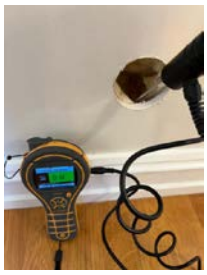
1. ETASJE > BAD/WC

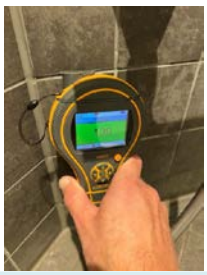
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet for fuktskade er det boret et hull fra soverom og inn mot dusjsone i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Som en supplerende kontroll er det utført overflatesøkende fuktindikasjon fra våtrommets innside i og omkring områder som normalt er utsatt for fuktbelastning. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved noen av disse kontroller.

Tilstandsrapport






KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med 1-speils fronter, 2 stk. fronter m/glass, laminat benkeplate m/fliser over, 1 1/2 oppvaskkum, ventilator og integrert stekeovn, induksjonskoketopp og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Slitasje/svelling i benkeskap under oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Benkeskap med slitasje/svelling må skiftes for å lukke avviket. Benkeskap med synlig slitasje har redusert gjenværende levetid.




1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra ventilator over kokesone på kjøkken.

Tilstandsrapport

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte flater og downlights i himling, fliser på vegger og fliser med varmekabler på gulv. Sluk i gulv.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom er innredet med servant m/underskap, overskap m/speilfront og overlys, skap og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Veggmontert toalett

Beskrivelse

Veggmontert toalett i toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk til felles luftekanal og tilluft over dørblad til toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kuterlex glødde kobber vannrør, plast vannrør og Høiax lekkasjesikring/stopper i benkeskap på kjøkken.
Fordelerskap på vegg over klosett med plast (PEX) rør-i-rør vannrør, plast vannrør er synlige i kasse/vegg mellom toalettrom og bad/wc og skjulte vanntilkoblinger fra vegger til installasjoner i toalettrom og bad/wc.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på røropplegg i leiligheten.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men dokumentasjon på røropplegg må innhentes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport









TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør fra oppvaskkum og oppvaskmaskin i benkeskap på kjøkken.
Plast avløpsrør fra installasjoner i toalettrom og på bad/wc.
Den faktiske tekniske tilstanden på skjulte og ikke tilgjengelige deler av avløpsanlegget kan ikke verifiseres ved befaringen. Vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler samt tilgjengelige opplysninger om alder, materialtype, tidligere arbeider og eventuelle kjente lekkasjer eller funksjonsproblemer.
For skjulte deler hvor alder og materialtype med tilstrekkelig sikkerhet kan fastslås, legges alderskriteriene i NS 3600:2025, tabell C.5, til grunn ved fastsetting av tilstandsgrad. Tilstandsgraden er således ikke uttrykk for at skjulte rør er visuelt kontrollert eller at deres faktiske tekniske tilstand er verifisert. Skjulte feil, lekkasjer, korrosjon, avleiringer eller andre svekkelser kan ikke utelukkes.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk til luftekanal fra kjøkken, bad og toalettrom og naturlig tilluft til leiligheten fra spalteventiler i vinduer.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Avtrekksventil på kjøkken er malt igjen.

Konsekvens/tiltak

• Avvik fra krav kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårligere inneklima og redusert komfort.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i skap i toalettrom.



TG 1 Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Med unntak av peis m/innsats er leiligheten elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad/wc, toalettrom og stue og panelovner i begge soverom. Varmekabler i stue er ikke funksjonstestet på befaringen og det er i stue brytere på vegg mot terrasse og kjøkken, men uvisst om disse er for oppvarming av leiligheten da de ikke er funksjonstestet over tid. Derfor ikke vurdert.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap og innvendig elektrisk anlegg er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette kan i tillegg medføre utbedringskostnader.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dør-calling med kamera og åpner og TV/bredbåndstjenester i leiligheten.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette kan i tillegg medføre utbedringskostnader.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

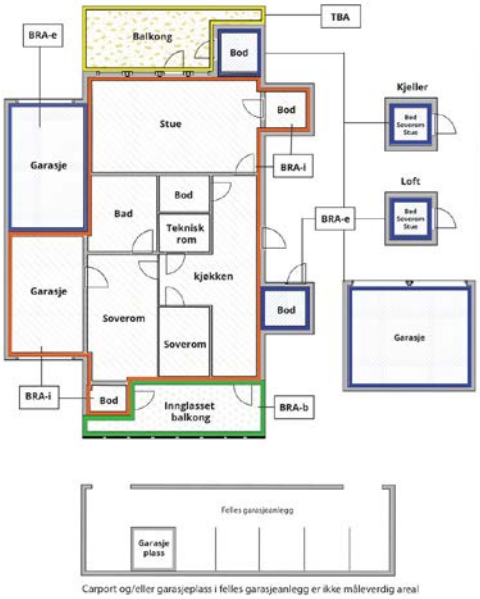
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	75			75	10
Kjellerbod		7		7	
SUM	**75**	**7**			**10**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer skap i felles matbod, kjellerbod på 6,6m² og garasjeplass m/elbillader i felles garasjeanlegg. Boder i sameier er generelt å betrakte som fellesareal og eventuelle omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameiet kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
08.10.2026	Petter Schanke Eikum	Takstingeniør
	Tom Gravli	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	37	81		42	6154.7 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i kartverket.	Eiet

Adresse
Fridtjof Nansens vei 24 D

Hjemmelshaver
Kristian Lindeman

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Frognerparken Boligsameie	104 / 7760	Solibo AS	984690576

Felles formue
Kr. 22 830 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 3 205 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

3-roms selveierleilighet beliggende i boligblokkens 1. etasje av totalt 4 etasjer og kjeller. Leiligheten som ligger en etasje ned fra hovedinngangsplan består av entre, toalettrom, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til syd-sydvestvendt terrasse på 10m².

Leiligheten har eikeparkett på gulv, malte veggoverflater, kjøkkeninnredning med 1-speils fronter, laminat benkeplate og integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin og flislagt toalettrom og bad/wc med varmekabler i gulv.

Leiligheten disponerer skap i felles matbod, kjellerbod på 6,6m² og garasjeplass m/elbillader i felles garasjeanlegg i kjeller.

Sameiet som har adresse Fridtjof Nansens vei 24 A – D består av 47 seksjoner hvorav 46 er leiligheter og 1 seksjon er felles garasjeanlegg med totalt 58 tildelte faste rettighetsplasser for sameiets enheter. Sameiet har en fin beliggenhet ved Frognerparken og med kort vei til offentlig kommunikasjon, butikker, restauranter, treningssentre og servicetilbud. Gode rekreasjonsmuligheter med Frognerparken, tennisbaner og Frogner stadion.

For vedlikehold og rehabiliteringer i sameiet, kontakt styret.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet.

Takstingeniøren har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. For øvrig ingen andre forhold takstingeniøren er gjort kjent med.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring NUF	SP 6508582.1.1			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.10.2026	Informasjon vedrørende leilighetens gjeld, sameiebrøk, forsikring, etc.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Leiligheten selges via fullmakt og egenerklæring er ikke utfylt. Eierinformasjonen er dermed begrenset.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Elektronisk utgave, avlest 12/10-26. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet tegninger fra Plan- og bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Innhentet ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	
2	12.10.2026	
3	13.10.2026	
4	19.10.2026	
5	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gravli, Tom
13.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tom Gravli

Boligen

Fridtjof Nansens Vei 24D
0369 Oslo

0301-37/81/0/42

- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggskommentar

Ingenting

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

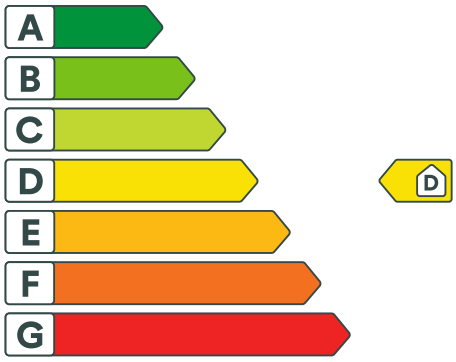
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse **Fridtjof Nansens vei 24D, 0369 OSLO**	
Dato for energimerking **16.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-351976**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80983379**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **81**
Seksjonsnummer **42**	Bruksenhetsnummer **U0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **197,17**

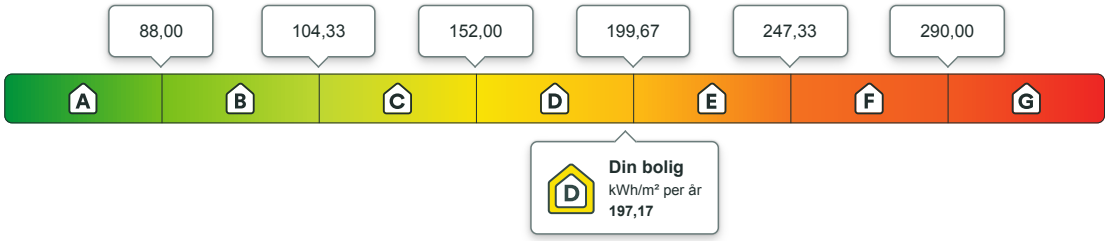
Fridtjof Nansens vei 24D, 0369 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 788,05	**197,17**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Fridtjof Nansens vei 24D, 0369 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Fridtjof Nansens vei 24D, 0369 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

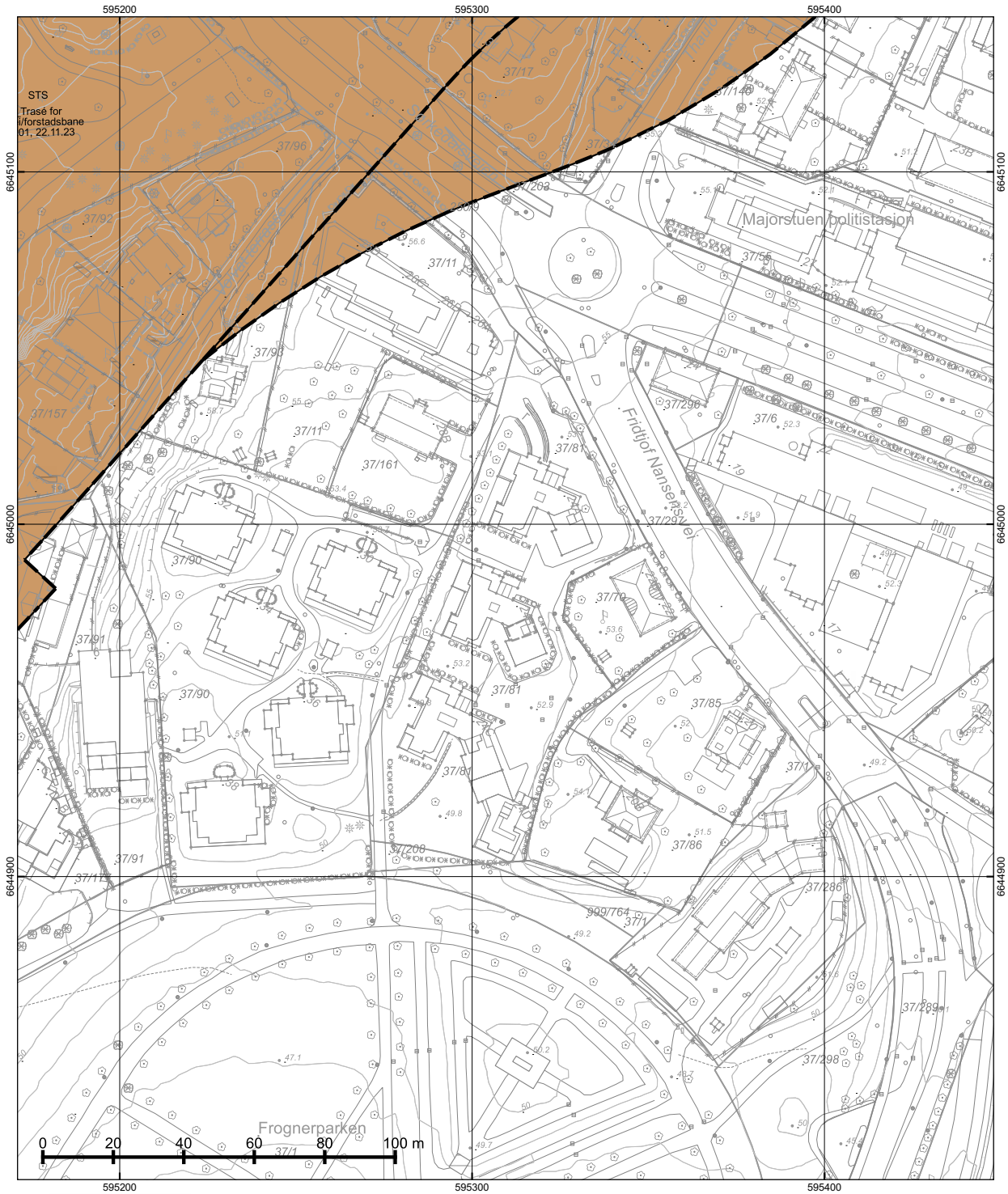
Tiltak 22: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

