

Framnes terrasse 2

Innhold

3 Kort om eiendommen

4 Nøkkelinfo

5 Høydepunkter

6 Plantegninger

8 Salgsoppgave

30 Område

34 Dokumenter

- 35 - Tilstandsrapport
- 54 - Egenerklæring
- 59 - Energiattest
- 119 - Løsøre & Tilbehør
- 122 - Forbrukerinformasjon
- 124 Boligkjøperforsikring

126 Megler

Kort om eiendommen

Lys og lekker 4-roms hjørneleilighet med sørvendt balkong med fjordutsikt, parkering med lading, heis, peis og 2 bad

Nøkkelinfo

Prisantydning
Kr 9 790 000,-

Omkostninger*
Kr 245 840,-

Totalt inkludert omkostninger
Kr 10 035 840,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4 178,-

BRA-i/BRA Total
88/95 m²

Boligtype/eierform
Leilighet/Eierseksjon

Byggeår
1951

Soverom
3

Etasje
3

Tomteareal
1576 m² - Eiet

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Verdt å vite

Lys og innbydende 4-roms hjørneleilighet med alle fasiliteter. Høyt, fritt i 3. etasje med heis, store vinduer i 2 retninger og luftig utsikt mot Tjuvholmen og indre Oslofjord. Utgang fra stue til romslig, sørvendt balkong med meget gode solforhold.

Leiligheten har en god planløsning og inneholder: Gang med hylleseksjon, lys og tiltalende stue med lekker glasspeis og fjordutsikt, delikat kjøkken i åpen løsning med integrerte hvitevarer, 2 moderne bad og 3 soverom hvorav hovedsoverom har walk-in garedrobe + eget bad. Lite til intet innsyn. Leiligheten disponerer en privat parkeringsplass med lader!

Seksjonen er nyoppusset i 2017; blant annet 2 nyoppussede bad, nytt kjøkken, nye gulv, oppgradert el-anlegg samt øvrige overflater. Smarthus-system. Et utvalg overflater er også pusset opp i 2024. Vinduer fra 2013.



Plantegninger



Framnes Terrasse 2

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.



Salgsoppgave

Her finner du øvrig informasjon om eiendommen, som prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter etc.

Økonomi

Prisantydning og omkostninger

kr 9 790 000,- (Prisantydning)

---

kr 13 900,- (Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)* (valgfritt))
kr 244 750,- (Dokumentavgift))
kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument))
kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte))

---

kr 245 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))
kr 259 740,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

---

kr 10 035 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)
kr 10 049 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)

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

Andel formue overtas av kjøper.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 178,-

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, TV/internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Eiendomsskatt

Kr 2 685,- (2026).

Oslo kommune har eiendomsskatt. Eiendomsskatten for 2026 utgjør 1,7 promille av beregningsgrunnlaget, med bunnfradrag på 4,9 millioner. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret, og eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside.

Ligningsopplysninger per. 31.12.2025:
Gjeld: kr 4 428,-
Andre inntekter: kr 1 859,-
Annen formue: kr 31 843,-
Utgifter: kr 0,-

Denne seksjonen har nedbetalt sin andel av fellesgjelden.

Formue:
Andel fellesformue: Kr 31 843,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 2 314 183,- (2024).
Formuesverdi sekundær: Kr 9 256 731,- (2024).

Ved beregning av formuesverdi tar Skatteetaten utgangspunkt i informasjon om boligen fra skatteoppgjøret 2024.

For inntektsåret 2026 er det bestemt at det skal benyttes en oppdatert modell for beregning av formuesverdien på boligen. Denne modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner. Det er formuesverdien boligen ville hatt etter oppdatert modell for 2024 som ligger til grunn for 2026. Skatteetaten tar også hensyn til en forventet prisvekst i boligmarkedet og regner med at boligprisene i gjennomsnitt vil øke med 9,8% fra utgangen av 2024 til utgangen av 2026.

Oppgitt formuesverdi i salgsoppgaven er basert på tilgjengelige opplysninger fra 2024 og tar ikke høyde for ovennevnte justeringer. Kjøper må være oppmerksom på at formuesverdien vil bli endret som følge av den nye beregningsmodellen.

Formuesverdi for primærbolig er 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 14 millioner kroner.
Formuesverdi for sekundærbolig er 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Ovennevnte opplysninger er hentet fra Skatteetaten.no.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på hyggelige Skillebekk - et av Oslos mest ettertraktede og sjarmerende boligområder. Her bor du i frodige omgivelser, samtidig som du har kort gangavstand til et utvalg servicetilbud samt ikke minst enkel adkomst til Fjordbyen.

Rett i nærheten finner du Åpent Bakeri, kjent for sine gode bakevarer og hyggelige atmosfære. Den anerkjente restauranten Hos Thea er perfekt for å feire både små og store anledninger. Den familievennlige og store parken Tinkern ligger bare et par minutter unna, og Frognerkilen med Kongen Marina er nærmere enn man skulle tro - et ideelt sted for en rolig spasertur langs vannet.

Skillebekk er et flott og ettertraktet lokalområde i bydel Frogner, sentrumsnært beliggende (ca. 18 min å spasere til Nationaltheatret/ Karl Johan) og med umiddelbar nærhet til alt man trenger på Frogner og Solli plass. En fint element med Skillebekk er også strøkets nærhet til Frognerkilen og Tjuvholmen/ Fjordbyen, samt er det joggeavstand ut til vakre Bygdøy.

Fra leiligheten har du alle populære Frogners fasiliteter innen kort gangavstand. Noen minutter unna ligger pulserende Solli plass og yrende Frognerveien med et stort servicetilbud, restauranter og barer. Også på Skillebekk finnes dagligvarer (Joker), bakeri (Åpent Bakeri) og restaurant (klassikeren Hos Thea) samt hardware (Jernia). I tillegg har L'Atelier åpnet vis a vis Jernia- med koselig uteservering, kul musikk og god mat & drikke. Ellers kun ca. 7 min å spasere til kule Kongen Marina Beach Club Bar & Restaurant.

Fine rekreasjon-/ turmuligheter langs Frognerkilen, ut til Bygdøy eller lokalt i Skarpsnoparken eller på/ rundt Tinker'n rett ved eiendommen. Tinker'n eller Framneshaven som den formelt heter er en populær park og lekeplass. Parken danner en overgang til Filipstad, og ble oppgradert med nytt lekeområde i 2015 samt er parken omfattende renovert helt nylig (våren 2026). Parken er 8 mål stor. Midt mellom Drammensveien med Gimlehøyden bak i nordøst og Drammenbanen i sydøst, bak Frognerkilen med sin båthavn, finner vi parken Skarpsno. Skarpsnoparken er også en stor park med sine 7 mål. I tillegg til parkområde, finnes en lekeplass med mulighet for ballspill.

God offentlig kommunikasjon i nærområdet med trikk på Skillebekk/ i Drammensveien, samt busser og trikker fra Frognerveien, Solli plass og Bygdøy allé.

Parkering
Privat parkeringsplass med elbil-lader. P-plassene er fellesareal i sameiet. Styret bekrefter at det følger en definert parkeringsplass med hver seksjon. P-plassen er derfor ikke eiermessig knyttet til leiligheten, men har vært disponert som beskrevet av selger.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere på anviste parkeringsplasser. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon, priser og vilkår: https:/ / www.oslo.kommune.no/ gate-transport-og-parkering/ parkering/ beboerparkering/ priser-for-beboerparkeringstillatelse/

Adkomst
Det vil bli skiltet med Sem & Johnsen visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Tomt

Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: 1576 m².
Felles eiet tomt som er opparbeidet med grøntareal, parkeringsplasser og asfaltert adkomst.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom
Eieform: Eierseksjon, objektstype: Leilighet.

Innhold
Hjørneleiligheten ligger i byggets 3. etasje (med heis) og inneholder entré/ gang, stue/ spisestue med åpent kjøkkendesign og utgang til sørvendt balkong, tre soverom, omkledningsrom, to baderom.

Leiligheten disponerer i tillegg to kjellerboder og egen biloppstillingsplass.

Ferdigattest
Det er ekspedisjonsdokument for eiendommen datert 07.03.1949. Dette er vanlig for eldre bygninger da man før i tiden utstedte ekspedisjonsdokument, som avslutning på byggesaken, og bekreftelse på at bygningen ble satt opp iht. søknad. Av denne årsak foreligger ikke ferdigattest. (Megler er ikke kjent med at det er gjort endringer i etterkant av utstedt ekspedisjonsdokument, ettersom det ikke foreligger originale plantegninger.).

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og tidligere kjøkken er i dag et soverom.
- Opprinnelig bad og separat toalettrom er omgjort til ett større bad, og det er i tillegg etablert et bad nr. 2.
- Videre er det satt opp lettvegger som har medført etablering av to ytterligere soverom.

Arealer
BRA - i: 88 m².
BRA - e: 7 m².
BRA totalt: 95 m².
TBA: 4 m².

Bruksareal fordelt på etasje:

Underetasje:
BRA-e: 7 m² Kjellerbod 1, kjellerbod 2.
3. etasje:
BRA-i: 88 m² Entré, bad/vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/ kjøkken, omkledningsrom..

TBA fordelt på etasje:
3. etasje: 4 m² .

Standard

Lekker, usjenert og en velholdt hjørneleilighet beliggende i byggets 3. etasje, med attraktiv plassering i fremste rekke mot Filipstadkaia. Leiligheten har vinduer mot to sider, svært gode lysforhold og utsyn over toglinjer mot både sjøen, Frammuseet og grønne parkområder. Boligen vender mot sør og vest, og har gode lys-/ solforhold hele dagen og gjennom året. Fra stuen er det utgang til balkong med gode solforhold.

Leiligheten har en romslig og funksjonell planløsning med tre soverom, hvorav hovedsoverommet har eget omkledningsrom og privat bad. Stor stue/ spisestue med åpen kjøkkenløsning og peis, i tillegg til et romslig bad/ vaskerom.

Boligen ble omfattende oppgradert i regi av tidligere eier i 2017. Arbeidene omfattet blant annet rehabilitering av begge bad, nytt kjøkken, oppgraderte overflater, nytt røropplegg og oppgradering av det elektriske anlegget. Leiligheten - gang, stue/ kjøkken - ble malt opp og tregulvene slipt/ behandlet i 2024. Helhetsinntrykket er en pen og gjennomgående velholdt leilighet med god og tidsriktig standard.

Kjøkken:
Moderne åpen kjøkkenløsning med innredning fra danske Kvik fra 2017. Kjøkkenet har hvite, glatte fronter, kjøkkenøy og lyse benkeplater i kompositt med underlimt oppvaskkum i rustfritt stål. Den åpne løsningen gir en naturlig forbindelse mellom kjøkken, spiseplass og stue. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, kombiovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap med fryser. Ventilator med kullfilter. Det er montert Waterguard.

Bad:
Romslig bad/ vaskerom rehabilitert i 2017, med flislagte vegger og gulv samt malte himlingsflater med innfelte downlights. Varmekabler i gulvet. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med underskap, speil med belysning, dusjhjørne med innfellbare glassdører og badekar. Det er i tillegg etablert opplegg for vaskemaskin. Badet har rør-i-rør-system og to sluk.

Boligens andre bad ble også rehabilitert i 2017 og har flislagte overflater, varmekabler i gulv og innfelte downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med underskap, speilskap, høyskap og dusjhjørne med glassdører.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulvoverflater med fliser og parkett. Gulvflater er oppgradert i 2017 og tregulvene igjen i 2024.
Vegger: Overflater vegger med pusset/ malt mur, glatte malte overflater og fliser. Veggflater er overflatebehandlet/ oppgradert i 2017. Vegger i stue/ kjøkken ble malt opp i 2024. Fremstår godt vedlikeholdt.
Tak: Overflater himling med glatte malte flater. Utstrakt bruk av downlights i himling. Himlingsflater fra 2017 med normal/ lite slitasje.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Rør-i-rør system med rørfordelingsskap plassert på det minste badet. Det er lagt opp plastrør til kjøkken. Disse rørene er ikke en del av rør-i-rør systemet.
- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør i plast på kjøkken og under servantene på badet. Sluk også i plast. Rørene i leiligheten er lagt i 2017.
- Ventilasjon: Leiligheten har ventilasjon i form av naturlig oppdrift fra de to badene og tilluft via spalteventiler i vinduene.
- Varmtvannstank: Det er sentral varmtvannsbereder.
- Elektrisk anlegg: Fordelerskap med automatsikringer/ vippebrytere.

Innbo og løsøre
Dersom ikke annet er opplyst/særskilt avtalt, gjelder NEFs liste over løsøre og tilbehør, som angir hva som følger med boliger og fritidsboliger ved salg. Tilbehørslisten vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene, og kan også leses på https://sem-johnsen.no/losore-og-tilbehor

Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før budaksept.
Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger med. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes tilbehørslisten.

Selger opplyser at vaskemaskin/tørketrommel fra Bosch kan inkluderes i salget.

Eiendommens tilstand

Byggemåte
UTVENDIG
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer med malte karmer/ rammer i treverk. Datostemplet 2013.

Dører: Lyd- og brannklassifisert (B30/ dB35) entredør med dørkikkert og sikkerhetslås. Balkongdøren er i treverk og har 2-lags glass i samme utførelse og kvalitet som vinduer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sørvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 Kvm med utgang fra stue. Det er fliser på gulvet. Sluk i det ene hjørnet. Rekkverk i murkonstruksjoner ca 80 cm høyde.

INNVENDIG
Etasjeskille/ gulv mot grunn: Etasjeskillere i armert betong.

Pipe og ildsted: Innsatspeis med glassdør.

Innvendige dører: Innerdører bestående av malte, profilerte fyllingsdører.

Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Følgende punkter er gitt TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig > Overflater - gulv
- Normal bruksslitasje. Noe buler og svanker her og der

Våtrom > 3.Etasje > Bad/ vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Manglende dokumentasjon på utført membranarbeider. Eventuell garantitid har utløpt. Vurdering basert på alder.

Våtrom > 3.Etasje > Bad/ vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Manglende lufteventiler til innebygget badekar.

Våtrom > 3.Etasje > Bad/ vaskerom > Ventilasjon
- Det anbefales at det installeres mekanisk avtrekk.

Våtrom > 3.Etasje > Bad > 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)
- Manglende dokumentasjon på utført membranarbeider. Eventuell garantitid har utløpt. Vurdering basert på alder.

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon
- Det anbefales at det installeres mekanisk avtrekk.

Kjøkken > 3.Etasje > Stue/ kjøkken > Overflater og innredning
- Det er registrert svelling på fronter på kjøl/ frys. I tillegg er det registrert skjevheter på skapdører/ skuffer.

Kjøkken > 3.Etasje > Stue/ kjøkken > Avtrekk
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Takstmannens kommenter til HMS (Helse, miljø og sikkerhet):
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/ foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgrad 1/ IU ikke er kommentert her, men kun fremgår av vedlagte tilstandsrapport.

Takstmann: Jon Ugland.
Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2023.
Selger har ikke bodd i boligen de siste 12 månedene.