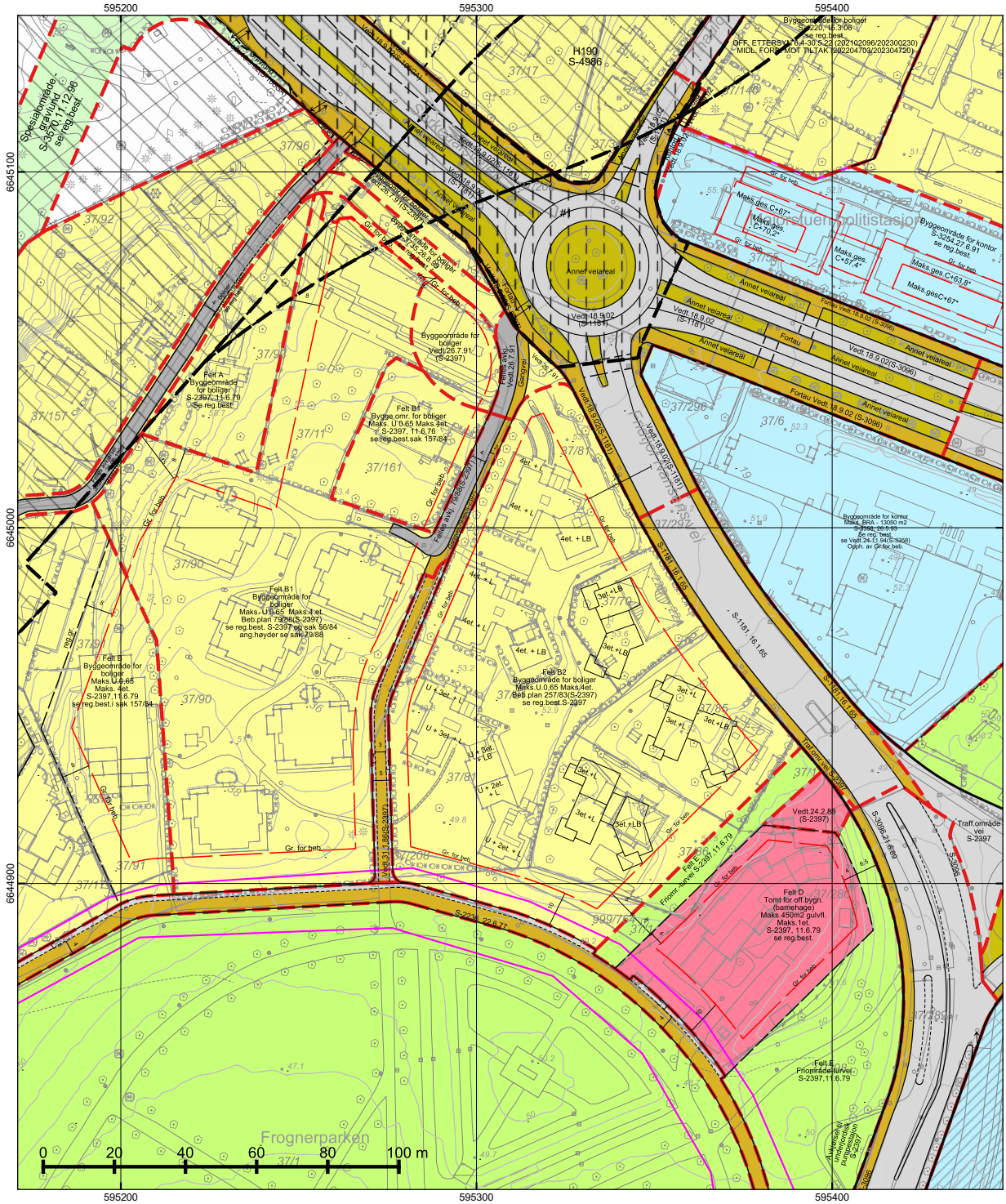
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163844/ 86540985
Deres ref.:
Adresse: Fridtjof Nansens vei 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 37/81

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

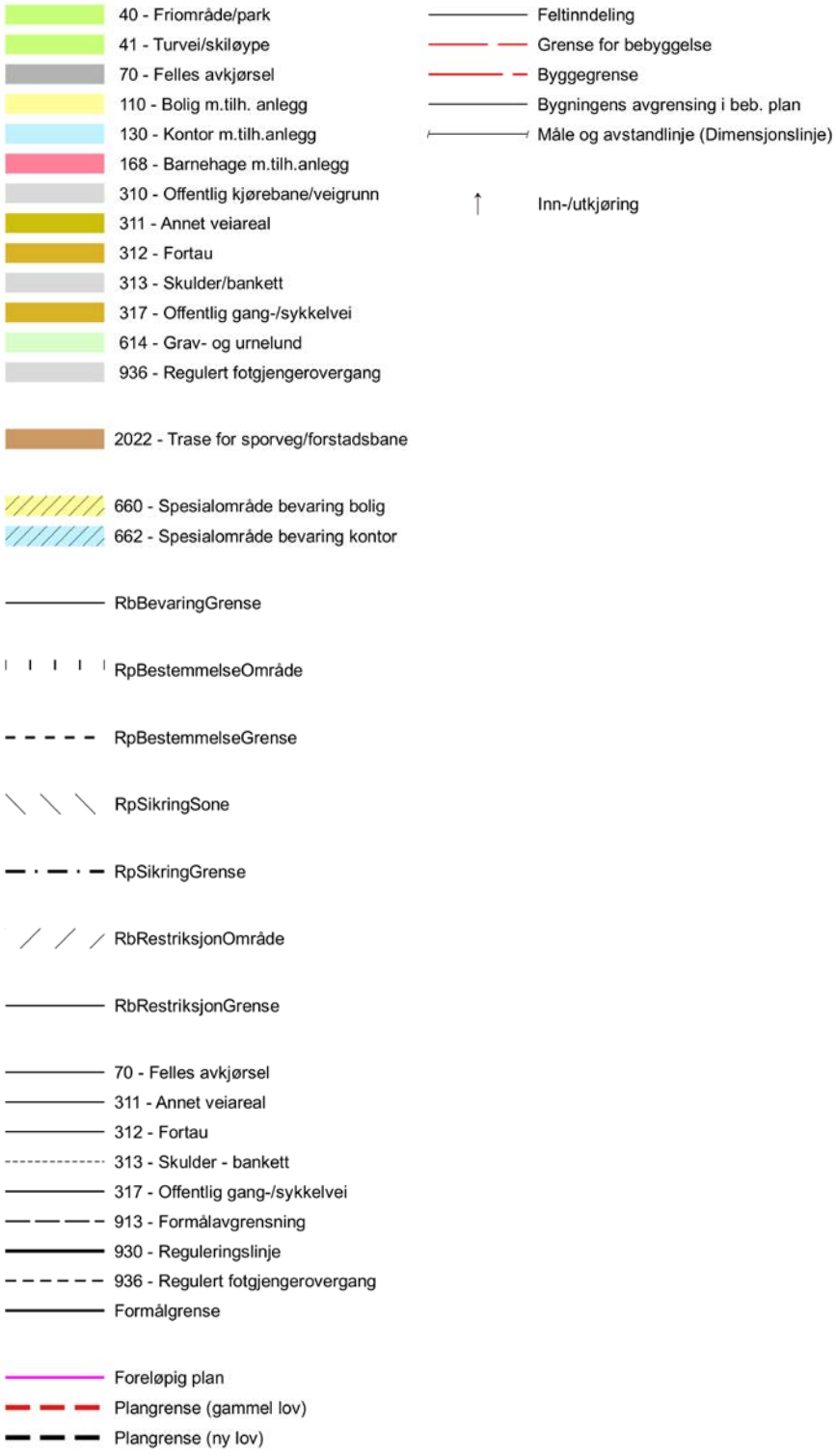
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

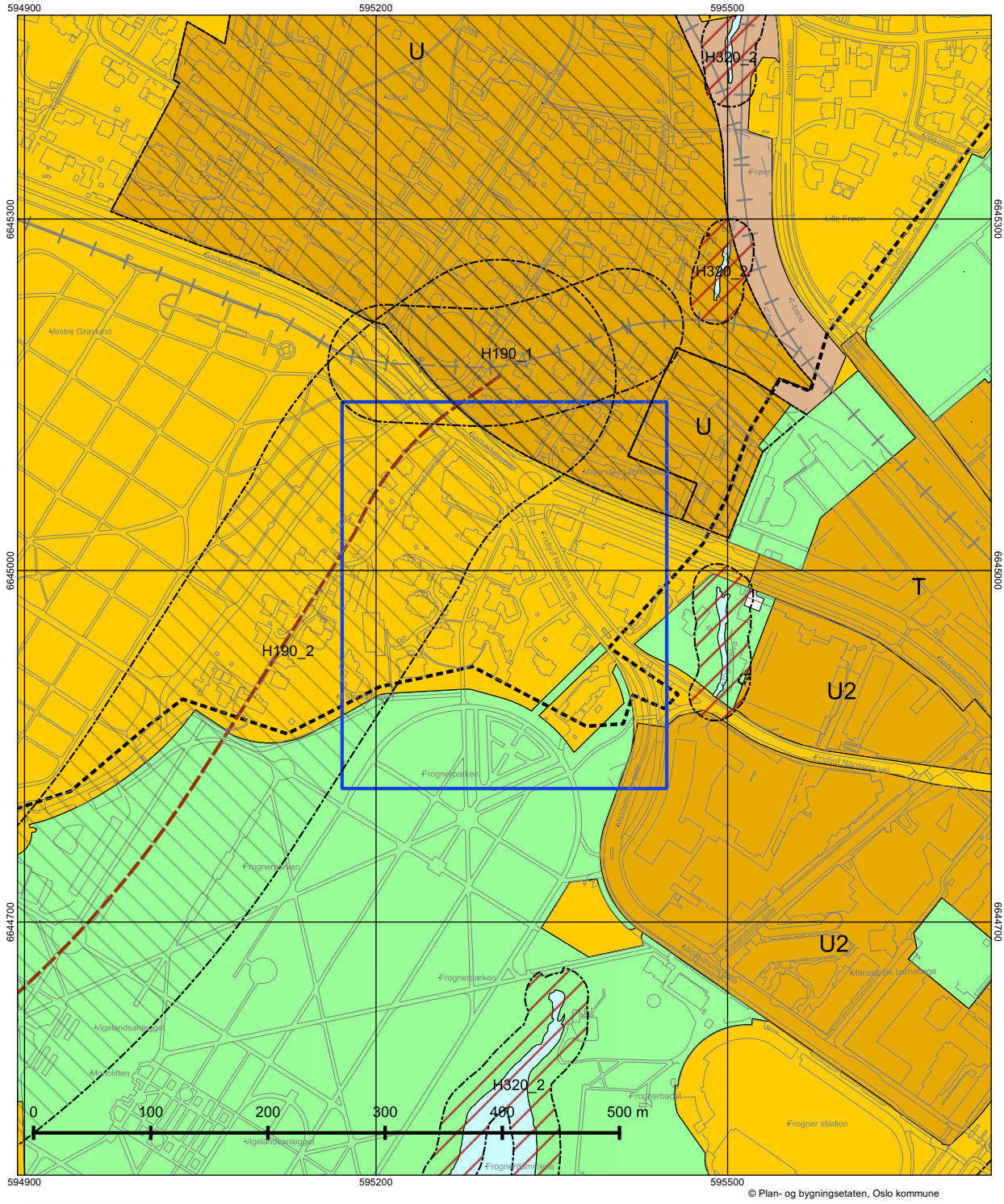
PlottID/Best.nr: 163844/ 86540985
Deres ref.:
Adresse: Fridtjof Nansens vei 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 37/81

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163844/86540985
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Frognerparken Boligsameie

Protokoll fra
ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Tid: **Mandag 20 april 2026, kl 18:00 - 20:00**
Sted: **Diakonveien Omsorg+, Diakonveien 2, Oslo**

1 KONSTITUERING
A Valg av møteleder

Som møteleder ble Ole K Sivertsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Opptak av navnefortegnelse og avgitte fullmakter

20 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 22 stemmer

C Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen

Som protokollfører ble Terje Rindal fra Solibo foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Nikolai Østråt Owe foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2 ÅRSBERETNING FOR 2025
A Årsberetning for 2025 - Gjennomgang av Styrets medlemmer

Forslag til Vedtak: Årsberetningen for 2025 godkjennes av Årsmøtet

Vedtak: Godkjent

3. ÅRSREGNSKAP 2025

A Årsregnskapet for 2025
B Disponering av årets resultat
C Revisjonsberetning

Forslag til Vedtak: Årsregnskap 2025 godkjennes av Årsmøtet

Vedtak: Godkjent

4. BUDSJETT 2026

A Budsjett for 2026 – Orientering fra Styreleder

Forslag til Vedtak: Orienteringen om Budsjett for 2026 tas til etterretning

Vedtak: Godkjent

5. GODTGJØRELSER

A Honorar til Styret

Forslag til vedtak:
Styrehonorar for utbetaling i 2026 settes til kr. 80.000,-

Vedtak: Godkjent ved flertall

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A Valg av medlemmer til Sameiets Valgkomite

Nikolai Østråt Owe ble vagt til Sameiets valgkomité for 2 år:

			Utløp
Bent Helge Lersbryggen	24A	Valgt Årsmøtet 2025 for 2 år	2027
Nikolai Østråt Owe	24A	Valgt Årsmøtet 2026 for 2 år,	2028
Halvor Sandbu	24C	Valgt Årsmøtet 2025 for 2 år	2027

Vedtak: Godkjent

B Valg av Styremedlemmer og Varamedlemmer

Valgkomitéen foreslår følgende Styremedlemmer frem til Årsmøtet 2027.

				Utløp
Styreleder:	Ole K Sivertsen	24C	Gjenvalgt Årsmøtet 2026 for 2 år	2028
Styremedlem:	Jon Frode Vaksvik	24A	Gjenvalgt Årsmøtet 2026 for 2 år	2028
Styremedlem:	Tord Fongaard	24B	Valgt Årsmøtet 2025 for 2 år	2027

Alle Varamedlemmer er på valg årlig. Valgkomiteen foreslår følgende Varamedlemmer for 1 nytt år:

			Utløp
Varamedlem:	Endre Søhus	24B	2027
Varamedlem::	Bjørgun Hysing	24C	2027
Varamedlem::	Kjell Mydland	24D	2027

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å godkjenne Valgkommiteens forslag til Styremedlemmer og Varamedlemmer

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon

7. ANDRE SAKER TIL BEHANDLING ELLER TIL INFORMASJON

C Garasjeanlegg – vedlikeholdsbehov – Informasjonssak

Varamedlem Endre Søhus har ifølge styret ikke deltatt i behandling av sak hvor han ble funnet inhabil.

F Utvendige terrassegesimser (hvite)

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet besluttet å gi Styret fullmakt til å innhente minst 3 anbud på utførelse av arbeidene med å utbedre og male alle terrassegesimser, samt å velge et av disse for utførelse ila 2026. Finansieringen skal dekkes under budsjett for 2026 og de midler som derunder er tilgjengelige.

Vedtak: Styrets forslag ble godkjent ved akklamasjon

G Sak meldt inn av Arne Nilssen
– Utarbeidelse av Beredskapsplan

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet besluttet å gi Styret i oppdrag å etablere en egen Beredskapsgruppe og at denne har i oppdrag sammen med Styret å etablere en begrenset felles Beredskapsplan med scope begrenset som under «Kommentarer fra Styret».

Vedtak: Styrets forslag ble godkjent ved akklamasjon

H Sak meldt inn av Harald Wittussen
– Timelister Vaktmester

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet besluttet at Styret innen sitt mandat skal fortsette å forvalte forholdet til vaktmester og dennes arbeidsgiver, herunder prioritering av oppgaver, løpende, periodiske og prosjektrelaterte etter beste evne.

Vedtak: Styrets forslag ble godkjent ved akklamasjon

I Sak meldt inn av Halvor Nordbø
– Tilgang til hjemmeside fra PC

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret skal legge til rette for at det også er mulig å logge på sameiets hjemmeside også fra PC.

Styrets forslag til vedtak:
Styret skal påvirke leverandøren Solibo AS til å legge til rette for at det også blir mulig å logge på sameiets hjemmeside via en nettleser på PC.

Vedtak: Denne saken ansees løst og ikke relevant for årsmøte

J Sak meldt inn av Halvor Nordbø
– Ladeanlegg El-bil

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret pålegges å fordele kostnadene pr garasjeplasser og sørge for at den enkelte seksjon betaler korrekt beløp. Tilskudd fra Oslo kommune skal spesifiseres. Forsinkelses/morarente på 43 498,- skal også fordeles etter samme prinsipp Styret skal redegjøre for innkjøpsprosesser herunder aktuelle leverandører og prisdifferansen dem i mellom samt status på kontrantsgaranti. Årsmøtet påla styret følgende og som ikke synes å ha vært fulgt opp.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet beslutter at saken med ovenstående tilleggskommentarer fra Styret herved er tilstrekkelig dekket for Årsmøtets behov og er avsluttet.

Vedtak: Styrets forslag ble godkjent ved flertall. En stemme imot.

K Sak meldt inn av Halvor Nordbø
– Varsel om trakassering

HN's forslag til vedtak:
Styret beklager sitt brev av 14/11-25 og dets innhold. H Norbø gis rett til innsyn i Styrets behandling av saken. Ingen av de fornærmede og krenkende påstandene kan dokumenteres og kjennes døde og maktesløse. Styret ber om unnskyldning for det ubehag Halvor Nordbø har blitt utsatt for.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet beslutter at denne saken herved avsluttes og henstiller alle parter involvert til å forsones gjennom dialog.

Vedtak: Denne saken ansees ikke å være en årsmøtesak. Styrets forslag ble godkjent ved flertall. En stemme imot.

L Sak meldt inn av Halvor Nordbø
– Brannvarslingsanlegg

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet pålegger Styret å rette opp de eventelle gjenstående mangler samt sørge for at brannsikkerheten i Sameiet tilfredsstiller relevante lover og forskrifter samt gjennomføre foreliggende sikkerhetsrutiner.

Vedtak: Styrets forslag ble godkjent ved akklamasjon.

M Sak meldt inn av Halvor Nordbø
– Inngangsdører til Hartvigsen og Nordbø

Styrets forslag til vedtak:
Styret pålegges å gjøre sitt ytterste til at Recover gjennomfører sine forpliktelser etter inngått forlik, samt søke å etablere et faglig beslutningsgrunnlag for en totalvurdering av den samlede branntekniske status i forbindelse med sameiets inngangsdører og branncelle krav.

Vedtak: Styrets forslag ble godkjent ved flertall.

Oslo, 20 april 2026

Styret for Frognerparken Boligsameie

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	Protokollvitne:
Ole K Sivertsen	Nikolai Østråt Owe

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Undertegner

Terje Rindal
terje@solibo.no

Dato

Leveransekanal: E-post

FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE Norge

Signert med Norsk BankID

20-04-2026 18:19:19 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Ole-Kristian Sivertsen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5993-4-2769347
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1959-12-01

Ole-Kristian Sivertsen
oks@osiconor.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 158.36.19.20

Signert med Norsk BankID

20-04-2026 18:17:57 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Nikolai Ø Owe
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5998-4-811799
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1976-10-18

Nikolai Østråt Owe
nikoowe@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.46.151

Frognerparken Boligsameie



Årsmøte 2026



Frognerparken Boligsameie

Innkalling
til
ÅRSMØTE 2026

Tid: **Mandag 20 april 2026, kl 18:00 - 20:00**

Sted: **Diakonveien Omsorg+, Diakonveien 2, Oslo**

Innkalling til Årmøtet 2026 med agendapunkter og dertil vedlegg er basert på lovmessige krav og Styrets egne vurderinger av saker Styret anser å vedkomme Årsmøtet for behandling eller informasjon. Det er innkommet forslag fra Sameiere om saker ønsket behandlet, og disse er samtlige tatt med som egne sakspunkter med henvisning til innsender.

Årsmøtet 2026 vil bli avholdt ved personlig oppmøte eller gjennom avgitte fullmakter. Ingen saker baseres på forhåndsstemmer, og gjennomført stemmegivning på de enkelte agendapunkter foretas ved gjennomføringen av møtet.

Vedlegg til Innkalling til Årsmøte 2026

Vedlegg nr:

1. Fullmaktsblankett for Årsmøtet 2026
2. Innkalling og Agenda for Årsmøtet 2026 med vedlegg til sak 7 H.
3. Årsberetning 2025
4. Årsregnskap 2035 og Budsjett 2026
5. Notat Budsjett 2026

Vedlegg nr 1

FULLMAKTSBLANKETT
FOR
ÅRSMØTET 2026
I
FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på Årsmøtet og til å uttale seg. Det samme gjelder revisor og faste leietakere.

En seksjonseier kan ta med en rådgiver på Årsmøtet. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom Årsmøtet tillater det på angjeldende sak på agenda.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.
Dersom en Sameier benytter seg av denne retten, må nedenstående fullmakt fylles ut.

----------FULLMAKT ----------

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av årsmøtet i Frognerparken Boligsameie mandag 20 april 2026.

Dato: ..... **Seksjonsnr: .....**

Eiers navn i blokkbokstaver og signatur

Vedlegg nr 2

FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

INNKALLING og AGENDA TIL ÅRSMØTET 2026

Årsmøtet i Frognerparken Boligsameie avholdes

Mandag 20 april 2026, kl 18:00 – 20:00

Sted: Diakonveien Omsorg+, Diakonveien 2, Oslo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A Valg av møteleder
B Opptak av navnefortegnelse og avgitte fullmakter
C Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen
D Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

A Årsberetning for 2025 - Gjennomgang av Styrets medlemmer

Forslag til Vedtak: Årsberetningen for 2025 godkjennes av Årsmøtet

3. ÅRSREGNSKAP 2025

A Årsregnskapet for 2025
B Disponering av årets resultat
C Revisjonsberetning

Forslag til Vedtak: Årsregnskap 2025 godkjennes av Årsmøtet

4. BUDSJETT 2026

A Budsjett for 2026 – Orientering fra Styreleder

Det vises til Vedlegg nr 5 - Notat Budsjett 2026 og til Agendapunkt nr 7. – Andre saker til behandling, for eventuelle enkeltstående saker som herunder inngår i budsjettet, og andre saker som eventuelt krever vedtak på Årsmøtet.

Forslag til Vedtak: Orienteringen om Budsjett for 2026 tas til etterretning

5. GODTGJØRELSER

A Honorar til Styret

I 2025 var honoraret utbetalt til Styret kr 75.000,-

Forslag til vedtak:
Styrehonorar for utbetaling i 2026 settes til kr. 80.000,-

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A Valg av medlemmer til Sameiets Valgkommite

Det er ett medlemm i Valgkommite på valg i 2026;

			Utløp
Bent Helge Lersbryggen	24A	Valgt Årsmøtet 2025 for 2 år	2027
Marit Bjartveit	24B	Valgt Årsmøtet 2024 for 2 år,	2026
Halvor Sandbu	24C	Valgt Årsmøtet 2025 for 2 år	2027

Styrets foreslår Marit Bjartveit gjenvalgt til Sameiets Valgkommite for 2 nye år:

			Utløp
Bent Helge Lersbryggen	24A	Valgt Årsmøtet 2025 for 2 år	2027
Marit Bjartveit	24B	Valgt Årsmøtet 2024 for 2 år,	2028
Halvor Sandbu	24C	Valgt Årsmøtet 2025 for 2 år	2027

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til ny Valgkommite godkjennes.

B Valg av Styremedlemmer og Varamedlemmer

Styreleder og ett Styremedlem er på valg i 2026

Ole Sivertsen uttrykte i 2025 usikkerhet mht fortsettelse som Styreleder og lot seg da gjenvelge for 1 år, og rollen er derfor på valg i 2026. Han er nå villig til å fortsette som Styreleder for 1 nytt år frem til Årsmøtet 2027. Jon Frode Vaksvik er også villig til gjenvalg for 1 nytt år frem til 2027 som Styremedlem. Alle styreposisjoner vil med dette komme på gjenvalg ved Årsmøtet i 2027.

Valgkommiteen foreslår følgende Styremedlemmer frem til Årsmøtet 2027.

				Utløp
Styreleder:	Ole K Sivertsen	24C	Gjenvalgt Årsmøtet 2026 for 1 år	2027
Styremedlem:	Jon Frode Vaksvik	24A	Gjenvalgt Årsmøtet 2026 for 1 år	2027
Styremedlem:	Tord Fongaard	24B	Valgt Årsmøtet 2025 for 2 år	2027

Alle Varamedlemmer er på valg årlig. Valgkomiteen foreslår følgende Varamedlemmer for 1 nytt år:

			Utløp
Varamedlem:	Endre Søhus	24B	2027
Varamedlem::	Bjørgun Hysing	24C	2027
Varamedlem::	Kjell Mydland	24D	2027

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å godkjenne Valgkommiteens forslag til Styremedlemmer og Varamedlemmer

7. ANDRE SAKER TIL BEHANDLING ELLER TIL INFORMASJON

A LED belysning fellesarealer - Informasjonssak

Årsmøtet 2025 fattet følgende vedtak:
Årsmøtet vedtok mot 5 stemmer å gi Styret en fullmakt innenfor rammen av kr.250.000,- til å gjennomføre anbudsprosess samt inngå endelig avtale med leverandør om utskifting av dagens lysarmaturer.

Årsmøtet besluttet videre mot 5 stemmer at faktiske kostnader hertil denne sak skal engangs-faktureres Sameierne i august 2025 eller deretter.

Styret innhentet ett tidligere tilbud hertil men ønsker å utsette videre gjennomføring av dette arbeidet til etter at sak om andre utbedringsbehov av garasje anlegg (Ref egen sak nr 7 C) er behandlet og evt vedtatt. Vi klarer fortsatt å anskaffe lysstoffrør og saken ansees pt ikke prekær.

Styret anser at Årsmøtevedtaket står ved lag og at endelig tidspunkt for gjennomføring er opp til Styret å beslutte innen disse beløpsrammer.

B Automatiske døråpnere - Informasjonssak

Årsmøtet 2025 fattet følgende vedtak:
Årsmøtet vedtok mot 8 stemmer å gi Styret en fullmakt innenfor rammen av kr. 300.000,- til å gjennomføre anbudsprosess samt inngå endelig avtale med leverandør om en oppgradering/modernisering av våre dørløsninger for fellesarealer med moderne automatiserte/ motoriserte dørløsninger.

Årsmøtet besluttet videre mot 8 sameiere at faktiske kostnader hertil denne sak skal engangs-faktureres Sameierne i oktober 2025 eller deretter.

Styret arbeider fortsatt med sonderinger av ulike løsninger og har hatt befaringer fra noen utvalgte leverandører. Det ventes at en avsluttende anbudsprosess vil kunne gjøres ila våren og at innstallasjon kan gjøres ila 2026. Styret har hittill ikke funnet noen eksterne støtteordninger som gjelder for dette arbeidet, men fortsetter søk.

C Garasjeanlegg – vedlikeholdsbehov - Informasjonssak

Vårt garasjeanlegg underholdes løpende med midler som kalles inn hver mnd på egen post under felleskostnader. Disse midlene benyttes til forbruk som strøm til belysning og annet dertil, periodisk vedlikehold av kjøreport (fjærer oa) og brannport, årlig vask og feiing og andre løpende utgifter. Overskuddsmidler fra tidligere år ble benyttet til å etablere felles infrastruktur for el-bil lading (ikke innkl ladere til repsektive plasser som dekkes av den enkelte sameier).

Garasjeanlegget har i senere tid fått ulike skader og påvirkninger som krever utbedringer og forbyggende tiltak. Herunder kan disse deles i tre hovedkategorier;

1) Svartsopp skader på vegg og takdragere
2) Vanninntregning ved rørgjennomføringer
3) Vann og salt angrep på garasjedekke og bærende søyler.

Re 1)
Styret har under sondering hva skadene og soppangrepene skyldes. Det er særlig ett hjørneområde i garasjen under C- blokk som er sterkt belastet, men svartsopp finnes også betydeling videre innover i garasjen på tverrdragere i tak. Foreløpige sonderinger kan tyde på at inneklimaet i garasjen er for fuktig og at det er for lite utlufting/ventilasjon i den indre delen av garasjeanlegget. Det er vesentlig mindre eller inget av dette utenfor brannporten og mot kjøreport. Styret fortsetter sondering av årsak og tilpasning av utbedringstiltak, og vil fremlegge et endelig forslag til Sameiets medlemmer før sommerferien. Dette arbeidet antas å måtte finansieres ved særskilt kapitalinnkalling fordelt etter antall garasjeplasser.

Re 2)
Det forekommer noe vanninntregning ifbm takgjennomføring av ett av drensrørene for overflate vann og kum utendørs. Dette vurderes som en potensiell forsikringsskade og sondering dertil pågår, med risiko for at det vil kunne pålegge sameiet kostnader å få dette utbedret. Dette arbeidet antas å måtte finansieres ved særskilt kapitalinnkalling fordelt etter antall garasjeplasser.