6. Kjenner du til om det er/ har vært utettheter i terrasse/ garasje/ tak/ fasade?
Ja
Beskrivelse: Det har tidligere vært lekkasjer i de øverste etasjene i bygningen, men taket ble reparert i 2024 av sameiet

8. Kjenner du til om det er/ har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Det er en veldig liten sprekk i en av flisene på gulvet i korridoren

10. Kjenner du til om det er/ har vært skjeggkre i boligen?
Ja
Beskrivelse: Jeg har ikke sett noen i leiligheten, men borettslaget opplyste at det ble funnet noen i bygningen for noen år siden

13. Har du ladeanlegg/ ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: privat parkeringsplass med egen lader i hagen

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/ tak/ fasade?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Eidsvoll Taktekking AS
Beskrivelse: I 2024 ble det utført arbeid på taket for å skifte ut takmembranen og tette lekkasjer. arbeidet involvert legge ny membran på hele taket samt å lage og installere nye beslag på alle piper og montere pipehatter (bøyler)

18. Kjenner du til om det er innredet/ bruksendret/ bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja
Beskrivelse: Leiligheten ble totalrenovert i 2017 av tidligere eiere

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Ja
Beskrivelse: Det er en plan om å ombygge området foran leiligheten, fjerne togsporene og utvikle området mellom huset og sjøen. Reguleringsendringene ser ut til å allerede være godkjent, men tidsplanen for prosjektet er fortsatt ikke klar. Detaljer om prosjektet er tilgjengelige på nett (https:/ / www.oslo.kommune.no/ slik-bygger-vi-oslo/ fjordbyen/ filipstad/)

27. Kjenner du til vedtak/ forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/ økt fellesgjeld?
Ja
Beskrivelse: Sameiet vurderer å oppgradere fasaden på bygningen

29. Kjenner du til om det er/ har vært skjeggkre i sameiet/ laget/ selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Ja
Beskrivelse: sameiet nevnte at noen ble funnet i bygningen

Kommentar fra selger: Leiligheten ble totalrenovert i 2017 av tidligere eiere. Informasjon om arbeidet som ble utført på den tiden finnes i tidligere salgsbrosjyre.

Øvrig informasjon

Adresse
Framnes terrasse 2, 0270 OSLO.
Gnr. 211, bnr. 83, snr. 9 i Oslo kommune.

Selger
Alexander Bianchi.

Sameie
Sameiet Framnes Terrasse 2, Organisasjonsnummer: 982215757.

Sameiet Framnes Terrasse 2 org.nr. 982215757 består av 15 eierseksjoner, og reguleres av sameiets vedtekter. Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne felles plikter som dugnad etc. Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedlagte vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn 2 boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Greit å vite:
- Innenfor sin leilighet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller arbeid som kan berøre byggets tekniske anlegg uten at arbeidene på forhånd er forelagt og godkjent av styret.
- Sykkelbod i kjeller kan kun benyttes til én sykkel pr. husstand.

Styrets planer for året 2026
- Styret har jobbet en stund med utvendige fasader, har dialog med en spesialist, og er i gang med å vurdere omfang, fremdrift og innhente priser. Det er innhentet tilbud, og dette vil koste i størrelsesorden kr 200.000,- Hvordan dette skal finansieres vil avgjøres på et ekstraordinært årsmøte som ikke er avholdt enda.

Vedlikeholdshistorikk:
2020: Reparasjon fasade
2022: Ladeanlegg
2025: Taket med membran og beslag ble skiftet. Det ble kjøpt inn brannslukkere til alle leiligheter pluss kjeller.
2026: Brannvarslingsanlegget har fått nytt batteri, og hele anlegget er testet og godkjent. Det er inngått kontroll/serviceavtale.
Øvrige år, kun småbeløp.

Forretningsfører: Ringbo Bbl.

Sameiets forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer fellesforsikring: 90089506.

Husdyr: Dyr må ikke holdes i leiligheten, hvis dette er til sjenanse for naboene.

Styregodkjennelse: Ved overdragelse av seksjon skal selger informere styret om den nye eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Fjorårets regnskap viste et underskudd på kr -429 492,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr -103 929,- i underskudd.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i husordensregler, vedtekter, årsberetning, regnskap og budsjett som finnes vedlagt til salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Iht. eierseksjonsloven er korttidsutleie av en hel boligseksjon i mer enn 90 døgn årlig, ikke tillatt. 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.

Ved salg/utleie av leilighetene skal selger/utleier påse at Sameiets vedtekter og husordensregler fremvises og aksepteres av nye sameiere/leietagere. Sameier har rett til å leie ut sin seksjon. Ved utleie må styret informeres. Leietaker må orienteres om vedtekter og husordensregler.

Energiklasse
E

Info energiklasse
Energiattest er vedlagt denne salgsoppgave. Energimerking er et konkret miljøtiltak for å øke bevisstheten om energibruken og hva som kan gjøres for å få en mer energieffektiv bolig. Det kan bidra til at samlet energiforbruk i boliger og bygninger går ned og miljøet spares ved at behovet for å bygge ut ny energi blir mindre. Energiattesten viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen. Energimerket er en karakterskala som går fra A (best) til G (svakest). Karakteren er den samlede vurderingen av boligen og er basert på beregnet levert energi, dvs. antall kilowatt-timer som boligen trenger pr. kvadratmeter for normalt forbruk.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming av boligen gjennom varmekabler, panelovner samt ildsted i stuen. Nye panelovner fra 2024 som følger leiligheten.

Selger har ikke opplyst strømforbruk.

Selger har ikke signert strømavtale for Norgespris.

Regulering
Kommuneplan: Eiendommen er regulert til arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å gå inn på plan og bygg sine sider.

Hensynssone: Eiendommen ligger innenfor hensynssone H190_2 - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) og H320_1 - Flomfare (stormflo).

Støysone: Videre ligger eiendommen innenfor støysonene veg gul sone, veg rød sone, bane gul sone og havn gul sone.

Kommunedelplan: Eiendommen ligger innenfor planområdet for Kommunedelplan KDP-17. Flate: Områdeavgrensning for indre Oslo. KDP-17 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter oppfordres til å sette seg inn i kommunedelplanen.

Reguleringsbestemmelser: Boligen ligger i et område regulert etter bestemmelsene i reguleringsplan S-1949. Boligen er regulert til Flate: Bolig med tilhørende anlegg.

Pågående plansaker i nærområdet:
Det er en pågående plansak i Filipstadveien 3 mfl (Saksnummer: 2025/ 06722). Fjordbyen er et prosjekt som skal frigjøre dagens arealer ut mot sjøen og benytte disse til fremtidsrettet byutvikling med bolig, rekreasjon og næring på en slik måte at byen åpnes mot fjorden. Arealer som tidligere har blitt brukt til havnevirksomhet skal brukes annerledes. Kommunen ønsker å frigjøre så mye som mulig av havnearealene til bolig, næring og rekreasjonsområder. Filipstad er en del av Fjordbyen, og skal utvikles til å bli et boligområde med god forankring både visuelt og funksjonelt til byen. Bystyret vedtok 24. juni 2020 områdereguleringen for Filipstad. Planen for Filipstad omfatter:
- Mellom 2000 - 3000 nye boliger, og inntil 300 utleieenheter, avhengig av leilighetsfordeling
- Ca. 462 0200 kvadratmeter ny bygningsmasse
- Nye, store offentlige friområder og byrom skal bli bygget, bl.a. en strandpark på 41 dekar
- Ca. 9 000 arbeidsplasser
- Et helhetlig transportsystem som prioriterer kollektivtransport, syklister og fotgjengere.
- Ny skole for 840 elever og ny barnehage med 24 avdelinger
- Totalt 91 daa til friareal, hvorav en stor park på inntil 41 daa og havnepromenade langs sjøkanten

- Det er en pågående plansak i Henrik Ibsens gate og Løkkeveien vedrørende bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere. I Henrik Ibsens gate skal det anlegges opphøyde sykkelfelt, og kryssene langs gata skal gjøres tryggere og mer oversiktlige for gående og syklende. Løkkeveien skal stenges for gjennomgangstrafikk i kvartalet mellom Huitfeldts gate og Arbins gate. Prosjektområdet omfatter Henrik Ibsens gate fra første gangfelt ved ring 1 til og med rundkjøringen på Solli plass. I tillegg inngår de tre øverste kvartalene av Løkkeveien; fra Henrik Ibsens gate til Arbins gate. Strekningen i Henrik Ibsens gate er ca. 800 meter. Strekningen i Løkkeveien er ca. 220 meter. Siste oppdatering i saken er at forprosjektrapporten var planlagt ferdigstilt høsten 2024. Reguleringsplan på høring var planlagt i 2025 med påfølgende politisk behandling. Saksnummer: 202313406.

Pågående byggesak i nærområdet:
- Det er en pågående byggesak i Framnesveien 10 vedrørende fornyelse av nettstasjon. Det ble gitt dispensasjon av kommunen 10.06.2026. Søknaden omfatter dispensasjon (utenom byggesak) fra regulert formål park i områderegulering S-5093 i forbindelse med at eksisterende nettstasjon skal skiftes ut. Saksnummer: 2026/ 02650.

Diverse byggesaker, plansaker m.m. for området kan ses ved å benytte følgende fremgangsmåte:
1. www.oslo.kommune.no
2. Velg "plan, bygg og eiendom
3. Velg "planinnsyn"
4. Søk adresse eller gnr. 211, bnr. 83, snr. 9
5. På venstre og høyre side vil det fremkomme diverse informasjon etter avkrysning (pågående saker: Pågående plansaker, plankunngjøringer, byggesaker, postlistesaker m.m.).

Oslos områder er stadig under endring/ utvikling, herunder omregulering, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 og reguleringskart med bestemmelser. Videre oppfordres interessenter til selv å kontakte PBE på telefon 23491000 dersom spørsmål hva angår kommuneplan, kommunedelplan, regulering, byggesaker, plansaker m.v.

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

301/ 211/ 83/ 9:
22.12.1968 - Dokumentnr: 306713 - Best. om vann/ kloakkledn.
Konverteringsfeil. Korrekt tinglysingsdato er 22.12.1938
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:83
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1983 - Dokumentnr: 502157 - Erklæring/ avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2026 - Dokumentnr: 906472 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Org.nr: 998 387 361
Elektronisk innsendt

18.02.1983 - Dokumentnr: 502157 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/ 240
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

29.10.1991 - Dokumentnr: 57294 - Resek/ tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/ 480
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 17/ 480
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/ 480
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 21/ 480
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/ 480

Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/ 480
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/ 240

29.10.1991 - Dokumentnr: 57294 - Resek/ endring formål/ brøk/ tilleggsdel
Endring av formål/ brøk:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/ 480

25.06.2004 - Dokumentnr: 43271 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:246
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/ Plan- og bygningsetaten

De tinglyste heftelsene antas å ha begrenset betydning for utnyttelsen av eiendommen, og derfor er ikke hver enkelt heftelse kommentert. Kontakt megler hvis det er spørsmål.

Legalpant: Eierseksjonssameiet har panterett i seksjonen for inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader og andre forpliktelser iht. eierseksjonsloven § 31. Forpliktelsen vil følge eiendommen ved salg. Det kan i tillegg vedtektsfestes ytterligere panterett for sameiet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Diverse
Forbehold
Interessenter oppfordres til å lese hele salgsoppgaven og alle bilag nøye. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Kontakt megler dersom du har spørsmål.

Interessenter oppfordres til å komme på visning og å undersøke eiendommen godt, før bud inngis.

Sem & Johnsens kjøpekontrakt vil bli benyttet, og det vil ikke kunne gjøres i endringer i denne i etterkant av akseptert bud. Utkast kan fås ved henvendelse til megler før bud inngis.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/ kjøp.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E-verk eller brann/ feiervesen på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, og eventuelle tvister kan forelegges for nemndas behandling.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av:
Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org.nr. 999 638 996
Pb. 1613 Vika, 0119 Oslo

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud.

Boligselgerforsikring
Boligselgerforsikring er tegnet av selger og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktssignering. Kostnaden avhenger av boligtype, se leverandørens produktark for utfyllende informasjon.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell. Vi gjør oppmerksom på at meglerforetaket mottar godtgjørelse for formidling av forsikringen.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. 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, og disse kan ikke påberopes som mangler. Forbehold om eiendommens tilstand som er tilstrekkelig spesifisert, anses som en del av avtalen. Disse vil derfor heller ikke kunne påberopes som en mangel. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det samme gjelder unnlatelse av å undersøke forhold på visning/før bud inngis. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. Dette forutsatt at avviket er på 2 % eller mer, minimum 1 kvm, og kjøper la vekt på opplysningen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Dette beløpet har ikke betydning for vurderingen om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning, dersom det er mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

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

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "Gi bud knappen" eller via våre hjemmesider. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet, i tillegg må legitimasjon fremlegges. Forhøyelser skal også alltid inngis skriftlig, og vi oppfordrer alltid til at megler kontaktes pr. telefon i tillegg, ettersom det kan være forsinkelser på SMS-trafikk og e-post.

Skal budene bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp, helst 10 minutter før stående bud løper ut.

Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av budgiver, og kjøper samtykker til dette ved inngivelse av bud.

Ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Hvitvasking
Megler er rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven. Megler er derfor forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper, som blant annet innebærer plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle reelle rettighetshavere.

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (ved personlig fremmøte), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument. Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas egnede tiltak for å kartlegge reelle rettighetshavere av kjøper. Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av Sem & Johnsen.

Dersom kjøper ikke bidrar til at Sem & Johnsen får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke Sem & Johnsen gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning.

Tilbud lånefinansiering
Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner, BN Bank. BN Bank har konkurransedyktige betingelser, samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Sem & Johnsen Eiendomsmegling mottar honorar for formidlingen.

Vedlegg til Salgsoppgave
Det forutsettes at interessenter gjør seg kjent med alle salgsoppgavens vedlegg før inngivelse av bud. Kontakt megler ved spørsmål.

Meglers vederlag
Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 0,94 % inkl. mva. i provisjon, som ved salg til prisantydning kr 9 790 000 utgjør kr 91 781.
I tillegg er det avtalt at selger betaler honorarer kr 29 900,- (Digital markedspakke (inkl. stor annonse på Finn.no m/boost, Hjem.no, S-J.no + digitalmarkedsføring i SOME og nettaviser)), kr 0,- (Inneståelseshonorar (ordinær pris 1 920,-)), kr 0,- (Klargjøring og vederlag for garantipremieforsikring (ordinær pris 11 900,-)), kr 13 900,- (Opplysningspakke salg (lovpålagte opplysninger)), kr 14 900,- (Tilrettelegging (ordinær pris 19 900,-)), kr 3 900,- (Visninger og overtakelse med megler (pr stk.). Første 2 stk. visninger er inkl. i provisjonen), kr 4 290,- (Visningspakke),
Utlegg: kr 6 725,- (Eierskiftegebyr forretningsfører), kr 8 500,- (Oppgjørskostnad),

Ved salg til prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 173 896.
Dersom handel ikke kommer i stand belastes kun påløpte honorarer og utlegg.