Re 3)

På deler av parkeringsarealene er det tydelig rustsprenginger. Ofte starter rustsprenging med rissdannelser. Dette kommer som regel av karboniseringsprosessen, der ofte beskyttende oksidfilm i armeringen blir nedbrutt på grunn av korrosjon. En blanding av omgivelser med primært oksygen og vann (tilført veisalt) som føres ned i kontakt med armering gjennom dårlig betong, er ofte utløsende faktorer og en forklaring på problemet.

Løsningen på problemet er betongrehabilitering for å beskytte armering i bærekonstruksjon. Resultatet av en slik behandling er økt bestandighet av betongen og forebygging mot fremtidig korrosjon. Det kan også vurderes installasjon av herdeplastbelegg/ parkeringshusbelegg. Dette for å beskytte resterende arealer som eventuelt ikke blir behandlet ved betongrehabilitering og som fortsatt vil være utsatt for

korrosjon. Ved ikke å iverksette tiltak, vil korrosjon i armering spre seg og rustsprenginger vil fortsette. Bransjemessige erfaringer tilsier at installasjon av katodisk beskyttelse koster ca. 10 ganger så mye når det ansess som prekært heller enn utbedrende og tidlig forebyggende.





Prinsippene for lokal mekanisk reparasjon:

- Merking av skader og meisling av areal
- Fjerning av betong med nok klaring rundt armering
- Rengjøring av korrodert betong og armering
- Rengjøring av sårflatene og armering med stålbørste
- Eventuelt montering av ny/ kompletterende armering
- Påføring av korrosjonsbeskyttelse primer på armering
- Påføring av korrosjonsbeskyttelse på armering med zink anoder
- Evt. forskalle opp behov
- Påføring av epoxylim for å øke vedheft på ny støp
- Utfylling med reparasjonsmørtel/ betong

Et forløpig anslag på kostnader for betongrehabilitering som ovenfor for relevante arealer er ca 1,25 mill (21.500 pr P-plass)

Eventuell etterbehandling med herdeplastbelegg for hele anlegget samt hulkil av alle søyler utgjør ca 1,0 (17. 250 pr P-plass).

Foreløpige sonderinger tilsier derfor at det vil koste fordelt på 58 garasjeplasser ca +38.750 pr plass å gjennomføre hele denne oppgraderingen.

Styret anser viktigheten av utbedringene som svært viktig og med en totalrenovering av garasjearealet vil dette også være verdiøkende for alle eierseksjoner.

Styret vil forsøke å utarbeide en gjennomføringsplan og en finansieringsplan som vil presenteres i et ektraordinært sameiermøte senest før utløpet av 3 kvartal 2026. Her vil også ønsket fra Endre Søhus om mulighet for etablering av ny terrasse på taket over egen bolig kunne adresseres som del av en finansieringsløsning for et nytt garasjedekke i herdeplast. Herdeplast belegg til garasjeanlegg er hans bedrifts spesialitet og han er forbered på å kunne gi et meget gunstig tilbud på denne delen dersom utførelse kan legges i deres lavsesong.

D Ny forretningsfører fra og med 01.09.2025 - Informasjonssak

Etter at USBL kjøpte opp Boalliansen i 2024 fant Styret at de tekniske løsninger samt priser som USBL tilbød ikke var tidmessig moderne sammelignet med andre løsninger. Det ble derfor inngått avtale med Solibo AD som ny Forretningsfører fra og med 01.09.2025.

Styret ser seg fornøyd med erfaringen så langt med Solibo som leverandør. De har pågående noen tekniske forbedrings- /utviklingsprosjekter som vil komme både styrearbeid og sameiernettverkene tilgode etterhvert.

Vi har i 2025 konfigurert vår nye «hjemmeside» og vil underholde denne etter løpende behov og innspill. Denne gir også anledning for sameieres kontakt med Styret gjennom portalen.

E Vinduer - vedlikehold / utskifting - Informasjonssak

Styret har ikke rukket å komme videre med planlegging av en eventuell større og koordinert innsats for å pusse opp eller skifte ut vinduer i sameiet. Vinduer tilligger etter våre vedtekter ansvaret til den enkelte sameier. Noen sameiere har i forbindelse med opppussig av sine enheter byttet enten glass kvalitet eller skiftet ut hele vindusrammer og fag. Noen vinduer i sameiet har behov for vedlikehold og noen sameiere har ytret ønske om utskifting. Det finner støtteordninger ifbm energieffektiviserings tiltak fra Oslo Kommune og fra Enova, men man kan bare søke og få tillskudd fra en av dem. Styret anser at det vil være nødvendig med en koordinert innsat og plan for å minimere kost og maksimere evt støtte. Styret vil prioritere oppgaven med å fremskaffe ett kvalifisert grunlag og plan i løpet av 2026, og håper å kunne presentere noe konkret på saken i et ekstraordinært sameiermøte i 3 kvartal sammen med saken om garasjevedlikehold (sak C).

F Utvendige terrassegesimser (hvite) - Beslutningssak

Synsinntrykket av vår bygningsmasse er vesentlig forringet av at gesimsene utenfor våre terrasser har tildels murpuss-skader pga armeringsjern som har rustet og murpuss skallet av, malingsavskalling pga vannpåvirking som delvis skyldes fuktighet pga manglende membran på terrassegulv, samt annen ytre værmessig og miljømessig påvirkning og slittasje. Styret innhentet for ett par år siden et overlag på kostnader for en utbedring av disse. Basert på dette antas dette idag å utgjøre 300-400 tusen kroner med arbeid, materialer, utstyr som lift/stillasjer.

Basert på sameiets tilgjengelige midler samt løpende innkalling til vedlikeholdsbudsjett anser Styret at en slik jobb kan utføres og belastes sameiets felles tilgjengelige midler budsjettert innenfor 2026.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet besluttet å gi Styret fullmakt til å innhente minst 3 anbud på utførelse av arbeidene med å utbedre og male alle terrassegesimser, samt å velge et av disse for utførelse ila 2026. Finansieringen skal dekkes under budsjett for 2026 og de midler som derunder er tilgjengelige.

G Sak meldt inn av Arne Nilssen
– Utarbeidelse av Beredskapsplan - Beslutningssak

I disse geopolitiske urolige tider er det muligens på tide å utarbeide en felles beredskapsplan. En felles beredskapsplan for et boligsameie kan eksempelvis beskrive hva beboere og styret skal gjøre ved ulike krisesituasjoner. Målet er å beskytte liv, begrense skade og sikre rask håndtering av hendelser. Her er de viktigste elementene en plan bør inneholde:

1. Formål og omfang
2. Ansvar og roller
3. Viktige telefonnummer, nødnummer
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) Vanlige scenarioer:Brann, krig, vannlekkasje, rørbrudd, strømbrudd etc.
5. Handlingsplan for ulike hendelser Konkret hva man gjør i en krise. Eksempel – brann, krig, vannlekkasjer etc
6. Evakueringsplan Bør inneholde:Rømningsveier, samlingspunkt etc
7. Informasjon til beboere Hvordan informasjon gis under kriser.Eks: SMS-varsel, oppslag i oppganger,etc
8. Forebyggende tiltak, tiltak som reduserer risiko. Eksempler: Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg, slukkeutstyr i fellesarealer etc.
9. Beredskapslager felles (inkludert gassgriller, aggregater, pumper etc.)
10. Nærmeste tilfluktsrom, alternativt til garasje
11. Øvelser og oppdatering

Kommentarer fra Styret:
Styret er enig i at det vil være bra å etablere en felles beredskapsplan, dog begrenset til vanlige risiko scenarier. Styret er ikke enig i at det skal etableres felles beredskapsplan for krig, eller at det skal innkludere beredskapslager utover de forhold som planen ellers dekker. Noen punkter ovenfor er allerede etablert med prosess, herunder punkt 8. Krigsberedskap anser Styret for å være den enkeltes ansvar samt dekket av det offentlige. Styret ønsker at det etableres en egen Beredskapsgruppe på 3 personer, med en Beredskapsleder.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet besluttet å gi Styret i oppdrag å etablere en egen Beredskapsgruppe og at denne har i oppdrag sammen med Styret å etablere en begrenset felles Beredskapsplan med scope begrenset som under «Kommentarer fra Styret».

H Sak meldt inn av Harald Wittussen
– Timelister Vaktmester - Beslutningssak

Det er flere enn oss som ønsker at Kim må skrive timelister for det han utfører av vaktmester- tjenester i sameiet vårt.

Kommentarer fra Styret:
Det er fast løpende praksis at timelister føres av vaktmester og disse vedlegges månedlige fakuraer fra hans arbeidsgiver og godkjennes derav av Styret fortløpende. Styret har bedt OVED om at disse skal være så detaljerte som mulig og at de skal henvise til oppgave under vår innstruks og oppgaveliste for Vaktmester. Det er Styrets ansvar og oppgave å forvalte forholdet til OVED og utførende vaktmester. Timelister herfra er et forvaltningsforhold mellom disse parter og anses ikke å være innen den enkelte sameiers behov eller rett til innsyn.

Det vises forøvrig til relevante dokumenter som er tilgjengelige under Praktisk Informasjon på vår hjemmeside.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet besluttet at Styret innen sitt mandat skal fortsette å forvalte forholdet til vaktmester og dennes arbeidsgiver, herunder prioritering av oppgaver, løpende, periodiske og prosjektrelaterte etter beste evne.

I Sak meldt inn av Halvor Nordbø
– Tilgang til hjemmeside fra PC - Beslutningssak

HN's forslag til vedtak:
Styret skal legge til rette for at det også er mulig å logge på sameiets hjemmeside også fra PC.

Kommentarer fra Styret:
Beboere kan pt kun logge inn på appen Solibo Home på telefonen/IPAD/Lesebrett. Solibo Home er en større og separat teknisk løsning for nettleser/PC og pt en løsning kun for styremedlemmer som skal logge inn i styreportal.
Solibo har under utvikling en ny løsning som også vil gjøre beboer applikasjonen tilgjengelig via nettleser på PC.

Styrets forslag til vedtak:
Styret skal påvirke leverandøren Solibo AS til å legge til rette for at det også blir mulig å logge på sameiets hjemmeside via en nettleser på PC.

J Sak meldt inn av Halvor Nordbø
– Ladeanlegg El-bil - Beslutningssak

I 2023 ble det installert ladestasjoner på samtlige garasjeplasser Det er 58 plasser og 46 seksjoner i sameiet. Kostnadene er belastet fellesskapet og ikke fordelt pr garasjeplass. Kostnadene til ladeanlegget er ikke kjent heller ikke innkjøpsprosessen

HN's forslag til vedtak:
Styret pålegges å fordele kostnadene pr garasjeplasser og sørge for at den enkelte seksjon betaler korrekt beløp. Tilskudd fra Oslo kommune skal spesifiseres. Forsinkelses/morarente på 43 498,- skal også fordeles etter samme prinsipp Styret skal redegjøre for innkjøpsprosesser herunder aktuelle leverandører og prisdifferansen dem i mellom samt status på kontrantsgaranti. Årsmøtet påla styret følgende og som ikke synes å ha vært fulgt opp.

Kommentarer fra Styret:
Det er ikke korrekt at det i 2023 ble innstallert ladestasjoner på samtlige garasjeplasser. Det er infrastrukturen som ble etablert. Det er heller ikke riktig påstand fremsatt mht finansieringen. Netto kostnaden ble i sin vesentlighet belastet mot overskuddet fra foregående års innbetalte garasjeinntekter. Det samme gjelder morarenter da vi holdt tilbake betaling pga usikkerhet mht Easee laderne. Innkjøpsprosessen gikk i 2022 og hadde følgende selskaper representert med deres priser.

Oppdatert 25.10.2022			A		
Tilbyder	**Datert**	**Utløper**	**Infra-struktur**	**Med Wi-Fi**	**Lader**
BlueTec	**24.10.2022**	**30 dager**	**262 500**	**323 750**	**12 500**
AS Watt	**20.10.2022**	**30 dager**	**342 414**	Kan leveres	**11 438**
NEE	**22.10.2022**	**30 dager**	**329 375**	Kan leveres	**8 894**
Elaway	**11.10.2022**	**01.11.2022**	**274 830**	**Ikke behov**	**9 500**
(Eviny og Hafslund)					
Elektro Nettverk	01.02.2022	90 dager	448 438		16 000

Valget ble Elaway med konkuransemessige priser på infrastruktur og stk pris lader, samt montering. Styret informerte om prosessen på Årsmøtene 2022 og 2023. De sameiere som har valgt å innstallere ladere har dekket denne kostnaden selv direkte. Mht stønad fra Oslo Kommune utgjør dette ca 55.000, som vi forstatt har tilgode å få refundert fra Oslo Kommune.

Styret anser denne saken som i hovedsak avsluttet og tilbakelagt stadium opp mot Årsmøtet. Ladeordningen fungerer som forutsatt og strømfordeling og kostnadsfordeling skjer løpende og smertefritt. Nye ladere kan tilkobles ved behov.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet beslutter at saken med ovenstående tilleggskommentarer fra Styret herved er tilstrekkelig dekket for Årsmøtets behov og er avsluttet.

K Sak meldt inn av Halvor Nordbø
– Varsel om trakassering - Beslutningssak

Det henvises til:
Vedlegg 7 K – 1 - HN's saksbeskrivelse og forslag til vedtak
Vedlegg 7 K – 2 - Brev fra Styret til HV – Varsel om trakassering
Vedlegg 7 K – 3 - Oved notat som beskriver hendelser og opplevelser

HN's forslag til vedtak:
Styret beklager sitt brev av 14/11-25 og dets innhold. H Norbø gis rett til innsyn i Styrets behandling av saken. Ingen av de fornærmede og krenkende påstandene kan dokumenteres og kjennes døde og maktesløse. Styret ber om unnskyldning for det ubehag Halvor Nordbø har blitt utsatt for.

Styrets kommentarer:
Et samlet Styre anser at det har utført sin plikt i forbindelse med mottatt varslingssak. Varselet fra Styret til HN ble sendt på bakgrunn av flere episoder der vaktmester (og gartner) muntlig har meldt fra om ubehagelige situasjoner. Styret mener saken bør avsluttes med dette skriftlige varselet da det fremgår tydelig derunder at vi ikke ønsker denne type agerende i vårt sameie, og at klager på vaktmester må rettes til Styret og ikke direkte mot vaktmester. Om en unnskyldning bør fremsette i denne sak er det overfor den som ble trakkassert og var det opprinnelige offer og bakgrunnen for varselet.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet beslutter at denne saken herved avsluttes og henstiller alle parter involvert til å forsones gjennom dialog.

L Sak meldt inn av Halvor Nordbø
– Brannvarslingsanlegg - Beslutningssak

Herunder HN's input;

Sak til årsmøtet 2026

Brannvarslingsanlegg:

Nytt anlegg ble innkjøpt uten forutgående tilbudsprosess og begrunnet: *Styret fant situasjonen svært risikoutsatt og uakseptabel. Et enstemmig Styre konkluderte med at brannsikkerheten måtte betraktes som og forvaltes som en prekær sak som krever umiddelbar utbedring og løsning. Sikkerheten til beboerne må sikres til enhver tid og risikoen og konsekvensene ved en brann ble vurdert å gå foran hensynet til en optimal og dermed lang innkjøpsprosess.*

Pr dd. har anlegget fremdeles mangler til tross for at Styret gjentatte ganger blitt gjort oppmerksom på forholdene. Jeg kjenner ikke forholdene i alle oppgangene slik at jeg baserer saken på C-oppgangen

1. Anlegget viser «Feil» ved gul pil og har gjort det siden 2024 med et lite avbrekk.
2. Brukeropplæring er mangelfull/feil. Under «Betjening» er første punkt «AVSTILL ALARM» uten at man først skal finne ut hva som er årsaken til at alarmen er utløst.
3. Kontrollogg, hendelseslogg og ut/innkoblingslogg foreligger ikke, (fjernet i senere tid)
4. Tablået viser to feil og Styret har kjent til dette i lang tid uten at feilene har blitt utbedret. Den ene feilen skal visstnok gjelde min leilighet.
5. Informasjon om brannansvarlig i oppgangen foreligger ikke.
6. Sonekart som entydig angir hvor brannalarm er utløst foreligger ikke. Kun referanse til «Husnummer» og opprinnelig seksjonsnummer.
7. Dokumentert årskontroll for 2024 og 2025 foreligger ikke i betjeningspanelet.
8. Bebudet brannøvelse er ikke avholdt.

Denne oversikten over mangler er ikke ment å være komplett, men danne grunnlag for pålegg til Styret å oppdatere brannsikkerheten i sameiet

Vedtak:

Styret pålegges å rette opp ovenstående mangler samt sørge for at brannsikkerheten i FBS tilfredsstiller lover og forskrifter samt gjennomføre foreliggende sikkerhetsrutiner.

Styrets kommentarer:
Styret setter pris på enhver ettergåelse og kritiskhet ifbm brannverntekniske og andre sikkerhetsmessige aspekter. Styret har tidligere dekket bakgrunnen for og prosessen med anskaffelsen etter at en av våre 4 brannsentraler ble defekt, og ser ikke noe behov for noen videre befatning av disse spøsrmål. Mangler som herover påpekes fortjener både kommentarer, rettelser og agerende.

Re 1 og 4 - Feilmeldinger på anlegget siden nyinnstallasjon.

- *Anlegget har siden nyinnstallasjon vært i full og kontinuerlig drift. Det har fremkommet noen feilmeldinger knyttet til detektorer i leiligheter som har undergått opppussing og der håndtverkere har kuttet strøm til disse uten at de er midlertidig blitt utmeldt av systemet. Seneste 2 feilmeldinger er sporet til detektorer i en utleid leilighet i underetg i C, og en til detektor i leilighet i 3 etg i C tilhørende*

Nordbø. Hva som feilen skyldes er uklart men der er begge gamle og kan være tilsmusset av støv oa. Det er bestilt service oppdrag for utskifting av disse.

Re 2 - Brukeropplæring

- *Det er korrekt at brukeropplæring så langt har vært mangefull. Styret vil besørge dette og gjøre tilgjengelig for alle i sameiet.*

Re 3 og 7 – Kontroll log og Årskontroller

- *Kommentarene herover medfører ikke riktighet. Det er ført kontroll log for alle 4 sentraler og det er utført årskontroller for alle år anlegget har vært innstallert. Dokumentene er spredt pr brannsentral og Styret har hatt disse midlertidig ute for kopiering og for bedret tilgjengelighet ved tilsyn og kontrol.*

Re 5 – Brannansvarlig

- *Det er riktig at det ikke er tydelig angitt hvem som er brannansvarlig i hver oppgang. Uten dette er det Styrets Medlemmer og Vara som innehar dette ansvaret. Styret er enig i at dette bør tydeliggjøres og oppdates i branninnstruksene.*

Re 6 – Sonekart

- *Det foreligger ikke sonekart i løsningen pt og har heller aldri vært del av leverings scope fra leverandør. De lister som henviser til seksjonsnr og Hnr i hver oppgang er relativt selvforklarende om man kjenner strukturen og oppbyggingen. Med opplæring vil dette kunne trygges bedre. Styret er åpne for å etablere sonekart der enhetsnr påføres etasjeplanene.*

Re 8 – Brannøvelse

- *Det er korrekt at brannøvelse ikke har vært avholdt på lang tid. Styret vil søke å anholde en brannøvelse før sommeren. Det vil også bli kjørt koordinerte tester av røykdetektorer i leiligheter.*

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet pålegger Styret å rette opp de eventelle gjenstående mangler samt sørge for at brannsikkerheten i Sameiet tilfredsstiller relevante lover og forskrifter samt gjennomføre foreliggende sikkerhetsrutiner.

M Sak meldt inn av Halvor Nordbø
– Inngangsdører til Hartvigsen og Nordbø - Beslutningssak

Inngangsdører til Hartvigsen og Nordbø.

Avslutning av brannskade i nevnte leiligheter

Det er inngått forlik med Forsikringsselskap og utførende entreprenør og FBS om oppgjør i saken.

Fra forsikringsselskapet har sameiet fått kontantoppgjør og forliket med entreprenør innebærer at døren skal settes i forskriftsmessig stand

Recover har vært på befaring og fått oversendt mangelliste.

Videre håndtering av saken krever møte med Recover noe styreleder har forpliktet seg til, men ennå ikke gjennomført. Rettsforliket er datert 25/3-2023,

Vedtak:

Styret pålegges å gjennomføre avtalen med Recover og besørge dørene satt i forskriftsmessig stand.

Styrets kommentarer:
Rettsforliket med Recover som Styret er gitt kopi av er datert 16.01.2023 ble forkynnet 17.02.2023 og lyder:

Det ble inngått slikt

rettsforlik:

Recover AS og Frognerparken Boligsameie er enige om at Recover skal komme på befaring og utbedre eventuelle monteringsfeil på branndører i Fridtjof Nansens vei 24 C, leilighet 1 og leilighet 2 i 3. etasje.

For øvrig krever klagemotpartene Recover AS og Darag Deutschland AG dom i saken

Partene er klar over at forliket har samme virkning som en rettskraftig dom, og er bindende for partene.

Marius Mortensen
For klagemotpart Recover AS

Halvor Nordbø
For klager

Arje Willumsen
Medlem

Asbjørg Jarnes Lyngtveit
Forliksrådets leder

Ola Borge Mannsåker
Medlem

I forbindelse med bestilling av de nye dørene gjorde Recover det klart overfor HN som motpart i denne dialogen at dersom dørene skulle inneha nøyaktig samme konfigurasjon med sikkerhetslås og kikkehull ville dette medføre at de branntekniske kravene for disse type dører ville bli brutt. Uten dette ville de tilfredsstille kravene. På tross av dette krevde HN at dørene skulle leveres med nøyaktig samme konfiguasjon som de gamle. Recover er villig til å utbedre monteringsfeil som forliket beskriver, men er pt ikke villig til å dekke kostnadene med å bytte ut de leverte dørene. Dette er striden som fortsatt står der slik Styret oppfatter saken.

Det er et flertall av dører i sameiet som har montert sikkerhetslåser og kikkehull i de opprinnelige dørene og dermed potensielt har brutt eller ikke tilfredstiller senere branncelle krav.
Styret ønske å ta rede på de faktiske forholdene og de krav som kan gjøres gjeldende ved å engasjere en brannteknisk rådgiver for å se på det branntekniske helhetsbildet og lage en rapport.

Videre vil Styret igjen forsøke å komme i dialog med Recover om gjennomføring av deres forpliktelse etter inngått forlik og gjennomført befaring av de to angitte dørene som ble rammet av branntilløpet.

Styrets forslag til vedtak:
Styret pålegges å gjøre sitt ytterste til at Recover gjennomfører sine forpliktelser etter inngått forlik, samt søke å etablere et faglig beslutningsgrunnlag for en totalvurdering av den samlede branntekniske status i forbindelse med sameiets inngangsdører og branncelle krav.

9. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Oslo, 20 april 2026

I Styret for Frognerparken Boligsameie

Ole K Sivertsen	J. Frode Vaksvik	Tord Fongaard

Vedlegg nr. 3

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. STYRET

Siden forrige Årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Navn	Medlemsfunksjon
Ole K. Sivertsen	Styreleder
Tord Fongaard	Styremedlem
J. Frode Vaksvik	Styremedlem
Endre Søhus	Varamedlem
Bjørgun Hysing	Varamedlem
Karen Elise Kingsley	Varamedlem

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører var USBL frem til 01.09.2025. Siden 01.09.2025 har Solibo AS vært vår forretningsfører. Revisjonen er utført av BDO AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 984 690 576, ligger i bydel Ullern i Oslo og har adresse Fridtjof Nansens vei 24 A – D, 0369 Oslo Sameiet består av 47 seksjoner hvorav 46 er leiligheter og 1 seksjon er felles garasjeanlegg med totalt 58 tildelte faste rettighetsplasser for sameiets enheter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenser ikke det ytre miljø i nevneverdig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

4. VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTE

Sameiet hadde i 2025 løpende fast avtale med Oslo og Viken Eiendomsdrift AS (OVED) om leveranse av vaktmestertjenester. Omfanget har vært 20 timer pr uke fordelt med 5 timer over 4 dager. Siden Nyttår har omfanget vært redusert til 16 timer pr uke (4 timer over 4 dager). Styret vurderer løpende omfang og behov og vil evt justere deretter.

Fast avtale om brøyting og strøing av kjørevei og parkering er med Vaktmesterdrift AS.

Renhold av trapper og fellesarealer utføres av Dan-Åke Mattson Renholdsservice.

5. NØKLER/SKILT

Nye nøkler til egen inngangsdør kan bestilles gjennom Styret ved å benytte kontaktskjema på Solido Home App. Styret fyller ut, signerer og sender bestillingskjema av nøkler til leverandør Certego AS. Den enkelte Sameier belastes med faktura direkte.

Nøkkel til egen leilighet passer til egne bodarealer, tilgang fra egen oppgang til garasje, samt til alle dører ut fra garasjeanlegget (ikke D) noe som sikrer rømningsveier.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles av den enkelte sameier hos jernvarehandler og skal følge mal lik de andre. Det syndes fortsatt noe med dette ifbm utleie og eierskifter, og Styret henstiller til alle sameiere å pålegge evt leitakere også å etterleve vår standard for disse. Vaktmester kan være behjelpelig med innmontering av nye navneskilt på dørklokkepaneler.

6. SØPPEL

Også i 2025 har vi opplevd tidvis overfylte papp og papir containere. Styret gjentar henstillingen om å komprimere avfall mest mulig. I tillegg skal all større pappembalasje i forbindelse med postordre og annet varekjøp bersørges bortkjørt av sameier for egen regning.

Ifbm inn/ut-flyttinger skal større pappembalasje bortkjøres av den enkelte sameier (Smestad Avfallsmottak) og ikke belaste fellescontainere. Det understrekes at seksjonseiere som leier ut, har ansvar for å informere leietaker om våre søppelromsregler.

Etter innføring av sortering av BIOavfall har vi hatt noen utfordringer med generende lukt i søppelrommene. Det kreves hyppigere renhold og vaktmester er tillagt øket frekvens med kontroll og rengjøring i sammenheng med tømmedager.

Det er ikke tillatt å gjensette avfall av noen art på gulvet om det finnes plass i containere. Annet avfall skal heller ikke deponeres i avfallsrommene.

7. BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det lovpålagt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form

av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

Sameiet har løpende serviceavtale med Hedengren Security AS om årlig ettersyn og kontroll av felles brannvarslingssystem.

Det er ikke alle enheter som er utstyrt med brannfølere og «buzzer» som er tilknyttet fellesanlegget. Dette var et tilbud til den enkelte sameier ifbm opprinnelig installasjon. Styret ønsker at alle sameie enheter utstyres med en tilknyttet sensorenhet. Styret har innhentet oppdaterte priser fra leverandør og vil distribuere disse.

8. RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret følger lovens fastsatte retningslinjer for styrearbeid i sameiet, som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar Styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger. Se eller om Styrets ansvar og oppgaver beskrevet på vår hjemmeside (Solido Home).

9. HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si Styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene. I 2025 ble følgende gjennomført;

- Styrets Leder og Vaktmester har hatt generelle og gjentatte befaringsrunder
- Utført Årskontroll og test av felles brannalarm anlegg
- Ved innstallasjon av felles ladeanlegg for E-bil ble det gjort en visuell kontroll av felles traforom.
- Det ble foretatt en ny eksternkontroll av alle alle traforom samt eletrisk anlegg i fellesarealer ila 2023. Det er fortstatt noen nødvendige pålegg til

sameiere som ikke er utført. Styret vil engasjere Elektriker ila 2026 for å tette alle gjenstående forhold på oppfølgingslisten.