Samarbeidspartnere
Sem & Johnsen samarbeider med leverandører som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget. Scor Europe Se og Newline Europe leverer boligselgerforsikring, Tryg leverer boligkjøperforsikring, BN Bank tilbyr finansieringsmuligheter, og strømabonnement tilbys av Fjordkraft. Sem & Johnsen eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Oppdragsanvarlig
Mikael Bolling
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
mbe@sem-johnsen.no
Tlf: 920 59 982

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, Ruseløkkveien 30
0251 OSLO
Tlf: 228 30 100

Salgsoppgavedato
15.08.2026



Området

Nabolagsprofil

Framnes terrasse 2
Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre
- vurdert av 146 lokalkjente

Spesielt anbefalt for
- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
87%	81%	60%
Veldig trygt	Veldig bra	Høflige

Offentlig transport

Skillebekk Linje 13	4 min 0.3 km
Observatoriegata Linje 21	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.5 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.4 km

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	13 min 1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	9 min 0.7 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	11 min 0.9 km

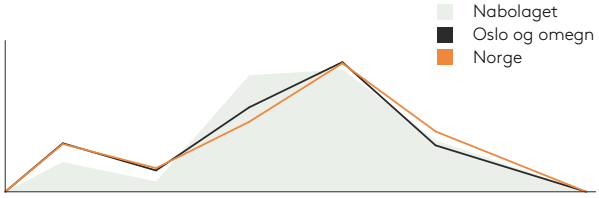
Ladepunkt for el-bil

Drammensveien 60 - 11477	3 min
Drammensveien 60 - 11475	3 min

«Sentralt og stille.»

Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling





Aldersfordeling barn (0-18 år)
- 35% i barnehagealder
- 39% går på barneskole
- 8% går på ungd.skole
- 17% går på VGS e.l.

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage (2-5 år) 18 barn	2 min 0.2 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 112 barn	2 min 0.2 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (1-5 år) 99 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Skillebekk Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Bunnpris Ruseløkka PostNord, søndagsåpent	7 min 0.5 km

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

Nabolagsprofil

Primære transportmidler

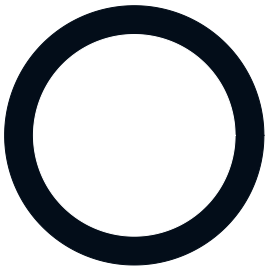
1. Gående
2. Trikk
3. Buss

Kollektivtilbud	Shoppingutvalg	Serveringstilbud
93%	87%	86%
Veldig bra	Meget bra	Meget bra

Sport

Reichweins plass balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
Trafotaket streetbasketanlegg Ballspill	8 min 0.6 km
SATS Solli plass	9 min
Studio Jobbsprek	12 min

Boligmasse



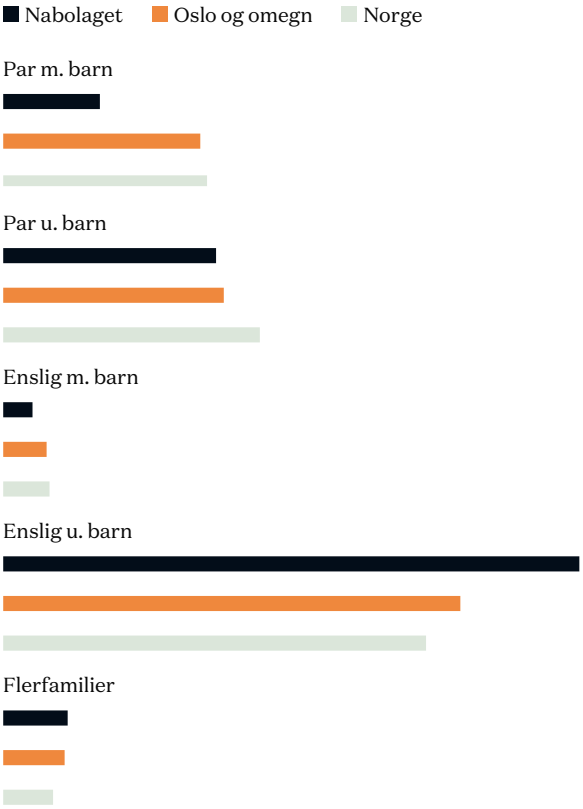
Boligtype

100% blokk

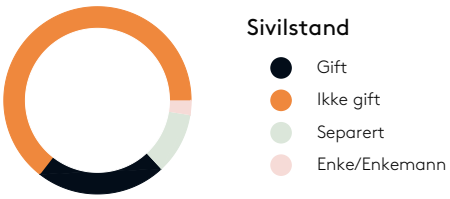
«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

Sitat fra en lokalkjent

Familiesammensetning



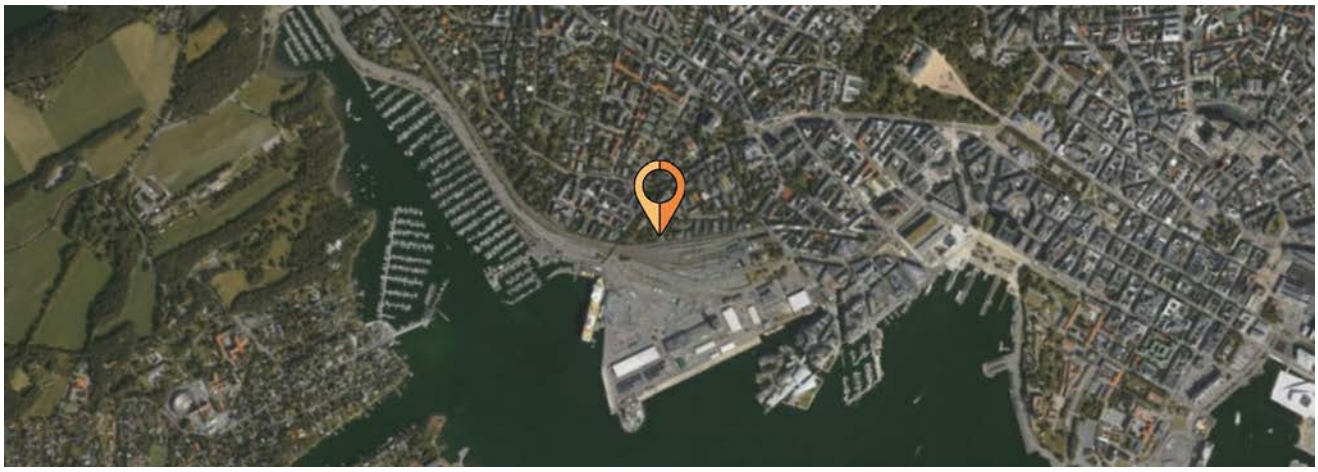
Sivilstand



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

Nabolagsprofil





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

Dokumenter

Her finner du øvrige dokumenter som omhandler eiendommen.

Tilstandsrapport

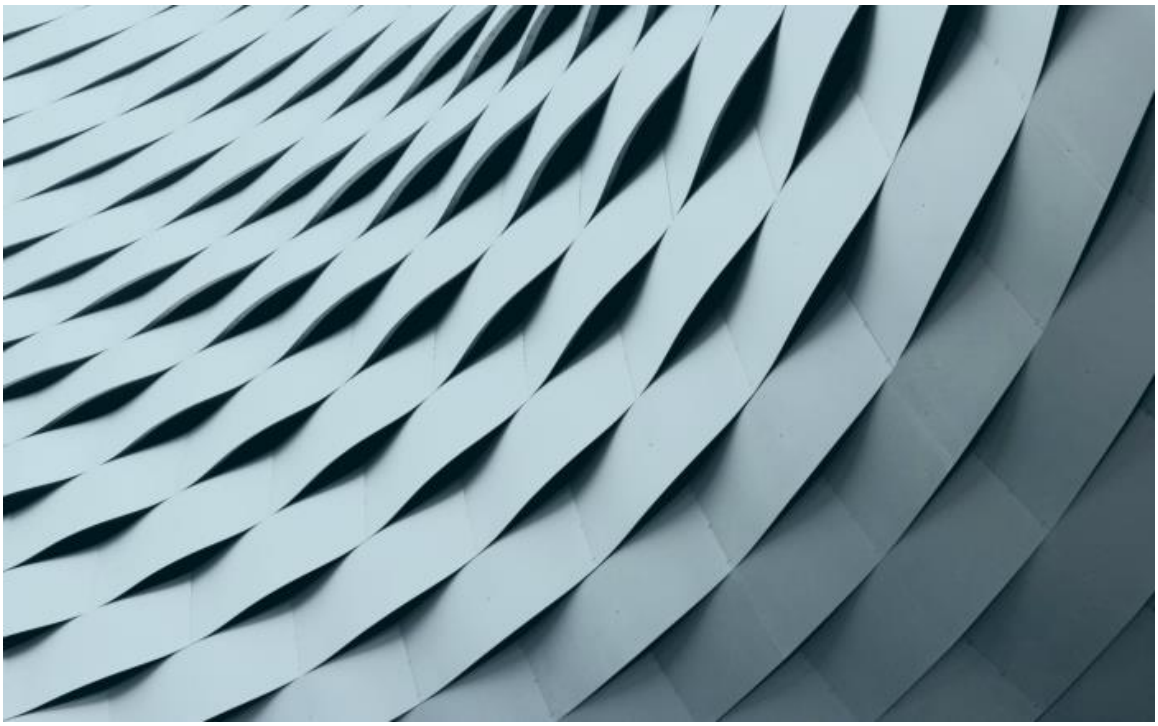
Boligbygg med flere boenheter

Framnes terrasse 2, 0270 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 83, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 11.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14422-2606 **Eiendomsverdi ref nr:** SX1651

Autorisert foretak: Pretium Takst & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Ugland

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pretium Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Jon Ugland

Uavhengig Takstingeniør

jon@pretiumeiendom.no

930 80 950

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje er ikke bemerket, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann.

En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Sammendrag/Vurdering:
Boliggård over 5 etasjer pluss underetasje/kjeller oppført i 1951.
Gården er oppført i betongkonstruksjoner og fremstår som normat godt vedlikeholdt.
Det er installert heis i bygget.
Hjørneleilighet beliggende i byggets 3.etasje og med vinduer mot to sider. Leiligheten ligger i fremste rekke med utsyn mot Filipstadkaia.
Leiligheten inneholder:
Entré=gang, 3 soverom hvorav det ene har eget omkledningsrom og eget bad. Stor bad/vaskerom. Stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning, peis og utgang til balkong.
Leiligheten ble omfattende oppgradert i 2017 i regi av tidligere eier. Leiligheten fremstår som pen og velholdt.
To kjellerboder og egen biloppstillingsplass.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler/konstruksjoner, henvises det til beskrivelser/vurderinger under "konstruksjoner" og rapporten forøvrig

Takstmannen viser til boligselskapets vedtekter/ årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører. Eventuelle planlagte vedlikeholds-/ oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld, er ukjent for Takstmann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

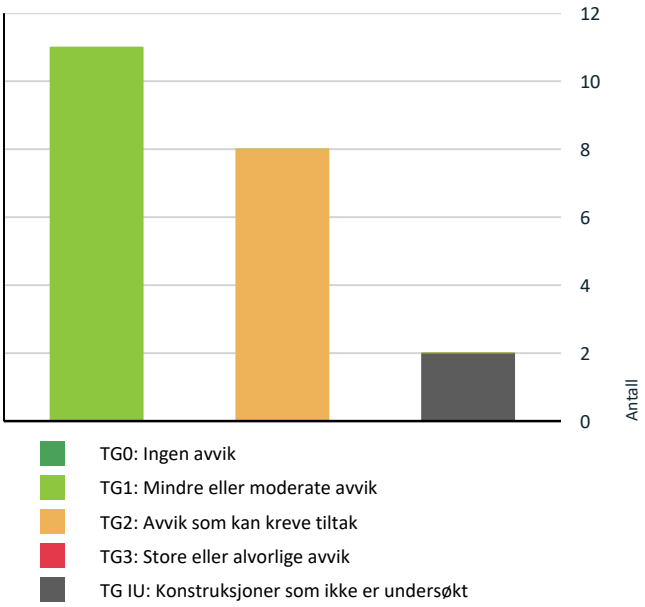
Boligbygg med flere boenheter

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

Kjøkken er flyttet ut i stuen og det som tidligere var et kjøkken er nå et soverom.
Opprinnelig bad og toalettrom er nå omgjort til to bad.
Det foreligger ingen dokumentasjon hos kommunen på bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

- **Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** 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
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1951

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Pen leilighet som holder en gjennomgående god standard.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Hele leiligheten ble omfattende oppgradert av tidligere eier i 2017. Begge badene er pusset opp, nytt kjøkken, overflater er oppgraderte. Nytt røropplegg og oppgradert elektrisk anlegg. Opplysninger hentet fra tidligere prospekt/nettannonse.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

2-lags isolerglassvinduer med malte karmer/rammer i treverk. Datostemplet 2013

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB35) entredør med dørkikkert og sikkerhetslås.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er i treverk og har 2-lags glass i samme utførelse og kvalitet som vinduer.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 Kvm med utgang fra stue. Det er fliser på gulvet.
sluk i det ene hjørnet. Rekkverk i murkonstruksjoner ca 80 cm høyde.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater med fliser og parkett. Gulvflater er oppgradert i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Normal bruksslitasje. Noe buler og svanker her og der

Konsekvens/tiltak
• Overflatene har normal bruksslitasje samt enkelte buler og svanker. Dette kan tyde på at parketten enten erlagt for trangt eller at det er ujevnheter i underlaget.
Det anbefales å vurdere utbedring eller overflatebehandling av gulvene for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom skjevhetene forverres, kan det medføre økt slitasje og redusert komfort.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Overflater vegger med pusset/malt mur, glatte malte overflater og fliser. Veggflater er overflatebehandlet/oppgradert i 2017. Fremstår godt vedlikeholdt.

Himlinger:
Overflater himling med glatte malte flater. Utpreget bruk av downlights i himling. Himlingsflater fra 2017 med normal/lite slitasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong.
Etasjeskillere i armert betong.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i boligen er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

⚠ Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 3.etasje så dette sjekkpunktet er ikke relevant.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Innsatspeis med glassdør.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av malte, profilerte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Faste garderobeskap i omkledningsrom og på de to små små soverommene.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderomskonstruksjoner fra 2017. Flislagte overflater på vegger og gulv. Himling med glatte malte flater. Innfelte downlights i himlingen. Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, servant med underskap, speil
med lysarmatur, dusjhjørne med svingbare dører av herdet glass, blandebatteri og dusjgarnityr, badekar med blandebatteri og håndholdt dusj. Det er installert opplegg for vaskemaskin. Ventilering av rommet via ventil i vegg. Det er etablert spalte under døren for tilluft. Sluk i PVC med uttagbar vannlås. Synlig underliggende foliemembran i sluket. Det er i tillegg et sluk under badekar, tilgang ved luke i badekarfront.