- Det ble ila 2024 foretatt en gjennomgang og innstramming i forhold til hva som tillates utplassert i fellesarealer og trappeganger utenfor leilighetene. Brannfarlig materiale og hinder for fri ferdsel ble fjernet, men det syndes fortsatt noe herunder. Vi minner om våre Ordensregler hertil;

> **18. Hensetting av barnevogner, sykler, stoler osv. i gangene**
>
> Gangene og trappeavsatsene bør holdes frie for annet enn dørmatter og matter lagt ut av vaktmesteren av rengjøringsmessige eller andre grunner som økt brannfare. Barnevogner, sykler, sportsutstyr og lignende skal ikke oppbevares i søppelrommene eller matbodrommene.
> Barnevogn er tillatt parkert i nærheten av egen seksjon.

- Sikkerheten og risikoen i forbindelse med arbeider på tak er vurdert ifbm periodisk vedlikehold på tak innbefattende kontroller og rensing av avrenningssluk for overflatevann. Noen av disse ligger på utspring som ligger utsatt til mht høyde og fallrisiko. Videre er det tidvis behov for sikring av kantbeslag som løsner av kraftig vindforhold.
  - Styret ser på alternative løsninger til den som tidligere ble vurdert da denne fremstår som svært dyr ifht enklere alternativer.
  - Styret er ansvarlig for å besørge sikkerhet ifbm vedlikeholdsarbeider på tak og utspring.

10. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet IF Skadeforsikring NUF med polisenummer SP1362646.

Egenandel er pt kr 10 000 og vil bli belastet den seksjonseier som har hatt/forårsaket skadesak. Forsikringen er også utvidet til å dekke følgeskader.

Oppstår skade i boligen, må seksjonseier forsøke å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade meldes alltid til forretningsfører og til Styreleder.

NB! Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier må derfor selv velge å tegne egen innboforsikring.

Styret har intensjon om ila 2026 å innhente konkurerende tilbud på forsikringer for sameiet da premien på disse har øket mye de seneste årene.

11. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2025 gjennomført 3 overdragelse av seksjoner innen Sameiet. Vi ønsker de nye seksjonseierne velkommen til FBS.

12. STYRETS ARBEID

I løpet av 2025 har Styret avholdt 9 styremøter. En rekke saker er behandlet og utover dette har styremedlemmene hatt utbredt kommunikasjon seg imellom gjennom e-post og ved personlig kontakt.

Styret har hatt et godt samarbeid ifbm alle saksbehandlinger og Varamedlemmer har vært invitert med og deltatt i de fleste styremøter som diskusjonspartnere og bidragsytere. Det er behørig ført referater fra alle avholdte møter. Styret benytter en moderne digital Styreplatform levert av Solibo AS for forvaltning av sitt arbeid og dokumentasjon.

Styret har hatt flere prioriterte saker til håndtering ila året.

- Vi har fortsatt pågående noen saker ifbm vanninntregninger

    1. Enhet i 3 etg B-blokka: vannskade i soveromstak, og på parkettgulv i stue.
    2. Enhet i 2 etg C-blokka: vannskade i tak spisestue. Denne sak og sak 3 under synes å ha en sammenheng og er fortsatt under utredning.
    3. Enhet i 3 etg C-blokka: vannskade parkettgulv i spisestue. Denne sak og sak 2 over synes å ha en sammenheng og er under utredning
    4. Enhet i 3 etg C-blokka: vannskade parkettgulv i stue. Kan ha sammenheng med egen terrasse.

- El-bil lading: Det er pt 13 påmonterte brukere i drift under fellesløsningen og avtalen med Elaway. Ladeboksene som er levert av typen Easee er ikke omfattet av noe forbud i Norge, men nye bestillinger vil være av en nyere og forbedret versjon.

- Styret stilte seg bak at det skulle arrangeres en sommerfest, men denne ble kansellert på grunn av for liten interesse.

- Vedr. Matrikkelfeil ved opprinnelig utseksjonering. Arbeidene med å skaffe oversikter over alle panthavere må oppdatere med eierskifter. Styret vil søke å reaktivere arbeidene med saken og vil søke underskrifter fra berørte sameiere før innhenting av samtykker fra andre med heftelser dertil.

- Av saker som ble omtalt under gjennomgang av Årsrapport 2024 ifbm Årsmøtet 2025 er følgende fortsatt utestående og ugjorte saker:
    1. Oversikt over garasjeplasser og boder, tilgjengelige på hjemmeside
    2. Oppdatering av Branninnstruks og annet av dokumentasjon av brannvarslingsanlegg.

Styret vil forsøke å lukke disse sakene ila våren.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2025 var totalt på kr. 2.936.784 hvorav kr 2.916.504 er i tråd med budsjett og er innbetalt av sameiere, og kr 20.280 er fakturerte el-inntekter for felles ladesystem.

Samlede driftsutgifter i 2025 var på kr. 3.201.100 og er kr 95.075 lavere enn budsjettert kr 3.296.175.

Avviket skyldes i det vesentligste mindre forbrukt på vedlikeholdsprosjekter. Ellers er økningene i enkelte kostnadsposter som forsikring, kommunale avgifter, nye gartnertjenester og nye låssylindere forklaring på de største negative avvikene.

Netto finansposter utgjorde kr. 46.472.

Netto resultat for 2025 gav et underskudd på kr. 217.649 mot et budsjettert underskudd på kr. 379.779.

Underskuddet for 2025 foreslås i sin helhet ført mot opptjent egenkapital.

Sameiets samlede egenkapital inkl reserver for avsetninger var pr 31.12.2025 kr 1.157.773. Sameiet har ingen rentebærende langsiktig gjeld men kortsiktige gjeld samlet på kr 189.105, hovedsaklig leverandørgjeld på kr 119.686. Resten er periodiserte utgiftsposter.

Sum disponible likvide midler pr. 31.12.2025 er kr. 1.177.050. Kundefordringer utgjør kr 45.484 og forskuddsbetalte kostnader er kr 124.343.

Styret anser på dette grunnlag at soliditet og likviditetsmessig robusthet pt er god. Styret påpeker imidlertid at det foreligger et betydelig etterslep av vedlikehold og behov for oppgraderinger av bygningsmassen som ventes å måtte belastes sameierne og reservene fremover. I Vedlegg 5 - Notat til Budsjett 2025 redegjøres mer detaljert om noen av disse forhold.

Etter Styrets oppfatning dekker Budsjettet for 2026 og de seneste utførte justeringer i utfakturerte felleskostnader og innkalling til vedlikeholdsfond behovet for inntekter gjennom 2026. De to saker som inngår under Åsrmøtets Agenda punkt 7 A og B er ikke tatt med i denne betraktning da disse vurderes separat finansiert med engangsinnkallinger.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til andre forhold som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen og som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som påvirker sameiets økonomiske stilling annerledes. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

BUDSJETT, INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede fremtidige inntekter og kostnader i et Budsjett for 2026. Tallene er vist i egen kolonne (Budsjett 2026) ved siden av Årsregnskapet for 2025.

Utfyllende kommentarer til Budsjett 2026 er dekket i et eget notat som et Vedlegg nr 5 til Innkalling til Årsmøtet 2026.

Oslo, 20 april 2026

Styret for Frognerparken Boligsameie

_____	_____	_____
Ole K Sivertsen	**Tord Fongaard**	**J. Frode Vaksvik**

Årsregnskap 2025

for

Frognerparken Boligsameie

Orgnr: 984 690 576

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 375 423**	**1 596 192**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-217 649	-220 769
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-217 649**	**-220 769**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 157 774**	**1 375 423**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 346 878	1 819 534
Kortsiktig gjeld	189 105	444 111
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 157 774**	**1 375 423**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	2 916 504	2 871 127	2 623 380	3 060 000
Annen driftsrelatert inntekt		20 280	0	293 016	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 936 784**	**2 871 127**	**2 916 396**	**3 060 000**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**3**	10 575	61 920	10 575	10 600
Styrehonorar	**4**	75 000	75 000	75 000	75 000
Forsikring		331 011	301 778	310 000	324 960
Forretningsførsel	**5**	95 068	82 747	97 000	76 560
Revisjon		29 613	27 038	16 000	0
Kommunale avgifter		694 861	631 624	600 000	699 960
Energi/fyring		160 886	157 371	180 000	120 000
Kabel-TV/internett		144 511	205 007	160 000	158 040
Vedlikehold	**6**	604 290	789 795	985 000	1 102 080
Vaktmestertjenester	**7**	678 620	567 813	500 000	650 040
Renhold	**8**	92 806	114 944	113 000	110 040
Andre driftskostnader	**9**	283 859	114 829	249 600	177 960
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 201 100**	**3 129 866**	**3 296 175**	**3 505 240**
DRIFTSRESULTAT		**-264 315**	**-258 739**	**-379 779**	**-445 240**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		47 472	37 970	0	0
Finanskostnader		805	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-46 666**	**-37 970**	**0**	**0**
Resultat		**-217 649**	**-220 769**	**-379 779**	**-445 240**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**10**	-217 649	-220 769		
SUM DISPONERING		**-217 649**	**-220 769**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		45 485	32 415
Forskuddsbetalte kostnader	**11**	124 343	256 930
Andre kortsiktige fordringer		0	5 052
Bankinnskudd		1 177 050	1 525 137
SUM OMLØPSMIDLER		**1 346 878**	**1 819 534**
SUM EIENDELER		**1 346 878**	**1 819 534**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**10**	457 773	675 422
SUM EGENKAPITAL		**457 773**	**675 422**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andre avsetninger for forpliktelser		700 001	700 001
SUM LANGSIKTIG GJELD		**700 001**	**700 001**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		119 686	409 046
Annen kortsiktig gjeld	**12**	69 419	35 065
SUM KORTSIKTIG GJELD		**189 105**	**444 111**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 346 879**	**1 819 534**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	1 731 045
Kabel-TV/Internett	161 736
Vedlikeholdsfond	730 707
Parkering	195 344
Garasjer	97 672
Sum innkrevde felleskostnader	**2 916 504**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 10 575.

Arbeidsgiveravgift	10 575
Sum personalkostnader	**10 575**

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 75 000.

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.01.2023 - 31.12.2025	23 833
Forretningsførsel fra 01.01.2025 - 31.12.2022	71 235
Sum forretningsførsel	**95 068**

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	181 840
Vedlikehold VVS	15 454
Vedlikehold elektro	80 126
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	114 066
Drift/vedlikehold heis	143 270
Vedlikehold brannsikring	39 914
Vedlikehold parkering/garasje	11 514
Serviceavtale heis	11 520
Dører og porter	6 585
Sum vedlikehold	**604 290**

NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	676 162
Vaktmestertjenester tillegg	2 458
Sum vaktmestertjenester	**678 620**

NOTE 8 - RENHOLD

Renhold	91 000
Renhold tillegg	1 806
Sum renhold	**92 806**

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	34 257
Snøbrøyting/gressklipping	78 280
Leie datasystemer	1 055
Annen leiekostnad	21 000
Inventar	15 103
Driftsmaterialer	732
Nøkler og låser	97 780
Egenandeler forsikring	21 171
Annen fremmed tjeneste	3 375
Kontingenter	2 017
Generalforsamling/årsmøte	3 250
Øredifferanser	1
Bank- og andre transaksjonskostnader	2 722
Annen kostnad	3 116
Sum andre driftskostnader	**283 859**

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	675 422
Overført til/fra egenkapital	-217 649
Opptjent egenkapital 31.12	**457 773**

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	81 659
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	-13 168
Andre forskuddsbetalte kostnader	55 852
Sum forskuddsbetalte kostnader	**124 343**

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	1
Annen påløpt kostnad	69 418
Sum annen kortsiktig gjeld	**69 419**

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Terje Rindal
terje@solibo.no

Leveransekanal: E-post

FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE 984690576 Norge

Signert med Norsk BankID

10-03-2026 12:08:56 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Ole-Kristian Sivertsen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5993-4-2769347
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1959-12-01

Ole-Kristian Sivertsen
Styreleder
oks@osiconor.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.90.161.78

Signert med Norsk BankID

03-03-2026 09:40:09 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jon Frode Vaksvik
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5994-4-479155
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1956-05-10

Jon Frode Vaksvik
Styremedlem
j.frode.vaksvik@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 81.0.166.65

Signert med Norsk BankID

03-03-2026 06:09:50 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Tord Sund Fongaard
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1699075
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1990-05-09

Tord Sund
Styremedlem
tord.sund@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.74.25.190

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 73TJ3-GFDPL-PKWJY-2CE22-KZEFZ-K6KNE

PENNEO

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

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

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-10 08:38:42 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 73TJ3-GFDPL-PKWJY-2CE22-KZEFZ-K6KNE

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

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

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

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

Vedlegg nr 5

BUDSJETT FOR 2026

NOTAT: FORKLARING TIL VESENTLIGE BUDSJETTPOSTER

Note 2 - Inntekter gjennom felleskostnader (kto 3600-3625)

Basert på Budsjett 2026 og derunder forventet og erfart kostnadsutvikling ble det besluttet på å øke innkalte felleskostnader og vedlikeholds tillegg fra og med januar 2026. Endringen er allerede implementert og effektiv fra og med 01.01.2025. Fordelingen og grunnlaget for utfakturering ser nå slik ut:

	Fordeling	
Felleskostnader	Eierbrøk	1.800.000
Vedlikeholdsprosjekter	Eierbrøk	750.000
Fiber / Internet	pr seksjon	162.000
Garasjeleie	pr garasjeplass	348.000
Totalt		3.060.000

Likviditeten i Sameiets økonomi er pt å anse som relativt god. Styret vil fremover se nærmere på inndekningen av de definerte løpende driftskostnader sett opp mot vedlikeholds-, utbedrings- og oppgraderingsprosjekter. Styret ser på generelt grunnlag ikke behov for å øke løpende felleskostnader utover forventet inflasjon de nærmeste år, men det vil kunne komme behov for finansiering av spesifikke prosjekter som ikke pt er budsjettert.

Som for 2025 innkluderer ikke Budsjettet for 2026 to utvalgte prosjekter som er presentert i Innkallingen til Årsmøtet under punkt 7 A og 7 B. Disse ble sanskjonert av Årsmøtet 2025 og forutsettes finansiert gjennom engangsinnkallinger.

Note 2 – Andre driftskostnader eksklusive vedlikehold og oppgraderinger

Samlede løpende driftskostader ekskludert Vedlikehold og Oppgradering er budsjettert til kr. 2.403.160 mot faktisk 2.2596.810 i 2025, en reduksjon på 7,5%% fordelt over alle kostnadslinjer.

Vi forventer at nivået av aktivitet på løpende drift fortsetter tilnærmet på samme nivå i 2026 som i 2025. Det er imidlertid materialle økninger i feks kommunale avgifter (+11% siste år) og forsikringer (+7,4% siste år). Det planlegges med å fortsette å engasjere kvalifisert gartner 2 ganger pr år. Andre driftskostnader er ellers samlet sett redusert noe ifht 2025.

Note 4 – Reparasjon, Vedlikehold og Oppgraderinger

Det er budsjettert med å bruke samlet kr. 1.102.080 i 2026 på reparasjon, vedlikehold og oppgraderinger. Dette er en økning fra faktisk brukt i 2025 som var lavere enn budsjettert. Noen prosjekter bel byttet ut med andre mht gjennomføring (feks. Utskifting av låsesylindere) og færre pipevifte utskiftinger. Av dette beløpet er 412.000 av karakter

generelt vedlikehold (heiser, VVS, elektro, utearealer, bygg, garasjeport og brannport etc. Den andre kategori er utbedring/oppgraderings prosjekter som er budsjettert med 690.000.

Styret presenterte et utkast til langsiktig vedlikeholdsplan høsten 2024 jobber med elementer i denne fortsatt for å etablere en bedre oversikt og fundament for kostnader og prioriteringer herunder. Eksempelvis tilstandsrapport for garasjedekke, vegger og søyler.

Det er et betydelig overheng av vesentlige forhold som fortsatt krever innsats og fokus også i 2026 og videre fremover i kommende år.

For å ha kontinuitet i samspillet mellom Sameiet og Styret i forhold til større prosjekter for reparasjon, vedlikehold og oppgraderinger vil Styret også i 2026 invitere til et ekstraordinært sameiermøte i løpet av 3 kvartal der vi vil presentere mer inngående noen av de saker som er under vurdering og som har en viss vesentlighet for sameiets felles og beste interesse å prioritere fremover.

Oslo, 20 april 2026

Styret for Frognerparken Boligsameiet

Sak til årsmøtet i FBS

Varsel om trakassering

Vedlagte brev innebærer alvorlige beskyldninger om meg fra Styret i sameiet. Til tross for gjentatte krav om at påstandene skal dokumenteres, avviser Styret dette. (25/11-25)

Jeg anser jeg brevets innhold som usanne, uriktige, grovt krenkende, trakasserende, fornærmende og vil kreve påstandene slettet og kjent døde og maktesløse.

Følgende kreves dokumentert:

1. Hvem har fremsatt varslene og i hvilken form forelå beskyldningen på pr 14.11.2025
2. Hvilke «gjentatte hendelser» er det snakk om ut over de som er spesifikt nevnt?
3. Når har vaktmester lunsjpause og på hvilken måte er Sameiet gjort kjent med denne?
4. Når skal disse «gjentakelse av tidligere hendelser» i *vaktmester bua med lukket dør eller i egen bil* ha skjedd?
5. Hendelse 12.11.-25: Mitt spørsmål gjaldt arbeid i tilknytning til pågående utenomhusarbeider og hvilken funksjon han hadde i tilknytning til disse da gjeldende vaktmesterinstruks var fjernet fra FBS hjemmeside. Hva var vaktmester sine arbeidsoppgaver denne dagen?
6. Styret er vel kjent med at jeg er skeptisk til tjenestene FBS kjøper av OVD, både pris og kvalitet og det mangler ikke eksempler på dette. Jeg har flere ganger overfor Styret etterlyst kontrakten med OVD slik at misforståelse unngås. Vil gjeldende kontrakt med OVD bli lagt ut på FBS hjemmeside?
7. *Din agerende overfor vår innlede leverandør av tjenester er uakseptabel og Styret gir med dette skriv en advarsel til deg om vi ikke kan finne oss i at du opptrer slik du gjør, truende og anklagende i tone, inngående gravende og tendensiøs i dine spørsmål, og som en selvutnevnt kontrollør overfor Kim*. Hva konkret baseres dette utsagnet seg på?
8. Hva innebærer *har en detaljert jobb og oppgaveliste som Styret og Kim følger opp løpende.* Og hvordan er FBS gjort kjent med denne og hva er disse oppgavene?
9. E-poster:
    a. I etterfølgende mailer blir jeg også anklaget for trusler om politianmeldelser. Når og hvor skal dette skjedd?
    b. *synlig filming og fotografering*. Når skal dette skjedd og hva er hendelsen?
    c. I ettertid (5/12-25) har Styret oversendt brev fra OVD som likedannede anklage som i Styrets brev uten at hendelsene er datert eller dokumentert. Er det slik at Styret uten videre fester lit til udokumenterte påstander fra en leverandør?
    d. Jeg har gjentatte ganger krevet innsyn i Styrets behandling av denne saken (i likhet med mange andre saker), men dette har blitt avvist på formelt grunnlag og under trusler om «eskalering», hva nå dette måtte innebære?
    e. Styret har bebudet møte i sakens anledning, men har pr dd. Ikke fulgt dette opp.

Vedtak:

Styret beklager sitt brev av 14/11-25 og dets innhold

H. Nordbø gis rett til innsyn i Styrets behandling av saken.

Ingen av de fornærmende og krenkende påstandene kan dokumenteres og kjennes døde og maktesløse.

Styret ber om unnskyldning det ubehag Halvor Nordbø har blitt utsatt for.

Vedlegg: Styrets brev av 14/11-25

Halvor Nordbø
Fridtjof Nansens Vei 24c
0369 Oslo

Majorstuen, 14.11.2025

Vedr; varsel om trakassering av innleid vaktmester

Styret har mottatt varsler om gjentatte hendelser som ansees som ubehagelige og trakasserende overfor Sameiets innleide vaktmester. Senest 12.11.2025 oppsøkte du Kim i vaktmester bua under hans lunsjpause. Derunder stilte du ham inngående spørsmål om hans utførende oppgaver og uttalte at du hadde fulgt «svært» nøye med på ham og hans bevegelser.

Dette er en gjentagelse av tidligere henvendelser fra din side overfor Kim, og da også ved at du oppsøker ham under hans rettmessige lunsjpauser han inntar enten i vaktmester bua med lukket dør eller i egen bil.

Det kan også anføres at du visstnok har oppsøkt/konfrontert ham en gang med 2 stk uknekte haglegevær i armene som etter våpenreglement skal være knekt og synlig uladet for omgivelsene.

Din agerende overfor vår innlede leverandør av tjenester er uakseptabel og Styret gir med dette skriv en advarsel til deg om vi ikke kan finne oss i at du opptrer slik du gjør, truende og anklagende i tone, inngående gravende og tendensiøs i dine spørsmål, og som en selvutnevnt kontrollør overfor Kim.

Vi gjør det klart for deg at Kim er hos oss 5,5 timer x 4 dager pr uke. Vi betaler for 5,0 timer, og lunsjen på 30 min avholder han under tiden hos oss, normalt rundt 12:30 tiden. Denne tiden må vi alle respektere som hans rettmessige pause. Spesielt da, og ellers, skal han slippe ubehagelige hendelser med våre sameiere. Når han avslutter hos oss for dagen drar han til ett annet sameie og utfører oppgaver der til arbeidsdagen er omme.

Vi nevner også at Sameiet gjennom Styret har en detaljert jobb og oppgaveliste som Styret og Kim følger opp løpende. Utover løpende og periodiske oppgaver tilkommer også mindre prosjekter av ulik art som Styret ber om utført innen normert og kontraktfestet tid (eks. montering av nye slangetromler og senest skifte av låssylindere, anskaffelse og skifte av dørpumpe i B etc.). Vi kan vanskelig forstå hvordan du kan ha detaljoversikt over alle utførte oppgaver, løpende og adhoc, om du ikke forfølger ham hele tiden, noe som også vil være svært trakasserende.

Dersom denne trakasserende oppførsel ikke opphører umiddelbart, vil Styret måtte vurdere eskalerende tiltak.

Styret i Frognerparken Boligsameie

Frognerparken Boligsameie

V/ Styret

Oslo 05.12.2025

Klage på trakassering og ubehagelig oppførsel.

Viser til e-post og ønsker her og rette en klage på beboer Halvor Nordbø da vi føler det er ren trakassering og ubehagelig oppførsel.

Legger ved et skriv om det som har hendt i forbindelse med episoder, skrevet av vår ansatt Kim Andre Olsen.

Da jeg møtte Nordbø for første gang, stod jeg ute og rakte plenen. Han kom bort til meg og spurte hvorfor jeg rakte feil. Jeg syntes dette var et veldig rart spørsmål, men svarte at jeg gjorde det på min måte. Da begynte Nordbø å skrike til meg om at «hele arbeidsmiljøet går til helvete slik som du holder på», før han gikk.

Dagen etter ringte Jan Vidar meg og fortalte at en dame hadde gått forbi under hendelsen. Hun hadde blitt skremt av hvordan Nordbø snakket til meg og hadde gitt beskjed videre til Jan Vidar. I tillegg har Nordbø kommet inn på vaktmesterrommet 3 ganger mens jeg spiste lunsj.

Den første gangen dro han døren hardt opp og spurte hvorfor jeg ikke jobbet, hva jeg hadde gjort den dagen, og hvor lang tid jeg brukte på de ulike arbeidsoppgavene. Jeg forsøkte å svare så godt jeg kunne.
Den andre gangen banket han på døren, men fortsatte med de samme spørsmålene: hvorfor jeg ikke gjorde jobben min, og hva jeg hadde gjort den dagen.

Den tredje gangen, etter at han hadde fått vite at vi skulle slutte, kom han inn og sa at han var veldig glad for at de endelig kunne bli kvitt oss. Han mente det var kjempebra at vi skulle forsvinne, og at det skulle bli godt å bli kvitt oss.

Det skjedde også en hendelse med Rolf, gartneren vår. Styret hadde bedt Rolf om å klippe hekk og gjøre annet arbeid i området. Da kom Nordbø bort til ham og truet med å ringe politiet fordi han mente det bråkte for mye. Rolf ble usikker på om han skulle fortsette arbeidet.

Den neste gangen jeg møtte Nordbø, var i garasjen ved parkeringsplassen. Han stoppet meg og stilte de samme spørsmålene som tidligere: hvorfor jeg ikke gjorde jobben min, og hva jeg hadde gjort den dagen. Samtidig stod han med to hagler i hendene. Jeg har jegerkurs og vet at når man snakker med noen mens man holder våpen, skal haglene være knekt. Disse var ikke det.
Jeg spurte ham hvorfor han ikke hadde lagt våpnene i våpenkoffert. Da jeg så på ham, skrek han «hva er det for noe?» Jeg forklarte at våpen skal være knekt, at jeg har jegerprøven og kjenner reglene rundt dette.

Episoden med at jeg spiste og min kollega Sergei jobbet var at han ikke ville ta pause samtidig, men avvente eller ikke spise denne dagen, han var der for å se hva vi gjør som vaktmestere i de forskjellige borettslag og sameier og bistå der det trengs.

Han har også fortalt at jeg blir svært nøye følt med på av de oppgaver jeg gjør, noe som føles veldig ubehagelig.

Wittussen er ofte ute og jobber på eget ønske og vil ikke forhindre han i dette om han ønsker det slik og har fått godkjenning i fra styret.

Alt i alt har oppførselen hans vært skremmende, truende og svært ubehagelig.

Legger her til at det ikke er en kostnad for Frognerparken Boligsameie at det er enkelte med vaktmester under opplæring.

Vi håper styret kan ta dette videre med Nordbø slik at det blir en slutt på dette og vi kan fortsette som vanlig og gjøre de oppgaver som er avtalt mellom Frognerparken Boligsameie og Oslo & Viken Eiendomsdrift AS.

Med vennlig hilsen

Gisle Gustavsen
Daglig leder
Oslo & Viken Eiendomsdrift AS

ORDENSREGLER
FOR FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte
den.15.03.2016

Ordensreglene trer i stedet for Husordensregler vedtatt på sameiermøtet den 24.04.1990.

1. Plikt til å følge ordensreglene

Beboerne plikter å følge ordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av hele husstanden og de som gis adgang til leilighetene.
En lojal oppfølging av reglene er helt essensiell for å bevare et godt bomiljø til alles beste.
Hver sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2. Vaktmesterens ansvar for oppfølging av ordensreglene

Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at ordensreglene følges og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden

Slike henvendelser bør skje skriftlig. Evt. uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang bli forsøkt løst mellom de impliserte.

4. Bilparkering og garasjen

Egne regler er utarbeidet, se disse, og inngår som en del av ordensreglene.

5. Husavfall

Alt husavfall skal pakkes inn og kildesorteres etter de til enhver tid gjeldende kommunale regler. Det innpakkede husavfallet legges i containerne i avfallsrommene.
Pappesker og lignende skal brettes sammen slik at dette opptar minst mulig plass.
Det er ikke tillatt å hensette husavfall, papp, papir og lignende utenom containerne i avfallsrommene eller i noen av fellesrommene. Om containerne er fulle er det sameierne selv som må besørge bortkjøring på samme måte som for alt spesialavfall.
Avfallsrommene skal til enhver tid være låste.

I toalettene er det kun tillatt å kaste toalettpapir.

6. Ro og orden

Mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det normalt være ro i huset.

Banking, boring, hamring og tilsvarende er kun tillatt mellom følgende klokkeslett (med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet):

07:30 – 21:00 på vanlige virkedager
10:00 – 16:00 på lørdager
ikke tillatt på søn- og helligdager eller offentlige fridager

Bruk av radio, TV, data, stereoanlegg og lignende skal til enhver tid være så dempet at det ikke er til sjenanse for naboene. Det må vises spesielt hensyn når terrassedørene er åpne.