Flislagt gulv med varmekabler, PVC sluk, rør-i-rør system, membran, fliser og innredning. Det er ikke etablert synlig avrenning fra innebygget sisterne. (Det er krav til å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygde vanninstallasjoner.) Det er ikke etablert lufteventiler i innebygget badekar, det anbefales å etablere dette. Fall er kontrollert og funnet tilstrekkelig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt en høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel på ca 50 mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

PVC sluk med synlig foliemembran montert under klemring til sluk.

Vanntett sjikt på vegger 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.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Manglende dokumentasjon på utført membranarbeider. Eventuell garantitid har utløpt.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utført membranarbeider. Eventuell garantitid har utløpt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil eller fremtidige lekkasjer, spesielt siden eventuell garantitid har utløpt og konstruksjonen anses som risikoutsatt.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Manglende lufteventiler til innebygget badekar.

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 bør etableres lufteventiler til det innebygde badekaret for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for fukt- og kondensskader i konstruksjonen. Manglende ventilasjon kan føre til skjulte fuktskader og muggdannelse over tid.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilluft via spalteventil under dør.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales at det installeres mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør installeres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig. Begge bedene ligger mot hverandre og hulltaking kan ikke gjennomføres.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderomskonstruksjoner fra 2017.
Flislagte overflater på vegger og gulv. Himling med glatte malte flater. Innfelte downlights i himlingen. Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, servant med underskap, speilskap med lysarmatur, høyskap, dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass. Mekanisk ventilering av rommet via ventil i vegg. Det er etablert spalte under døren for tilluft. Sluk i PVC med uttagbar vannlås. Synlig underliggende foliemembran i sluket. Det er varmekabler i gulvet. Badet er rehabilitert i 2017 med bl.a. gulv med varmekabler, sluk, rør-i-rør system, membran, fliser og innredning. Vann renner til sluk ved funksjonstest. (Noe vann renner ut av dusjsonen ved bruk.) Fall er kontrollert og funnet tilstrekkelig. Dog er høydeforskjellen fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel under de foreskrevne 25 mm. Høydeforskjellen er ca 15 mm. Rør-i-rør skap er plassert på vegg over toalett, det er etablert forskriftmessig avrenning til badet. Det er ikke etablert synlig avrenning fra innebygget sisterne. (Det er krav til å synliggjøre eventuell lekkasje fra

Tilstandsrapport

innebygde vanninstallasjoner.)

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er registrert fall til sluk. Isolert sett er fallet tilstrekkelig. Dog renner noe vann utover gulvet med vanntest (dusjen).

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

PVC sluk med synlig foliemembran montert under klemring til sluk.
Det er målt en høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel på ca 15 mm som er under det forskriften tilsier. Kravet er minimum 25 mm.

Vanntett sjikt på vegger 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.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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)

• Manglende dokumentasjon på utført membranarbeider. Eventuell garantitid har utløpt.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utført membranarbeider. Eventuell garantitid har utløpt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. manglende tett membranoppkant ved terskel kan føre til at lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom.

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil eller fremtidige lekkasjer, spesielt siden eventuell garantitid har utløpt og konstruksjonen anses som risikoutsatt.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilluft via utett skyvedør.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales at det installeres mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør installeres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet.

3.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig. Begge bedene ligger mot hverandre og hulltaking kan ikke gjennomføres.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvik fra 2017. Hvite glatte fronter på skuffer og skap. Kjøkkenøy i samme utførelse og kvalitet som resten av innredningen. Benkeplater i lys/hvit kompositt. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål. Integrerte hvitevarer som består av stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin, platetopp (induksjon) og kjøleskap med fryser.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelling på fronter på kjøl/frys. I tillegg er det registrert skjevheter på skapdører/skuffer.

Konsekvens/tiltak
• Fronter med svelling bør utbedres eller byttes for å hindre ytterligere skade og redusert levetid på innredningen.
Skjevheter på skapdører og skuffer bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima.
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen. Det kan hende sameiet har regler for dette. Dette må undersøkes og klareres med styret i sameiet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rørsystem med rørfordelingsskap plassert på det minste badet.
Det er lagt opp plastrør til kjøkken. Disse rørene er ikke en del av rør i rørsystemet. Det er montert waterguard på kjøkken.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plst på kjøkken og under servantene på badet. Sluk også i plast. Rørene i leiligheten er lagt i 2017.
Ut over dette er det ikke mulig å undersøke øvrige avløpsrør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har ventilasjon i form av naturlig oppdrift fra de to badene og tilluft via spalteventiler i vinduene.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.
Et felles anliggende som ikke er 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

Det elektriske anlegget ble også oppgradert i 2017 i samband med at resten av leiligheten ble oppgradert.
Fordelerskap med automatsikringer.
Eier var ikke tilstede på befaringsdagen. Minimalt med info om anlegget. Underliggende spørsmål kunne derfor ikke besvares.

Takstmann har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter.
Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

Takstmannen er ikke sertifisert for å vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker så lenge det ikke forligger dokumentasjon på at det har vært utført elkontroll i løpet av de siste 5 årene og at det ikke er utført arbeider etter dette som ikke kan dokumenteres.

Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og 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

Tilstandsrapport

elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023

Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtakelse.

Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming av boligen gjennom varmekabler, panelovner samt ildsted i stuen.
Boligens varmekilder er ikke funksjonstestet og heller ikke vurdert.

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.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

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

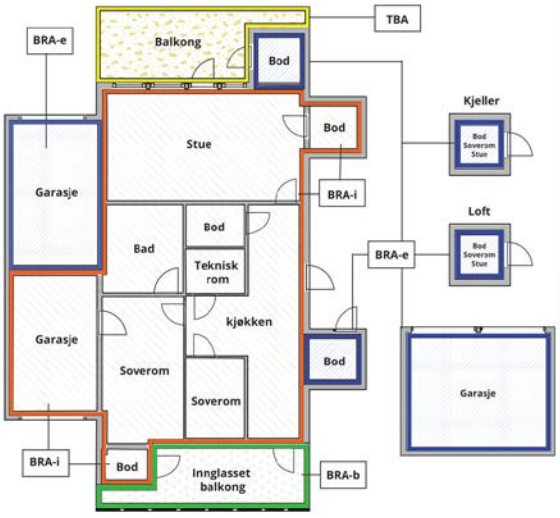
Hva er måleverdig areal?

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 branncelle etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og branncelle 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)**
3.Etasje	88			88	4
Boder		7		7	
SUM	**88**	**7**			**4**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, bad/vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, omkledningsrom		
Boder		Kjellerbod 1, kjellerbod 2	

Kommentar

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsregler kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.
Eksterne boder er ikke målt opp, men arealet er hentet fra tidligere prospekt. Bodene va rikke tilgjengelige på befaringsdagen (nøkkelbefaring).

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler, beregninger av arealer i i denne tilstandsrapport samt utarbeidelse av målsatte plantegninger.

Fra 01.01.2026 ble det endringer i Forskrift til Avhendingslova (Tryggere bolighandel). Begrepene P-rom og S-rom benyttes ikke lenger som arealbegreper. Dermed er det BRA-i, BRA-e og BRA-b samt at åpent areal som opplyses. Åpent areal er areal som utgjør terrasser, balkonger og lignende og omtales som TBA. BRA-e er areal som boder, lukkede garasjer etc som ligger utenfor boligens hoveddel.
Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023 og endret forskrift gjeldene fra 01.01.2026.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i eller BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Rom utenfor boenheten (boder) kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkken er flyttet ut i stuen og det som tidligere var et kjøkken er nå et soverom.
Opprinnelig bad og toalettrom er nå omgjort til to bad.
Det foreligger ingen dokumentasjon hos kommunen på bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Jon Ugland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	83		9	1575 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Framnes terrasse 2

Hjemmelshaver
Bianchi Alexander

Kommentar
Sameiet Framnes Terrasse 2. Sameiet ligger i Oslo kommune og har orgnr 982215757. Det er 15 seksjoner i sameiet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Framnes Terrasse 2	37 / 480	Ringbo BBL Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss	982215757

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i populært boligområde på Skillebekk. Lengre opp på Frogner og Bygdøy allé finnes et stort antall restauranter, klesbutikker og diverse andre forretninger.
Kort gange til rekreasjonsområder som Tinkernparken, Skarpsnoparken og Frognerstranda. Få minutters gange til Tjuvholmen, Aker Brygge, Bygdøy, Slottsparken, Frognerparken og sentrum. To minutters gange til trikk og buss.

Om tomten

Felles eiet tomt som er opparbeidet med grøntareal, parkeringsplasser og asfaltert adkomst.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass. Plassene er ikke tinglyst, men alle leilighetene disponerer en plass hver.

Boder

To boder i kjeller på til sammen ca 7 m2. (Bodene er ikke oppmålt/besiktiget. Areal hentet fra tidligere prospekt. Nøkkelbefaring og dermed ikke tilgang til boder på befaringsdagen).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fullverdiforsikring gjennom sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Egne observasjoner (Nøkkeltakst - Ingen andre tilstede)	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Foretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Sem og Johnsen Boliger

Oppdragsnr.

20-26-1408

Selger 1 navn

Alexander Bianchi

Gateadresse

Framnes terrasse 2

Poststed

OSLO

Postnr

0270

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-26-1408

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært lekkasjer i de øverste etasjene i bygningen, men taket ble reparert i 2024 av sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en veldig liten sprekk i en av flisene på gulvet i korridoren

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg har ikke sett noen i leiligheten, men borettslaget opplyste at det ble funnet noen i bygningen for noen år siden

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: privat parkeringsplass med egen lader i hagen

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I 2024 ble det utført arbeid på taket for å skifte ut takmembranen og tette lekkasjer. arbeidet involvert legge ny membran på hele taket samt å lage og installere nye beslag på alle piper og montere pipehatter (bøyler)

Arbeid utført av: Eidsvoll Taktekking AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-26-1408

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten ble totalrenovert i 2017 av tidligere eiere

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en plan om å ombygge området foran leiligheten, fjerne togsporene og utvikle området mellom huset og sjøen. Reguleringsendringene ser ut til å allerede være godkjent, men tidsplanen for prosjektet er fortsatt ikke klar. Detaljer om prosjektet er tilgjengelige på nett (https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fjordbyen/filipstad/)

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet vurderer å oppgradere fasaden på bygningen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: sameiet nevnte at noen ble funnet i bygningen

Document reference: 20-26-1408

Tilleggskommentar

Leiligheten ble totalrenovert i 2017 av tidligere eiere. Informasjon om arbeidet som ble utført på den tiden finnes i tidligere salgsbrosjyre.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 20-26-1408

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Bianchi	9166697edf28e607eb088 b3430359bbe5e35c131	11.08.2026 13:19:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 20-26-1408

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Framnes terrasse 2, 0270 OSLO**	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329219**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80492987**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **83**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **222,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **222,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 536 kWh**



Ekspedisjonsdokument og byggetegning - Servitutter

Ekspedisjons-Dokument

på matr.nr

innlevert

attestert

AM/AH.

Nr. 2 Fremnes terrasse.

Bygningssjefens eksp. av 3. mars 1949.

Sendes herr reguleringssjefen.

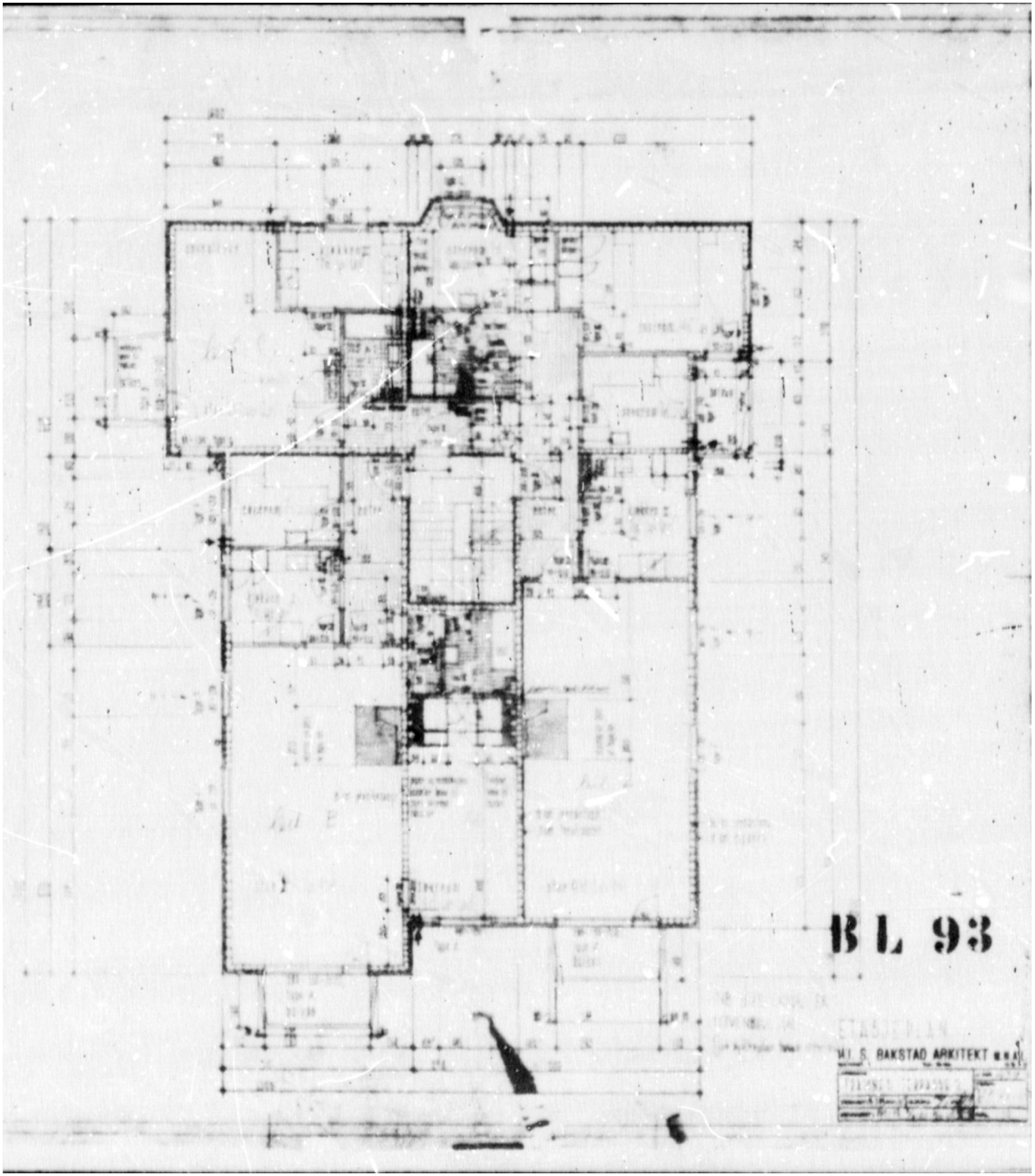
Grensene for nr. 2 og 4 Fremnes terrasse er på bl. 3 vist med grønne linjer.

En grensearronddring må foretas og kartforretning må holdes over den del av nr. 4 Fremnes terrasse som må legges til nr. 2 Fremnes terrasse.

Oslo oppmålingsvesen, den 7. mars 1949.

for oppmålingssjefen.

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESENET
12/6 1949



BL 93

M. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.

Oslo byskriverembete,
Tollbugaten 1,
Oslo 1.

Gnr. 211 Bnr. 83

Begjæring om oppdeling av gnr. 211 bnr. 83 Framnes terrasse 2, Oslo, i 9 selveierseksjoner.

1. På gnr. 211 bnr. 83 er det i 1949 oppført en bygning på 3 etasjer samt kjeller og loft. Det er 3 separate leiligheter i hver etasje. Hver leilighet har kjøkken, bad og w.c.
2. Vi begjærer herved hele eiendommen oppdelt i 9 selveierseksjoner.
3. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet som etter fordelingslisten nedenfor, jfr. pkt. 6 er tillagt seksjonen.
4. Hver seksjon har rett til bruk av boder etc. etter sameieavtalen (vedtektene).
5. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 15.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt i henhold til Forsikringsrådets regler.
6. Fordelingsliste:

Seksjons nr.	Leilighets nr.	Etasje	Brutto areal m^2.	Antall beb.rom	Sameiebrøk
1	101	1	116	2	36/240
2	102	1	44	1	14/240
3	103	1	99	2	28/240
4	201	2	116	2	39/240
5	202	2	44	1	14/240
6	203	2	99	2	28/240
7	301	3	116	2	39/240
8	302	3	44	1	14/240
9	303	3	99	2	28/240
					240/240

7. Til seksjon nr. 4 og nr. 7 hører 1 garasje for 1 bil, h.h.v. garasje nr. 1 og nr. 2.
8. Sameielovens regler skal ikke gjelde for sameiet.
9. Det vedlegges brev av 5/10-1982 fra departementet med samtykke til oppdelingen.
10. Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges i underskrevet stand.
11. Der vedlegges skjøte vedkommende seksjon nr. 3
12. Til dekning av tinglysingsgebyr og dokumentavgift vedlegges kr. 2.380,- i sjekk.

Oslo, den 3.januar 1983
A/S Framnes terrasse 2

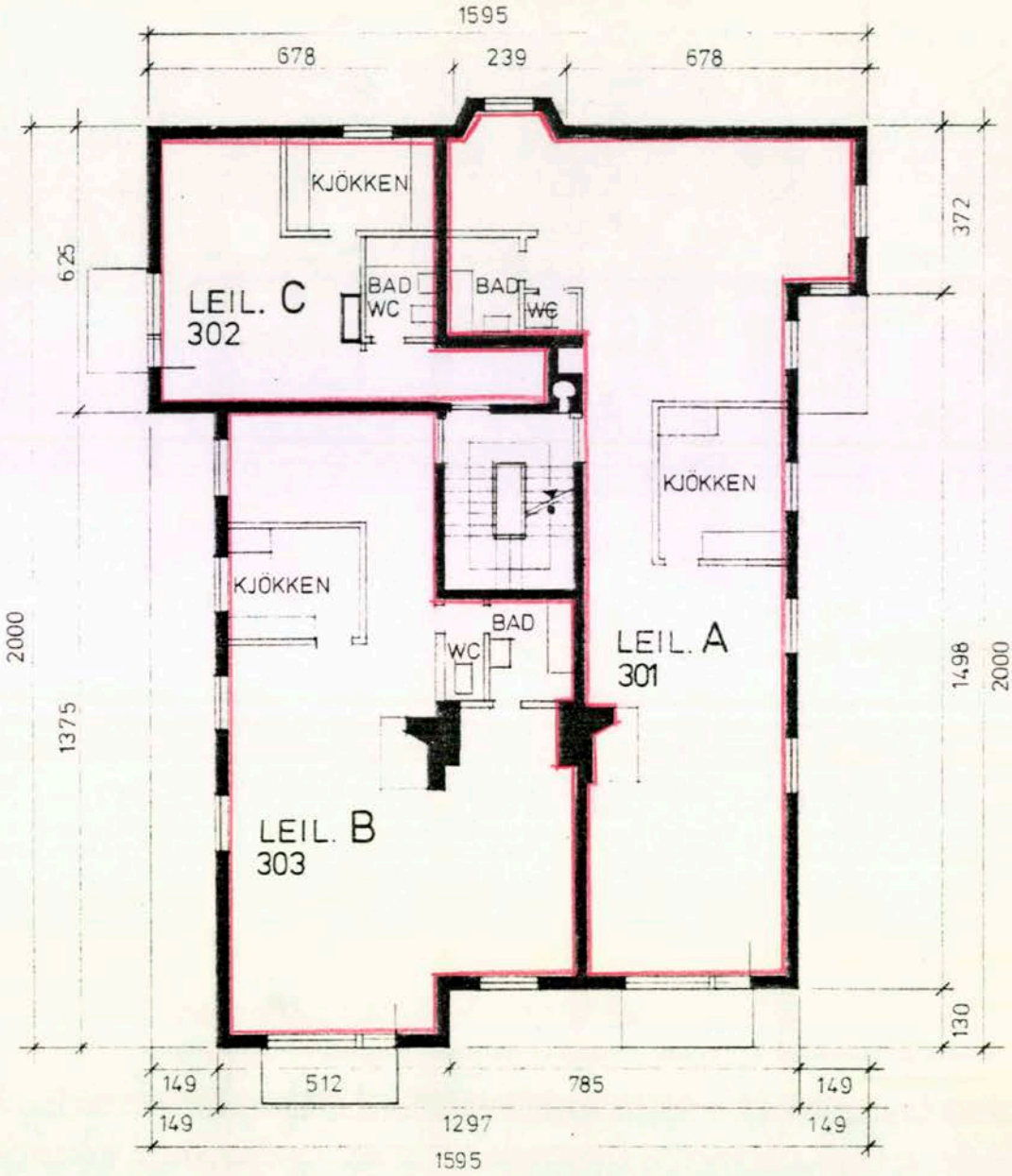
Erik Juul(Sign.) Maria Jarmann (sign.) K.Hepurn-Jensen (sign.)

Bilag:
Situasjonsplan med attest fra byplankontoret.
Tegninger av 3 etasjer, dat. og underskrevet
Tillatelse fra kommunaldepartementet

Skjøte på seksjon nr. 3
Firmaattest.
7 tinglysingsgjenparter.

Sjekk kr. 2.380,-

DAGBOKFØRT
18.FEB.83 002157
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE



FRAMNES TERRASSE 2
PLAN AV 3. ETG.

A/S Framnes terrasse 2

Erik Juul (sign.) Maria Jarmann (sign.)
K.Hepurn-Jensen (sign.)



Forretningsførerinformasjon

Boligopplysninger:

Sameiet Framnes Terrasse 2		**Vår ref.:**	316/9	**Fødselsdato eier:**	18.06.1988
Framnes terrasse 2		**Type:**	SAMEIE		
0270 OSLO		**Eiere:**	Alexander Bianchi		
Organisasjonsnr:	982 215 757	**Seksjonsnr:**	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 178**

Felleskostnader:	Driftskostnader	4 178

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	4 428
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	57 353

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Arne Kjeldsen
Adresse:	Framnes terrasse 2
Postnr/-sted:	0270 OSLO
Telefon:	Mob.: 91314635
E-post:	arne@kjeldsen.nu

5: Restanse felleskostnader pr. 04.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	4 428	Andre inntekter:	1 859
Annen formue:	31 843	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	211/83 - seksjon:9		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1575.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	90089506

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0303

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	37 kvm
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Sameiet Framnes Terrasse 2	**Vår ref.:**	316/9	**Fødselsdato eier:**	18.06.1988
Framnes terrasse 2	**Type:**	SAMEIE		
0270 OSLO	**Eiere:**	Alexander Bianchi		

Organisasjonsnr: 982 215 757

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Areal er basert på opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan være forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for å oppgi riktige arealer på bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling §3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppmåling.

INNKALLING

Ordinært årsmøte i
Sameiet Framnes Terrasse 2



Tid og sted

Tirsdag 28.04.2026 kl. 09:00
Digitalt

HMS

Alle borettslag og sameier er lovforpliktet til å ivareta helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS), og skal som en del av dette ha et system for å registrere, systematisere og arkivere sitt arbeid. HMS-arbeidet skal blant annet hindre ulykker, brann og andre uønskede hendelser. Det er styret som har ansvaret for at dette følges opp.

Mer enn halvparten av boligselskapene som Ringbo er forvalter for har fått dette på plass ved hjelp av Ringbo-HMS. Dersom ditt boligselskap ikke har dette på plass, kan Ringbo hjelpe dere også. Ta kontakt med forsikringsrådgiver, Jonny Fjellstad jonny@ringbo.no eller på telefon 947 93 990.

VEDLIKEHOLDSPLAN

En vedlikeholdsplan starter med en byggeteknisk gjennomgang av bygningsmassen med oversikt over vedlikeholdsoppgaver med kostnadsoverslag, og en plan på når det bør utføres. Planen har et 10 års perspektiv og oppdateres årlig.

Vedlikeholdsplan er et godt verktøy for styret i boligselskapet for god planlegging av vedlikeholdsoppgaver over lang tid. I tillegg er planen viktig for styret med tanke på å sette de månedlige felleskostnadene på et riktig nivå. Dette blant annet knyttet til å sette av penger til større fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Ta kontakt med faglig leder på teknisk avd. firmapost@ringbo.no eller på telefon 32 11 36 00 for nærmere informasjon og et uforpliktende tilbud.

Ringbo BBL – Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss
Telefon 32 11 36 00 E-post: firmapost@ringbo.no

Sameiet Framnes Terrasse 2 innkaller til ordinært årsmøte

TID OG STED

Sameiet gjennomfører digitalt årsmøte. Dette er ikke et videomøte eller telefonmøte hvor beboerne møtes i samtid. Møtet gjennomføres ved at eierne logger seg inn på Min Side på www.ringbo.no og gjør sin avstemming på sakene som ligger der i løpet av et angitt tidsrom. I forkant av avstemmingsperioden vil det være en høringsperiode hvor eierne gis anledning til stille spørsmål og kommentere på saker til behandling. Alle eiere kan alltid se alle kommentarer og spørsmål i den enkelte saks diskusjonstråd. Når perioden for avstemming starter, vil kommentarer knyttet til enkelte sak være tilgjengelig sammen med saken og alle gis anledning til å lese disse før stemme avgis.

Høringsperiode: 22.04.2026 kl. 09:00 - 26.04.2026 kl. 21:00
Stemmeperiode: 28.04.2026 kl. 09:00 - 03.05.2026 kl. 21:00

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Roger Wærriø velges som møteleder

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges forretningsfører hos Ringbo

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Som eier til å signere protokoll velges Einar Sand

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Hver leilighet har en stemme, det vil si at det er 15 stemmeberettigete i sameiet.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av sakslisten

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2026 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Digitalt årsmøte

Det har kommet forslag til å avholde fysisk årsmøte i stede for digitalt.

Det blir avstemming på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Digitalt årsmøte videreføres i kommende år.

Styrets innstilling: Digitalt årsmøte har fungert bra, og vi har spart pengene og tidsbruken ved fysisk årsmøte, da lokale må leies eksternt.

Styret anbefaler at praksis med digitalt årsmøte videreføres

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøte

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Roger Wærriø er på valg

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslår Arne Kjeldsen som styreleder for ett år.

Nåværende leder, Roger Wærriø, ønsker ikke gjenvalg

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Tuva Haviken Fjeldsjaa er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslår Roger Wærriø som styremedlem for to år. Tuva Haviken Fjeldsjå har solgt sin leilighet og flyttet.

7.3 Valg av varamedlemmer

Nåværende varamedlem Gerd Paulsen er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkommiteen forelsår Arne Andreassen som varamedlem for to år. Gerd Paulsen ønsker ikke gjennvalg.

7.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen består av Einar H. Sand, leder, på valg

Gerd Paulsen, på valg

Arne Andreassen

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Ny leder Roger Wærriø (styremedlem for 2 år)

Arne Andreassen

Einar Sand

7.5 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret utnevner delegat

Hvordan komme i gang med Min side?

Hvorfor skal jeg opprette bruker på Min side?
Årsmøtet/generalforsamlingen i boligselskapet gjennomføres i år digitalt. For å kunne delta på det digitale møtet må dere registrere bruker på Min side.

Hvordan opprette ny bruker på Min Side?
Dette kan gjøres via ringbo.no, trykk på ikonet for «Min side» oppe til høyre. Legg inn mobilnummer eller epost, og klikk på «send meg en kode». Du får tilsendt kode som legges inn i felt i nettleseren.

Juridisk kunde?
Hvis et firma eier en andel/seksjon så ta kontakt med Ringbo for å registrer fullmaktshaver.

Hva er digitalt årsmøte/generalforsamling?
Møtet gjennomføres ved å logge seg inn på Min side, hvor hver beboer gjør sin avstemming på sakene som ligger der. Det kan sammenlignes med å logge seg inn på Skatteetaten/Altinn og levere selvangivelsen, hvor hver person er identifisert og unik. Det kreves ikke BankID ved innlogging.

Når får jeg tilgang til det digitale årsmøtet/generalforsamlingen?
Styret setter opp det digitale møtet sammen med Ringbo. Du vil få en e-post/sms når møtet er klart på Min side. Du vil da også få en veiledning på hvordan du skal gå igjennom sakene og avgi din stemme.

Hva har jeg tilgang til via Min side?
Som eier av en bolig forvaltet av Ringbo vil du finne informasjon om ditt boforhold, og informasjon om borettslaget eller sameiet du bor i. Under «Min bolig», vil du finne detaljert informasjon om felleskostnadene, inkludert KID-nummer hvis du skulle trenge dette. Her vil du også kunne finne informasjon om hvem som sitter i styret, samt ulik informasjon gitt av styret.
Er du medlem i Ringbo, vil du også finne informasjon om blant annet ditt medlemskap, ansiennitet, oppspart bonus og aktuelle medlemsfordeler.

Kontakt Ringbo hvis du trenger hjelp på tlf 32 11 36 00 eller på firmapost@ringbo.no

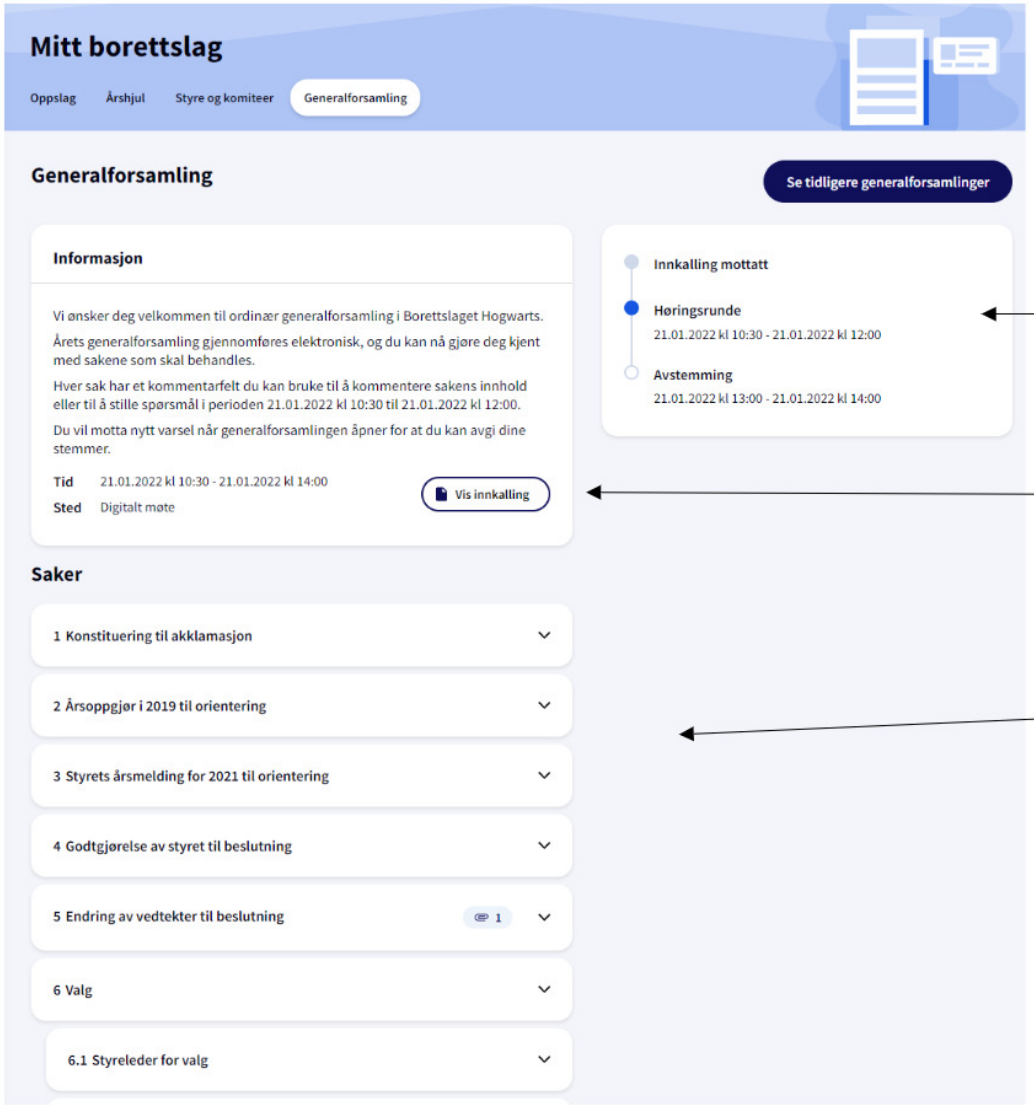


Varsler som dukker opp på Min side ved innlogging i årsmøte/generalforsamlingsperioden.

- Når det åpnes for å melde sak på Min side, vil det fremkomme banner på toppen av siden. Trykk på «Meld sak» for å gå til rett plass for å melde sak.

- Når innkallingen tilgjengeliggjøres, vil det fremkomme et banner som informerer om dette og som samtidig teller ned til møtets start. Ved å trykke på «Se sakene», kan man se alle sakene som skal behandles på møtet.

- Når bruker kommer inn og møtet er åpnet for høringsperiode eller at avstemmingsperioden er startet, vil det fremkomme banner på tommen av siden. Trykk «Delta» for å gå til møtet.



Etter å ha trykket på et av bannerne på sidene «Oversikt/Min bolig», vil du tas til menypunktet «Generalforsamling/Årsmøte» i Min side.

Siden vil inneholde et felt for **informasjon**, denne vil være forskjellig basert på hvilken periode man går inn.

Fremdriftsplan fremkommer så lenge møtet er satt opp med flere perioder.

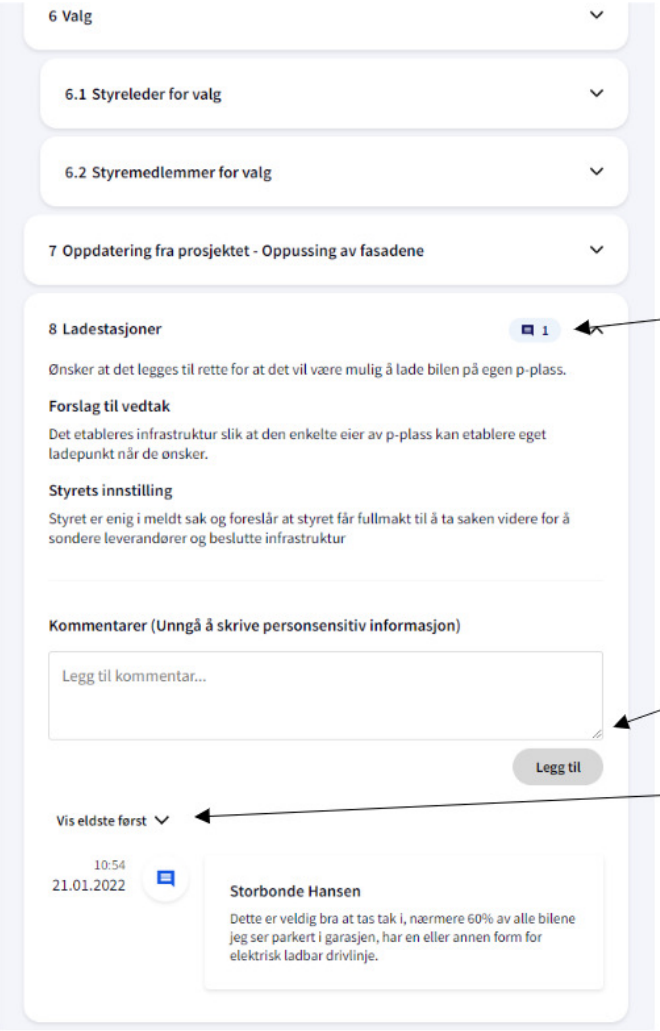
Dersom den totale innkallingen er publisert, vil det være mulig å laste ned denne som en .pdf ved å trykke på knappen: «Vis innkalling».

Når man mottar innkallingen, høringsperioden er i gang eller at avstemmingsperioden er startet, vil man få se alle sakene som er til behandling. Man åpner den enkelte sak ved å trykke på saken.

Saker listes ut med saksnr, tittel og ikon for vedlegg og kommentar.

«Se tidligere avholdte møter» vil alltid vises som en knapp øverst til høyre dersom det pågår et møte. Dersom det ikke er noe aktiv periode i møtet eller at møtet er avsluttet, vil man tas direkte til oversikten over «Tidligere avholdte møter» når man går til menypunktet «Årsmøte/Generalforsamling» under «Mitt borettslag/sameie/aksjelag».

Høringsperiode



Når møtet er har åpnet for «Høringsperiode» er det mulig å gå inn på den enkelte sak for å se hva andre kommenterer eventuelt stille spørsmål til saken.

Ved å kommentere på en sak, er din kommentar synlig for alle i møtet.

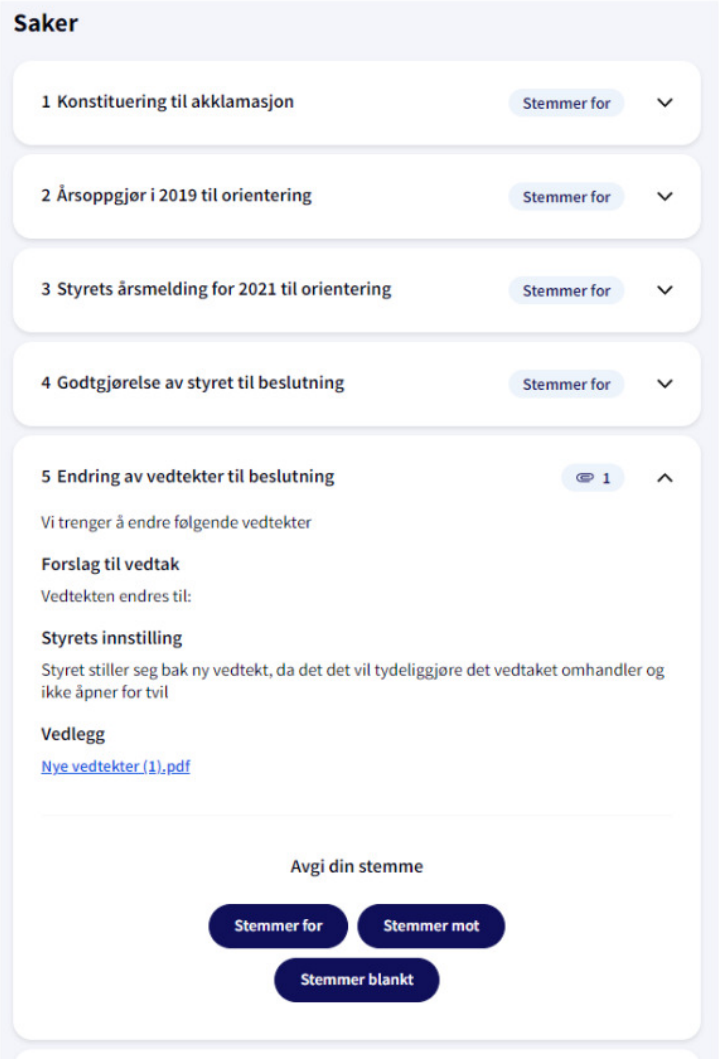
Saker der det er lagt til en kommentar, får indikasjon på dette med en snakkeboble samt teller som er summen av antall kommentarer på siden.

Ønsker man større felt å skrive i, kan man utvide boksen ved å dra i nedre høyre hjørne.

Velg hvilken rekkefølge du vil lese kommentarene. Standard er «Vis eldste først».

Alle kommentarer fremkommer med navn og tidspunkt. Dersom styret eller forretningsfører legger til en kommentarer, fremkommer dette bak navnet i ().

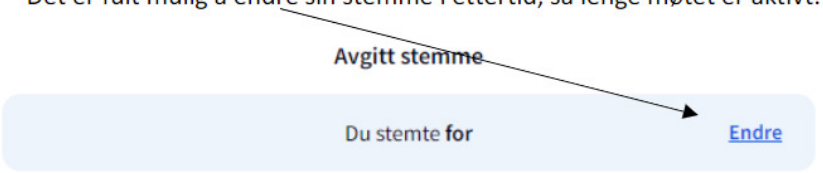
Avstemmingsperiode



Avstemming kan kun gjøres av en eier, det vil si om en av husstandens andre eiere har påstartet avstemmingen, er det denne personen som må gjøre det for hele møtet.

Alle saker vises nedover etter saksnummer. Ved å trykke på den enkelte sak åpnes den, og det kan avgis stemmer.

- Det må ved førstegangs gjennomgang, stemmes kronologisk på alle saker etter sakslisten.
- Det er fult mulig å endre sin stemme i ettertid, så lenge møtet er aktivt.



- Din stemme vises i listen etter hvert som du har avgitt din stemme i de aktuelle sakene.

Sameiet Framnes Terrasse 2 - Årsmelding 2025

Kort om sameiet

Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overenstemmelse med vedtekter, vedtak i årsmøte og Lov om eierseksjoner.

Sameiet Framnes Terrasse 2 ligger i Oslo kommune og har orgnr 982215757.

Det er 15 boligseksjoner i sameiet.

Styrets representanter

Styret har etter forrige ordinære årsmøte bestått av følgende representanter

STYRELEDER, Roger Wærriø
STYREMEDLEM, Tuva Haviken Fjeldsaa
STYREMEDLEM, Einar Holthe Sand
VARAMEDLEM, Gerd Reidun Paulsen

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Ringbo BBL.

Revisor er Ernst & Young, Postboks 316, 3502 HØNEFOSS.

Forsikring

Bygningsforsikring
Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring).
Polisenummer: 90089506

Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så fort som mulig. Meld inn skaden til Ringbo via portalen, e-post, eller på telefon 90 50 39 60.

På kveld og helger, ved akutt skade, meldes denne direkte til Gjensidige Forsikring på telefon 915 03100. Oppgi boligselskapets navn, og at dere er i Ringbos portefølje. På første virkedag meldes saken også til oss, pr portal, telefon eller e-post til firmapost@ringbo.no. Dette så vi kan koordinere saken med Gjensidige. Hvis beboer melder selv til Gjensidige, husk også å melde fra til styret. Kun styret har anledning til å melde sak i portal.

Skadedyrforsikring
For Boligselskaper med forsikring gjennom Ringbo inngår skadedyrbekjempelse. Beboere melder skadedyrangrep til styret. Styret melder videre til boligbyggelaget som setter i gang tiltak for inspeksjon og bekjempelse der dette er nødvendig.

Innboforsikring
Den enkelte boligeier må selv tegne forsikring for sitt innbo.

HMS

Forskriften om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk kontroll og oppfølging av krav.

For å oppfylle kravet må boligselskapet ha et internkontrollsystem for blant annet brannvern, fellesarealer og lekeplassutstyr hvor man utfører jevnlige vernerunder og

foretar egenkontroll.

Økonomi

Styret holder seg løpende oppdatert om selskapets økonomi. Inntekter og kostnader er i store trekk som forventet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. For øvrig vises til regnskap med noter.

Styrets arbeid i perioden

Styret har fulgt opp økonomiske forpliktelser og avtaler.

Kontrakten på skifte av tak og beslag var den største saken, etter det var det skifte av leverandør av internett og TV og overgang til fiberkabel.

Noen forsikringssaker har blitt fulgt opp.

Det ble kjøp inn brannslukkere til alle leiligheter pluss kjeller.

I samarbeid med FT1&3 har det blitt satt ut rotte/muse feller i vårt område.

Nødvendig vedlikehold har blitt vurdert, og det har blitt lagt ned en del arbeid i forberedelser til oppussing av fasaden.

Styrets planer for året

Styret vurderer med jevnlige mellomrom nødvendig vedlikehold.

Taket med membran og beslag ble skiftet i 2025 og normal holdbarhet er ca 30 år.

Innvendig ser styret ikke noen kostbare tiltak dette året.

Vi har jobbet en stund med utvendige fasader, og har dialog med en spesialist, og er i gang med å vurdere omfang, fremdrift og innhente priser.

Brannvarslingsanlegget trenger nytt batteri, dette vil bli skiftet og hele anlegget vil bli testet og godkjent.

Det planlegges en dugnad til våren.

Diverse

Styret håper at sameierne er flinke til å påminne alle de har ansvar for at de er påpasselig og forsiktig med heisen slik at vi unngår driftsstans som koster oss en del.

Det er fint om man stiller på dugnad, og også om man vil ta i et tak utenom dugnadene, f.eks. snørydding, hagearbeid, kosting og rydding både utvendig og innvendig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.04.2026

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**784 524**	**323 150**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-429 492	461 374
B. Årets endringer i disponible midler	**-429 492**	**461 374**
C. Disponible midler pr. 31.12	**355 032**	**784 524**
Omløpsmidler	412 386	894 520
- Kortsiktig gjeld	57 354	109 996
Disponible midler	**355 032**	**784 524**

Resultatregnskap Sameiet Framnes Terrasse 2

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde driftskostnader		618 372	560 880	618 380	649 299
Andre inntekter	1	31 805	472 231	12 000	30 000
SUM INNTEKTER		**650 177**	**1 033 111**	**630 380**	**679 299**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	78 863	77 811	78 154	79 780
Arbeidsgiveravgift	2	11 120	10 971	11 605	11 248
Forretningsførerhonorar		47 484	45 660	48 000	49 900
Drift og vedlikehold eiendom	3	498 711	42 467	110 000	180 000
Vintervedlikehold		18 778	17 622	20 000	20 000
TV/Internett		89 746	66 371	68 000	95 800
Forsikringer	4	78 175	78 618	78 000	88 300
Kommunale avgifter	5	163 843	150 733	157 000	174 000
Renhold		22 431	28 966	22 000	22 000
Strøm		82 631	66 301	82 000	70 000
Andre driftskostnader	7	11 957	7 286	31 000	8 200
SUM KOSTNADER		**1 103 739**	**592 806**	**705 759**	**799 228**
DRIFTSRESULTAT		**-453 562**	**440 305**	**-75 379**	**-119 929**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		16 447	15 162	6 000	8 500
Utbytte		7 623	5 907	0	7 500
NETTO FINANSPOSTER		**24 070**	**21 069**	**6 000**	**16 000**
ÅRETS RESULTAT		**-429 492**	**461 374**	**-69 379**	**-103 929**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-429 492	461 374	0	0
SUM DISPONERINGER		**-429 492**	**461 374**	**-69 379**	**-103 929**

Balanse Sameiet Framnes Terrasse 2

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	6	72 950	72 950
Bygninger	6	627 715	627 715
Finansielle anleggsmidler			
SUM ANLEGGSMIDLER		**700 665**	**700 665**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer	8	42 445	129 847
Bankinnskudd			
Driftskonto		28 063	226 647
Plasseringskonto		331 760	527 694
Skattetrekkskonto		10 118	10 332
SUM OMLØPSMIDLER		**412 386**	**894 520**
SUM EIENDELER		**1 113 051**	**1 595 185**

Balanse Sameiet Framnes Terrasse 2

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	9	1 055 697	1 485 189
SUM EGENKAPITAL	**9**	**1 055 697**	**1 485 189**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 372	0
Leverandørgjeld		32 346	86 127
Skyldig offentlige avgifter		16 556	16 625
Annen kortsiktig gjeld		6 080	7 244
Sum kortsiktig gjeld		**57 354**	**109 996**
SUM GJELD		**57 354**	**109 996**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**1 113 051**	**1 595 185**

Sted:_____, dato:_____

Roger Wærriø	Tuva Haviken Fjeldsaa	Einar Holthe Sand
STYRELEDER	STYREMEDLEM	STYREMEDLEM

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og samt god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke ventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, idet eiendommen fremkommer som en ideel andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdistigningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3601 Leieinntekter parkering	12 000	12 000
3606 Kapitalinnhenting	0	450 000
3611 Tilbakeføring strøm ladeanlegg	19 805	10 231
Sum	**31 805**	**472 231**

Note 2 - Lønnskostnader

	2025	2024
5000 Lønn	45 863	44 811
5330 Honorar til styret og andre komiteer	33 000	33 000
5400 Arbeidsgiveravgift	11 120	10 971
Sum	**89 983**	**88 782**

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold eiendom

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	23 896	6 917
6610 Brannvern	8 082	0
6611 Serviceavtaler	-1 111	0
6612 Heis	40 745	17 585
6617 Tak	396 925	0
6619 Uteområde	11 723	1 677
6622 Elektro	18 452	16 288
Sum	**498 711**	**42 467**

Note 4 - Forsikring

	2025	2024
7500 Forsikringspremie	78 175	68 618
7570 Egenandel forsikring	0	10 000
Sum	**78 175**	**78 618**

Note 5 - Kommunale avgifter

	2025	2024
7760 Vann og avløp	112 926	101 632
7762 Renovasjon	47 269	45 020
7763 Feieavgift	3 648	4 080
Sum	**163 843**	**150 733**

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	627 715	72 950
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	627 715	72 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	627 715	72 950
Anskaffelsesår :	2016	2016
Antatt levetid i år :		

Tomt og bygninger avskrives ikke. Bygninger holdes løpende vedlike og de anses ikke å være utsatt for verdiforringelse.

Andre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6380 Servering	137	0
6500 Mindre anskaffelser inventar, etc.	1 545	709
6609 Andre driftskostnader	0	59
6800 Kontorrekvisita	2 349	0
6900 IT- og telefonkostnader	0	378
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	203	468
7400 Gaver	1 763	0
7490 Kontingenter	2 200	2 130
7770 Bankomkostninger	3 760	3 297
8190 Andre gebyrer	0	244
Sum	**11 957**	**7 286**

Note 8 - Andre fordringer

	2025	2024
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	62 500
1578 Mellomregning skadesaker	14 530	10 530
1701 Periodisering forsikring	21 098	19 546
1703 Periodisering diverse kostnader	4 445	34 049
2985 Finanskonto	2 372	3 222
Sum	**42 445**	**129 847**

Note 9 - Spesifikasjon egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01	1 485 189	1 023 815
Årets resultat	-429 492	461 374
Sum egenkapital 31.12	**1 055 697**	**1 485 189**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Framnes Terrasse 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Framnes Terrasse 2

Styreleder	Roger Wærriø (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Einar Holthe Sand (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Tuva Haviken Fjeldsaa (sign.)	20.03.2026

FULLMAKT

Årsmøte i Sameiet Framnes Terrasse 2, Tirsdag 28.04.2026.

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

Eier av leil nr. / seksjon nr. / andel nr. _____ gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

Sted / Dato: _____ / _____

Navn eier (i blokkbokstaver): _____

Signatur eier: _____

RINGBO

Protokoll

Fra ordinært digitalt årsmøte i Sameiet Framnes Terrasse 2 med stemmeperiode fra 28.04.2026 kl. 09:00 til 03.05.2026 21:00

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Roger Wærriø ble valgt som møteleder

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Ringbo BBL valgt

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Einar Sand signerer protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Hver leilighet har en stemme, det vil si at det er 15 stemmeberettigete i sameiet.

Vedtak:
12 seksjoner avga stemme innen fristens utløp

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering av årets resultat ble godkjent

4. BUDSJETT

Budsjett for 2026 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:
Budsjettet ble tatt til orientering

5. ANDRE SAKER

5.1 Digitalt årsmøte

Det har kommet forslag til å avholde fysisk årsmøte i stede for digitalt.

Det blir avstemming på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Digitalt årsmøte videreføres i kommende år

Styrets innstilling: Digitalt årsmøte har fungert bra, og vi har spart pengene og tidsbruken ved fysisk årsmøte, da lokale må leies eksternt. Styret anbefaler at praksis med digitalt årsmøte videreføres

Vedtak:
Det ble mot 2 stemmer vedtatt at digitalt årsmøte videreføres i kommende år

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøte

Vedtak:
Det ble vedtatt styrehonorar på kr 33.000,- til intern fordeling for foregående styreperiode

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Roger Wærriø er på valg

Vedtak:
Som styreleder for en periode på 1 år ble Arne Kjeldsen valgt

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Tuva Haviken Fjeldsjaa er på valg.

Vedtak:
Som styremedlem for en periode på 2 år ble Roger Wærriø valgt

7.3 Valg av varamedlemmer

Nåværende varamedlem Gerd Paulsen er på valg.

Vedtak:

Som varamedlem for en periode på 2 år ble Arne Andreassen valgt

7.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen består av Einar H. Sand, leder, på valg
Gerd Paulsen, på valg
Arne Andreassen

Valgkomiteens forslag:
Ny leder Roger Wærriø (styremedlem for 2 år)
Arne Andreassen
Einar Sand

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt som innstilt

7.5 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Vedtak:

Styret vil utnevne en delegat

Protokoll for Sameiet Framnes Terrasse 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Roger Wærriø (sign.)	05.05.2026
Sekretær	Kristoffer Berild (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Einar Holthe Sand (sign.)	05.05.2026

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Framnes Terrasse 2

TID OG STED

Sameiet gjennomfører digitalt ekstraordinært årsmøte. Dette er ikke et videomøte eller telefonmøte hvor beboerne møtes i samtid. Møtet gjennomføres ved at eierne logger seg inn på MIN SIDE på www.ringbo.no og gjør sin avstemming på sakene som ligger der i løpet av et angitt tidsrom.

I forkant av avstemmingsperioden vil det være en høringsperiode hvor eierne gis anledning til stille spørsmål og kommentere på saker til behandling. Alle eiere kan alltid se alle kommentarer og spørsmål i den enkelte saks diskusjonstråd. Når perioden for avstemming starter, vil kommentarer knyttet til enkelte sak være tilgjengelig sammen med saken og alle gis anledning til å lese disse før stemme avgis.

Høringsperiode: 26.08.2024 kl 10:00 - 29.08.2024 kl 23:59
Stemmeperiode: 30.08.2024 kl. 10:00 - 01.09.2024 kl. 23:59

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Roger Wærriø velges som møteleder

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges forretningsfører hos Ringbo

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Som eier til å signere protokoll velges Tuva Haviken Fjeldsaa

1.4 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forslag til vedtak: Antall stemmeberettigede registreres likt antall med stemmeskjemaer som returneres innen stemmefristen.

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. Nytt tak - til orientering

Det har de siste årene vært flere lekkasjer fra taket vårt og ned til leiligheter i 4. og 5. etasje, og styret har fortløpende fått tettet disse lekkasjene etter hvert som de har oppstått. I vår besluttet styret å kontakte fagfolk med tanke på å tette og lage nye beslag rundt pipene, der lekkasjene stort sett har vært.

Etter befaring med flere taktekkerfirmaer viste det seg at membranen vi har på taket begynner å nærme seg 30 år, som er antatt levetid for slike membraner. Det ble derfor anbefalt fra fagfolkene at også dette byttes samtidig. Videre bør takutbedringen gjøres nå i høst før høstregnet, "høst-stormene" og snøen kommer.

Styret har hatt 6 befaringer med taktekker/blikkenslager firma og fått anbefalinger og tilbud. Basert på innkommende tilbud har prosjektet en estimert kostnadsramme på rundt kr. 450.000,-.

Med bakgrunn i dette har styret besluttet at taket på oppgraderes for å hindre flere uønskede vannlekkasjer.

Kostnaden for arbeidene er mer enn vi pr. dags dato har på konto og årsmøte må derfor ta stilling til en finansieringsplan for prosjektet. De alternative finansieringsplanene fremkommer av neste sak.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

3. Finansiering av prosjektet

Som nevnt i orienteringen i foregående sak, ønsker styret å fremlegge to alternativer for takprosjektet.

Alternativ 1: Låneopptak på inntil 450.000,-

Det første alternativet vil medføre at sameiet tar opp ett lån på inntil kr 450.000,- med en nedbetalingstid på fem år. Betjening av lånet vil fordeles etter sameiebrøken og legges på felleskostnader til hver enkelt seksjon. Basert på en foreløpig utregning og en nominell rente på 6,79%, vil økningen utgjøre for de leilighetene med lavest eierbrøk rundt kr 299,- pr. mnd. og for de med høyest fordelingsnøkkel rundt kr 880,- pr. mnd.

Alternativ 2: Ekstraordinær kapitalinnhenting

Det andre alternativet vil medføre at alle seksjonseiere må gjennomføre en ekstraordinær innskyting. Det vil si at alle seksjonseiere må innbetale etter eierbrøk en sum til sameiet som tilsvarer kr 450.000,-. For de leilighetene med lavest eierbrøk vil dette utgjøre rundt kr 15.000,- og for de med høyest fordelingsnøkkel vil dette utgjøre rundt kr 44.000,-

Avstemming
Ønsker du å stemme på **alternativ 1 (låneopptak)**, stemmer du "**for**" i denne saken.

Ønsker du å stemme på **alternativ 2 (ekstraordinær kapitalinnhenting)**, stemmer du "**mot**" i denne saken.

Oslo, 2024

Styret i Sameiet Framnes Terrasse 2

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Framnes Terrasse 2 mandag 26.08.2024 kl. 08:00 - Digitalt.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Roger Wærriø valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble forretningsfører hos Ringbo (Thomas Brekke) valgt.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Tuva Havik Fjeldsaa signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall stemmeberettigede registreres likt antall med stemmeskjemaer som returneres innen stemmefristen. Totalt antall stemmer: 14

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Saksliste ble godkjent.

2. Nytt tak - til orientering

Det har de siste årene vært flere lekkasjer fra taket vårt og ned til leiligheter i 4. og 5. etasje, og styret har fortløpende fått tettet disse lekkasjene etter hvert som de har oppstått. I vår besluttet styret å kontakte fagfolk med tanke på å tette og lage nye beslag rundt pipene, der lekkasjene stort sett har vært.

Etter befaring med flere taktekkerfirmaer viste det seg at membranen vi har på taket begynner å nærme seg 30 år, som er antatt levetid for slike membraner. Det ble derfor anbefalt fra fagfolkene at også dette byttes samtidig. Videre bør takutbedringen gjøres nå i høst før høstregnet, "høst-stormene" og snøen kommer.

Styret har hatt 6 befaringer med taktekker/blikkenslager firma og fått anbefalinger og tilbud. Basert på innkommende tilbud har prosjektet en estimert kostnadsramme på rundt kr. 450.000,-.

Med bakgrunn i dette har styret besluttet at taket på oppgraderes for å hindre flere uønskede vannlekkasjer.

Kostnaden for arbeidene er mer enn vi pr. dags dato har på konto og årsmøte må derfor ta stilling til en finansieringsplan for prosjektet. De alternative finansieringsplanene fremkommer av neste sak.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

3. Finansiering av prosjektet

Som nevnt i orienteringen i foregående sak, ønsker styret å fremlegge to alternativer for takprosjektet.

Alternativ 1: Låneopptak på inntil 450.000,-
Det første alternativet vil medføre at sameiet tar opp ett lån på inntil kr 450.000,- med en nedbetalingstid på fem år. Betjening av lånet vil fordeles etter sameiebrøken og legges på felleskostnader til hver enkelt seksjon. Basert på en foreløpig utregning og en nominell rente på 6,79%, vil økningen utgjøre for de leilighetene med lavest eierbrøk rundt kr 299,- pr. mnd. og for de med høyest fordelingsnøkkel rundt kr 880,- pr. mnd.

Alternativ 2: Ekstraordinær kapitalinnhenting
Det andre alternativet vil medføre at alle seksjonseiere må gjennomføre en ekstraordinær innskyting. Det vil si at alle seksjonseiere må innbetale etter eierbrøk en sum til sameiet som tilsvarer kr 450.000,-. For de leilighetene med lavest eierbrøk vil dette utgjøre rundt kr 15.000,- og for de med høyest fordelingsnøkkel vil dette utgjøre rundt kr 44.000,-

Avstemming
Ønsker du å stemme på **alternativ 1 (låneopptak)**, stemmer du "**for**" i denne saken.

Ønsker du å stemme på **alternativ 2 (ekstraordinær kapitalinnhenting)**, stemmer du "**mot**" i denne saken.

Resultat etter avstemning

- Antall for (låneopptak): 5
- Antall mot (ekstraordinær kapitalinnhenting): 8
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 14

Vedtak:
Det ble vedtatt at sameiet gjennomfører en ekstraordinær kapitalinnhenting på totalt kr 450.000,- som fordeles etter eierbrøken i sameiet.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Framnes Terrasse 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Roger Wærriø (sign.)	02.09.2024
Protokollvitne	Tuva Haviken Fjeldsaa (sign.)	03.09.2024

VEDTEKTER

Framnes Terrasse 2 29.11.2011 , sist endret på årsmøte 26.4.2016

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET FRAMNES TERRASSE 2

§ 1 Sameiet
Sameiets navn er Sameiet Framnes Terrasse 2.
Sameiet er eier av eiendommen Framnes Terrasse 2, gnr 211 bnr. 83 i Oslo kommune.
Eiendommen består av tomt med bygning oppdelt i 15 eierseksjoner (bruksenheter) inkludert i fellesrom og to garasjer. De 15 selveiere har sameieandel i tomt og felles deler av bygningen.
Det er totalt 480 andeler i sameiet.

§ 2 Andeler
De 15 seksjonene har følgende andeler;
Seksjons nr. 1 43 andeler (43/480)
Seksjons nr. 2 16 andeler (16/480)
Seksjons nr. 3 37 andeler (37/480)
Seksjons nr. 4 47 andeler (47/480)
Seksjons nr. 5 16 andeler (16/480)
Seksjons nr. 6 37 andeler (37/480)
Seksjons nr. 7 47 andeler (47/480)
Seksjons nr. 8 16 andeler (16/480)
Seksjons nr. 9 37 andeler (37/480)
Seksjons nr. 10 28 andeler (28/480)
Seksjons nr. 11 17 andeler (17/480)
Seksjons nr. 12 33 andeler (33/480)
Seksjons nr. 13 21 andeler (21/480)
Seksjons nr. 14 40 andeler (40/480)
Seksjons nr. 15 45 andeler (45/480)

§ 3 Sameiets organer
Sameiets organer er sameiermøtet, styret og eventuelt forretningsfører.

§ 4 Sameiermøte
Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes i april i hvert år. Når særlige grunner taler for det, kan det utsettes til første halvdel av mai. Saker som sameier ønsker behandlet skal sendes skriftlig til styret innen 10. mars.
Ekstraordinære sameiermøter holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere krever det skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandlet.
Styret innkaller til ordinært sameiermøter med minst åtte dagers varsel og til ekstraordinære sameiermøter med minst tre dagers varsel- for alle møter med høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig og angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet samt hovedinnholdet av disse. Framnes Terrasse 2 29.11.2011

§ 5 Det ordinære sameiermøtets gjøremål
Det ordinære sameiermøte skal:
1. behandle styrets årsberetning
2. behandle og godkjenne regnskapet
3. foreta valgt av styreleder for ett år av gangen, to styremedlemmer for to år gangen, slik at ett styremedlem byttes hvert år, samt to varamedlemmer for to år, slik at et varamedlem byttes hvert år (samtlige valg foretas blant sameierne) samt fastsette styrets godtgjørelse
4. ansette offentlig godkjent regnskapsfører, og
5. behandle andre saker nevnt i innkallingen.

§ 6 Avholdelse av sameiermøte- møterett og stemmerett
Sameiermøte ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Møtelederen sørger for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes. Protokollen underskrives av møtelederen og to at de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet.
På sameiermøter har hver sameier en stemme.
Sameier har rett til å møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt.
Alle vedtak unntatt de som er nevnt i § 16 treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

§ 7 Husordensregler
Husordensregler kan vedtas av sameiermøte. De må ikke endres allerede etablerte forhold uten vedkommendes samtykke.

§ 8 Styret
Sameiet ledes daglig av et styre med en leder og to andre medlemmer valgt etter § 5 nr. 3. kun fysiske personer kan velges som styremedlemmer.
Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når de to andre styremedlemmer forlanger det. Dersom lederen har forfall, velger styret en møteleder.
Styret kan ansette forretningsfører (gårdsbestyrer) og bestemme vedkommendes godtgjørelse.

§ 9 Firma
Sameiets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.
Styret kan meddele prokura.

§ 10 Fellesutgifter mv
Sameierne deltar i eiendommens finansiering og drift hver med en andel svarende til sameierbrøken. Styret fastsetter det månedlige beløpet som skal utlignes overensstemmende med sameiermøtet eventuelle direktiver.
Spørsmål om større arbeid som ikke er oppsettelige forelegges sameiermøtet. Framnes Terrasse 2 29.11.2011

§ 11 Sameierens disposisjonsrett
Hver sameier har eksklusiv disposisjonsrett som eier over sin seksjon samt rett til bruk av felles ytre rom og utvendige arealer.
Seksjonen skal bare benyttes til bolig og kan ikke brukes i ervervsmessige eller yrkesmessige virksomhet eller på noen måte som medfører ulempe for de øvrige beboere av eiendommen.
Sameier har rett til å leie ut sin seksjon. Ved utleie må styret informeres. Leietaker må orienteres om vedtekter og husordensregler.
Ved overdragelse av seksjon skal selger informere styret om den nye eier.

§ 12 Vedlikehold av seksjon mv
Enhver sameier plikter å behandle sin seksjon med aktsomhet og holde den bra vedlike. Innenfor sin leilighet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller arbeid som kan berøre byggets tekniske anlegg uten at arbeidene på forhånd er forelagt og godkjent av styret. Felles rom, garasjer og tomten må behandles pent. Skade på eiendommen påført av en person som en sameier har gitt adgang til eiendommen, må sameieren erstatte eller utbedre uten opphold.
Dersom seksjonen disponerer egen terrasse/balkong, plikter sameier å vedlikeholde denne, herunder sørge for tilstrekkelig maling av vinduskarmer og dør. samt innvendige vegger og gulv. Videre plikter sameier å fjerne snø og is fra egen terrasse/balkong, og sørge for at sluk og avløpsrør ikke tilstoppes.
Dersom sameier ved uaktsomhet ikke overholder sine plikter etter denne paragraf, vil sameier kunne holdes ansvarlig for den skade som dermed påføres bygningen.

§ 13 Garasjer
Garasjene er en del av seksjon nr. 4 og 7. garasjer kan eventuelt overdras eller utleies til andre sameiere. Hver garasje tilsvarer 4/480 deler.

§ 14 Sameiers mislighold
Hvis en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatte mislighold overfor Sameiet, kan styret sende skriftlig advarsel, og opplyse om at dersom ikke forholdet rettes, kan det medføre pålegg om salg og/eller fraflytting. Dersom misligholdet ikke opphører, kan sameiermøtet med passende varsel pålegge vedkommende å selge og/eller fraflytte seksjonen. Når sameiermøtets vedtak er endelig, plikter sameieren å flytte sin boligseksjon og overdra sin ideelle andel til ny sameier som må godkjennes av styret før innflytting. Godkjenning kan bare nektes av saklige grunner. Tvistemål hører under husleieretten.

§ 15 Panterett
Til sikkerhet for at sameierne oppfyller forpliktelsene etter disse vedtekter, er Sameiet forbeholdt panterett for NOK 15.000,- i hver seksjon. Den kan av sameiermøtet forhøyes etter prisindeksen. Denne panterett skal være prioritert etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst og skal være uten opptrinnsrett. Ved økonomisk mislighold er sameiermøtet berettiget til å beslutte å gjøre panteretten gjeldene i forbindelse med inndrivelsen av Sameiers krav i henhold til vedtektene. Framnes Terrasse 2 29.11.2011

§ 16 Beslutninger som krever kvalifisert flertall
Til endring av vedtektene kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Det samme gjelder vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
Til vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller oppløsning av sameiet og til endringer av § 16 kreves enstemmighet.
Endring av sameiebrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

H U S O R D E N S R E G L E R
F O R
SAME1ET FRAMNES TERRASSE 2

Husordensreglene har til hensikt å skape et hyggelig forhold mellom sameiere/naboer, samt å verne om fast eiendom, anlegg og felles utstyr.

Skal en oppnå et trivelig bomiljø er det nødvendig at sameiere/leietagere respekterer gjeldende regler og i størst mulig grad tar hensyn til hverandre.

Da alle fellesutgifter til reparasjoner/vedlikehold, felles strøm etc. blir utlignet på den enkelte sameler, plikter alle å medvirke til at disse blir lavest mulig.

Samtlige sameiere/leietagere bes derfor være behjelpelige med å påse at følgende punkter etterleves:

1. YTRE ORDEN

1.1 Uteområdet, trappeoppgang, trapperepos, felles kjellerrom, vaskerom og ganger må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne eller gjester slik som sykler, barnevogner, søppelposer, emballasje o.l. Terrasser, balkonger og brannbalkonger må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje eller som kan forårsake fukt og frostskader.

1.2 Biler må kun parkeres på tildelt plass. Av hensyn til fremkommeligheten for utrykningskjøretøyer, Renholdsverket og snørydding, må det ikke settes kjøretøyer utenfor de oppmerkede plasser. Det oppfordres til at gjestende biler blir gjort oppmerksom på dette slik at borttauing kan unngås.

1.3 Enhver tilsmussing og forurensning av uteområder, trappeoppgang, heis og ovennevnte fellesrom er forbudt. Normal trappevask foretas periodevis. Eventuell annen nedsøling forårsaket av den enkelte beboer er det dennes ansvar å fjerne omgående. Hunder må ikke luftes på Sameiets uteområde og de skal alltid føres i bånd. Alt avfall skal legges i søppelcontaineme og søl rundt disse må unngås. Større gjenstander som ikke går i containerne må deles opp og puttes i disse, da Renholdsverket ikke har plikt til å ta med seg ting som er plassert utenfor. Det oppfordres til å følge de kildesorteringsanbefalinger som-til enhver tid gjelder.

1.4 Uten Styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, maie vinduer eller vegger utvendig samt sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten. Oppsetting av antenner, markiser og annet fast utendørsutstyr må også godkjennes av Styret.

1.5 Felles inngangsdør samt inngangene til kjeller skal alltid være låst. Det anmodes om at beboerne ikke slipper inn uvedkommende slik at uønsket dørsalg og tyveri/hærverk kan unngås.

1.6 Finner du søppel eller andre uvedkommende ting på vårt område, plukk det opp og kast det i containeren. Vi har ingen vaktmester som gjør det for oss.

2. FELLES ROM

2.1 Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i boder og andre fellesrom.

2.2 Om sommeren bør bodene luftes godt, **der hvor dette i** praksis **lar** seg **gjøre. I den** kalde årstid må dører og luker være forsvarlig stengt. Ved kuldegrader **må event. lufting skje med største forsiktighet, slik at vannrørene ikke fryser.**

2.3 Når ved lagres i kjelleren skal følgende iakttas: Vedstablene må fristilles fra gulv med sten eller lignende. Stablene må **ikke** legges **inn til** bygningsverk, men **ha** en klaring på minst 10 cm. mellom ved og gulv/tak/vegger. Våt ved **må ikke lagres i kjelleren.**

2.4 Vask/tørkerom skal holdes ryddig og rent etter bruk. Filter i tørketrommel skal alltid rengjøres etter bruk. Vaskekaret må ikke benyttes til rengjøring av malingpensler o.l.

3. INDRE ORDEN

3.1 Klesvask i bad eller kjøkken, eller i leiligheten for øvrig, er bare tillatt såfremt det benyttes typegodkjente vaskemaskiner. Det samme gjelder for oppvaskmaskiner.

3.2 Har leiligheten egen veranda, plikter eieren bl.a. å fjerne snø og **is på denne. Hvis** dette ikke utføres, blir han ansvarlig for skade som måtte **oppstå.**

3.3 Mellom kl. 23 og kl. 07 skal det være ro i huset. Ved eventuelle selskaper o.l. i dette tidbrom, skal berørte naboer varsles, og det skal tas hensyn til disse ved at man unngår sjenerende støy f.eks. ved høyt volum på radio/stereoanlegg, pianospilling, sang etc. Det anbefales for øvrig de som ønsker et **høyt** volum når de lytter til musikk at de benytter separate hodesett, også utenom nattperioden. **Støyende musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten Styrets skriftlige samtykke.**

3.4 Støyende arbeider i leiligheten så som med drillbor, hamring etc. skal ikke forekomme senere *enn* kl. 21 på vanlige hverdager og kl. 17 på lørdager eller dager før helligdager. Søn- og helligdager skal det være ro. Under spesielle forhold kan Styret, etter søknad, gi dispensasjon.

3.5 Dyr må ikke holdes i leiligheten, hvis dette er til sjenanse for naboene.

3.6 Vannkraner eller WC som lekker eller lager støy, må snarest mulig bringes i orden.

3.7 Klosettene må ikke benyttes til avfall så som kluter, bleier eller annet som kan tenkes å forårsake tilstopping. Det må heller ikke kastes "kattesand" i utslagsvask eller toalett.

3.8 Den enkelte sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameierne er også ansvarlige for at disse regler blir overholdt av dennes husstand, fremleietaker eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

3.9 Ved flytting, oppussingsarbeider o.l er sameler/leietager selv ansvarlig for enhver skade påført eiendommen.

3.10 Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr som heis, tørketrommel og event. annet utstyr.

3.11 Ved salg/utleie av leilighetene skal selger/utleier påse at Sameiets vedtekter og husordensregler fremvises og aksepteres av nye sameiere/leietagere.

* * *

Notat vedrørende sykler.

Med ønske om fremkomlighet og god plassutnyttelse i sykkelboden gjør styret oppmerksom på følgende:

1. Sykkelbod i kjeller kan kun benyttes til en sykkel pr. husstand.
2. Har husstand fler sykler må disse enten settes utendørs, i egen bod eller det må gjøres avtale med husstander som ikke har sykkel. Utendørsplassering er ved mur Mot jernbanen der de ikke er til hinder for bilparkering.
3. Sykler må hensettes slik at de ikke er til hinder for adgang til bodene og lystavle, samt at midtgang og dører har fri passasje. Sykler må enten ha eget støtteben, eller hensettes i stativet.
4. Sykkeltilbehør skal ikke oppbevares i sykkelboden.
5. Parker syklene plasseffektivt og hensynsfullt for andre sykkelinnehavere og se til at vårt hageutstyr har tilgjengelighet når dette skal brukes.
6. Ubrukte sykler som henges opp i taket vil bli fjernet etter et år dersom ingen tar ansvar for dem.
7. Motorsykler kan ikke oppbevares i sykkelbod. Innehavere av slike sykler kan heller ikke benytte uoppmerkede plasser på vår tomt uten styrets samtykke.

* * *



Plan, kart og regulering

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.08.2026
Kunde: Anne Elin Wiik Lunden
Laget for: ssw@sem-johnsen.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537056
Deres ref: 9372188

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 211, BNR. 83.

Vi viser til bestilling av 02.08.2026 for eiendom gnr. 211, bnr. 83.

GNR. 211 BNR. 83

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.12.1934.

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

1576 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