7. Musikk- og sangundervisning

Musikk- og sangundervisning er kun tillatt etter skriftlig avtale med styret og samtidig godkjennelse fra samtlige naboer.

8. Varme i leiligheten

Alle rom må holdes oppvarmede slik at vann og avløp ikke fryser.

9. Dyrehold

I leilighetene er det ikke tillatt med dyr som er til ulempe eller genanse for naboene. Hunder må ikke etterlates i leilighetene dersom de ikke er trent opp til dette uten å bjeffe eller hyle. Lufting av hund må skje under kontroll. Hundens ekskrementer må fjernes av dens eier.
Norges Hundeierforbunds regler gjelder. Eieren er ansvarlig for at reglene følges.

10. Teppebanking og tørking av tøy

Teppebanking på terrasser/balkonger er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å henge tøy på rekkverket på terrassene/balkongene. Tørking av tøy på egne stativ ute må skje uten at det er til genanse for naboene.

11. Grilling på terrassene

Ved grilling er kun gass eller elektriske griller tillatt. Det må utvises den største varsomhet med tanke på faren for brann og hensynsfullhet med tanke på naboene for å unngå røyk og lukt.

12. Låsing av inngangsdører, dører fra garasjen og ganger til tilstøtende rom

Alle inngangsdører, dører fra garasjen og ganger til tilstøtende rom skal til enhver tid være låste. Dette gjelder også hovedgarasjedøren.

13. Utvendige fellesareal

Enhver plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg. Lek eller annen virksomhet på fellesområdet må skje slik at beplantning osv. ikke skades. Enhver

forurensing av fellesanlegget er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter barns lek.

14. Forandringer som innvirker på bebyggelsens utseende

Styrets godkjennelse må innhentes på forhånd for alle forandringer som ønskes utført, og som vil få innvirkning på bebyggelsens utseende som for eksempel maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller utvendige faste innretninger , oppsetting av vegger på terrasser osv.
Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

15. Innvendig vedlikehold og endringer i leilighetene

Innvendige endringer i leilighetene som kan medføre endringer i byggets bærende konstruksjoner skal forelegges styre før endringene foretas og kan normalt ikke godkjennes. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboene som støy og lignende.
Endringer i våtrom, elektriske anlegg, varme og tekniske anlegg må forelegges styret.

16. Oppslag

Der er montert 4 tavler som er beregnet for meddelelser til sameierne fra styret. Andre kan også benytte disse tavlene etter samtykke fra styret i hvert enkelt tilfelle.
Oppslag på vegger, dører og lignende utenom disse tavlene er ikke tillatt.

17. Bruk av peis og lignende

Følger til enhver tid de gjeldende offentlige forskrifter og vedtekter.

18. Hensetting av barnevogner, sykler, stoler osv. i gangene

Gangene og trappeavsatsene bør holdes frie for annet enn dørmatter og matter lagt ut av vaktmesteren av rengjøringsmessige eller andre grunner som økt brannfare.
Barnevogner, sykler, sportsutstyr og lignende skal ikke oppbevares i søppelrommene eller matbodrommene.
Barnevogn er tillatt parkert i nærheten av egen seksjon.

19. Teknisk utstyr

Her gjelder alle særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for bruk og behandling av teknisk utstyr.
Lufting skal skje gjennom ventiler/vinduer som fører direkte ut i friluft.

VEDTEKTER
FOR FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte den
27.03.2023
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Vedtektene trer i stedet for vedtekter vedtatt på sameiermøtet den 14.3.2017.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

1.1 Sameiets navn er Frognerparken boligsameie, og har gårdsnummer 37 og bruksnummer 81 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23. desember 1985.

Sameiet består av 46 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 23. desember 1985.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser overfor myndighetene og andre. Formålet er å forvalte og administrere eiendom med fellesanlegg av enhver art.

1.2 Det er enhver sameiers plikt ved utleie av egen eierseksjon å gjøre leietaker/beboere kjent med sameiets vedtekter, ordensregler, regler for parkering/garasje/boder samt instrukser for elektriske anlegg, ventilasjon og brann.

Dersom leietaker/beboere ikke behersker det norske språket er det utleiers plikt å få oversatt ovennevnte til leietaker/beboernes morsmål.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal skriftlig underrettes om alle overdragelser og ved leieforhold underrettes før innflytting. Salg eller utleie som vil kunne innebære vesentlige endringer av sameiets karakter som rent boligområde kan ikke gjennomføres uten tilslutning fra samtlige sameiere.

2.3 Utleie/leie av garasjeplass

Det er bare lov å leie ut egen garasjeplass internt i boligsameiet. Dersom mer enn én plass ønskes leid ut, må dette godkjennes av styret.
Dersom noen i sameiet ønsker å leie mer enn én ekstra garasjeplass må også dette godkjennes av styret.

2.4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 4. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

2. 4. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 4. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2.5 Registrering av sameiere/leietagere

Sameiets styre og forretningsfører skal til enhver tid ha full oversikt over beboerne i sameiet og over hvilke garasjeplasser som disponeres av hvem. Det er den enkelte sameier som har ansvar for skriftlig innsending av disse opplysningene. De samme opplysningene skal sendes inn ved salg og ved utleie.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av den bruksenheten som disponeres. Vedlikehold av bruksenheten gjelder normalt:

a. Alt inventar, alle innvendige apparater, flater (gulv, vegger, tak), sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, dører og vinduer samt inngangsdør

b. Terrasse/balkong: gulv, gulvbelegg, tak, vegger, rekkverk og dører, utvendig og innvendig
c. Teknisk anlegg: vann fra stoppekran i leilighet, avløp t.o.m. sluk eller overgang i betong. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
d. Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger t.o.m. bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
e. Boder og garasjeplass(er)

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, ventilasjonsanlegg og **ventilasjonsvifter montert i kjeller/garasje eller på tak, samt peisvifter montert på pipetopper** påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar inkluder boder og garasjeplass. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler den enkelte sameier.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Ved større, felles, nødvendige vedlikeholdsarbeider kan styret legge fram forslag på sameiermøte om ekstra innbetaling utover den månedlige innbetalingen.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 5 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

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

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

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

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

6.2 Innkalling til sameiermøte
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 virkedager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 virkedager.

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

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

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

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

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Behandle styrets forslag til budsjett gjeldende fra 01.07 i inneværende år til 01.07 kommende år inkludert fastsettelse av fellesutgiftene.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

6.5 Salg eller bortfesting

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

6.6 Møteleders ansvar og protokoll

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av formann og 2 styremedlemmer, alle med varamedlemmer. Ved valg av styremedlemmer og formann skal det tilstrebes at flest mulig leilighetsblokker blir representerte. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Varamedlemmer tjenestegjør 1 år av gangen.

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

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

Alle medlemmene i styret skal være forsikret etter gjeldende regler.

7.3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

7.4 Valgkomité
Valgkomitéen skal bestå av 3 medlemmer. Den velges på årsmøtet i sameiet. Funksjonstiden er 2 år og gjelder fra årsmøtet. Første gang velges alle tre medlemmene, men et av dem bare for ett år.

Valgkomitéen skal legge frem innstilling på kandidater til styret med varamedlemmer og kandidater til valgkomitéen. Alle kandidatene skal være forespurt og ha sagt seg villig til å stille. Valgkomitéens innstilling skal følge sakspapirene til innkalling til årsmøtet.

Valgkomitéen skal etterstrebe balanse mellom husene, kjønn og nødvendig kompetanse. I tillegg bør det sikres en viss kontinuitet i styrets sammensetning.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

10.1 Skade rammer kun egen seksjon

Dersom en skade rammer egen seksjon (innenfor grensene for bruksenheten) har seksjonseier ansvaret for kostnadene knyttet til vedlikehold av sin vedlikeholdssfære. Seksjonseiers vedlikeholdssfære er definert av grensene for bruksenheten, jf. eierseksjonsloven § 20. Dette omfatter blant annet alt utstyr og innvendige rør, ledninger og flater i leiligheten.

Kostnader som knytter seg til den enkelte bruksenhet er en særkostnad som skal dekkes av seksjonseier, jf. eierseksjonsloven § 23.

10.2 Skade rammer egen seksjon og/eller fellesarealer

Synspunktet her er at når skaden også rammer fellesareal som må utbedres, er det snakk om et felles problem.
Sameier må ha opptrådt uaktsomt for at sameiet skal kunne kreve egenandelen erstattet av seksjonseier. Seksjonseier har vedlikeholdsplikten for sin seksjon, jf.

eierseksjonsloven § 20. Dersom en seksjonseier har misligholdt sin vedlikeholdsplikt, vil han eller hun som regel også kunne anses for å ha opptrådt uaktsomt dersom fellesarealer skades.

Men dersom det er vanskelig å dokumentere uaktsomhet, bør sameiet betale egenandelen slik at man unngår å bruke store ressurser på denne uenigheten.

Bestemmelsene i 10.1 og 10.2 gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

Se også:
- Ordensreglene for Frognerparken boligsameie
- Ordensregler for garasje/parkering
- Instruksjon for ventilasjon
- Instruksjon for elektriske anlegg

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0680 OSLO 5 · 68 30 40

OV/bs

Oslo, den
25.mai 1988.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Journalnr. 84/155

Gnr.37, bnr.81, Fridtjof Nansens vei 24 bygn.3

Arbeidets art
Avsluttende synsforretning
19.5.88

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk m/garasje

Byggherre

Norsk Totalentreprise A/S, Grevegården 24, 1320 STABEKK

Byggemelder

Ark.kont.H.Hilles A/S, Fugleahuggt.11, Oslo 2

Ansvarshavende

O.ing.Bjørn Rustad, c/o Fagbygg AS, Postboks 203-Leirdal, 1011 Oslo 10.

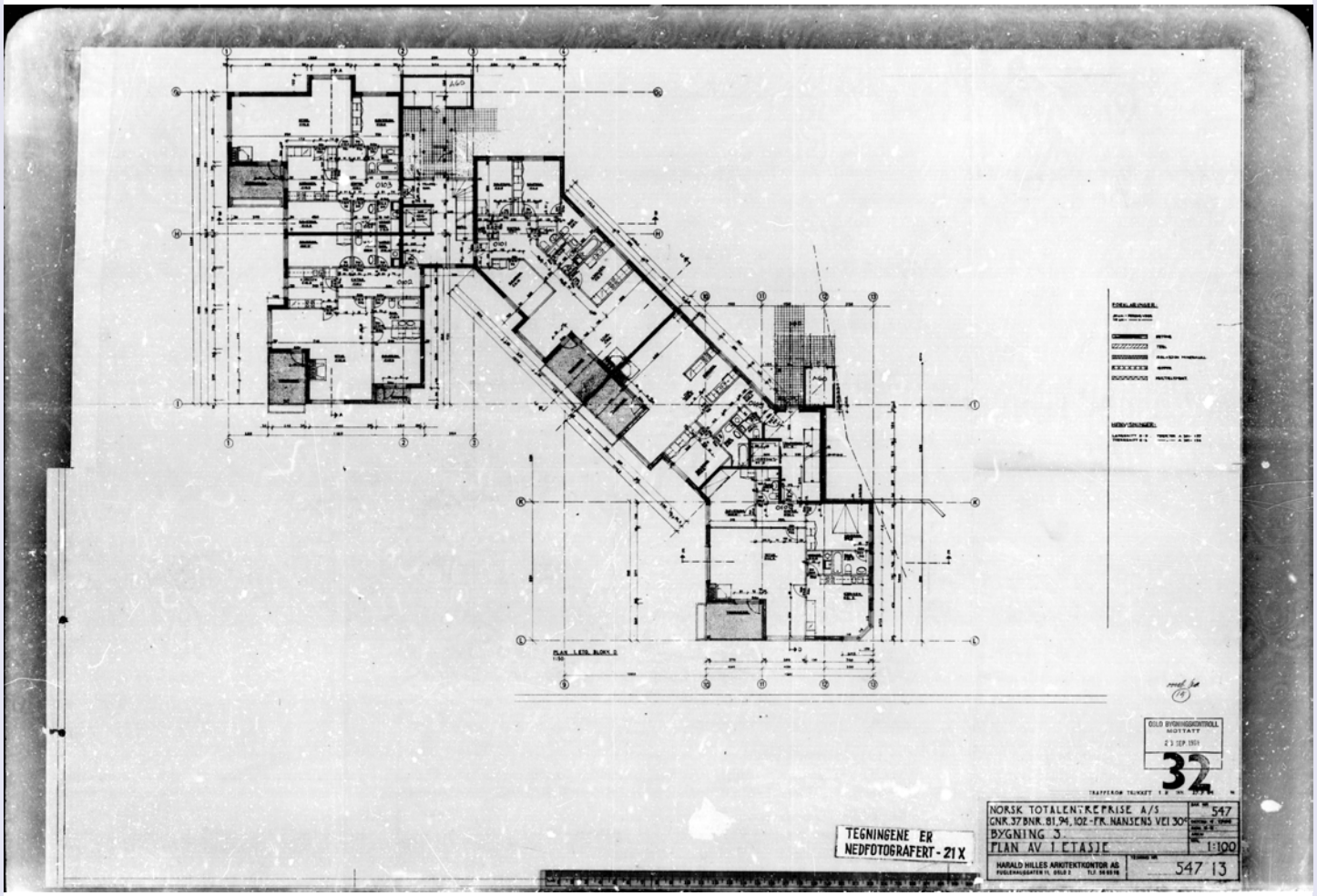
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
32
NORSK TOTALENTREPRISE A/S
GNR. 37 BNR. 81, 94, 102 - FR. NANSENS VEI 30
BYGNING 3.
PLAN AV 1 ETASJE
1:100
547 13
HARALD HILLES ARKITEKTKONTOR AS
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Fridtjof Nansens vei 24D, 0369 OSLO
Gnr 37, bnr 81, snr 42, , i Frognerparken Boligsameie med orgnr.: 984690576 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6012260205

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6012260205
Sist oppdatert 19.10.2026

Kim Thu
Eiendomsmegler

Telefon: 909 49 823
E-post: kim.thu@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet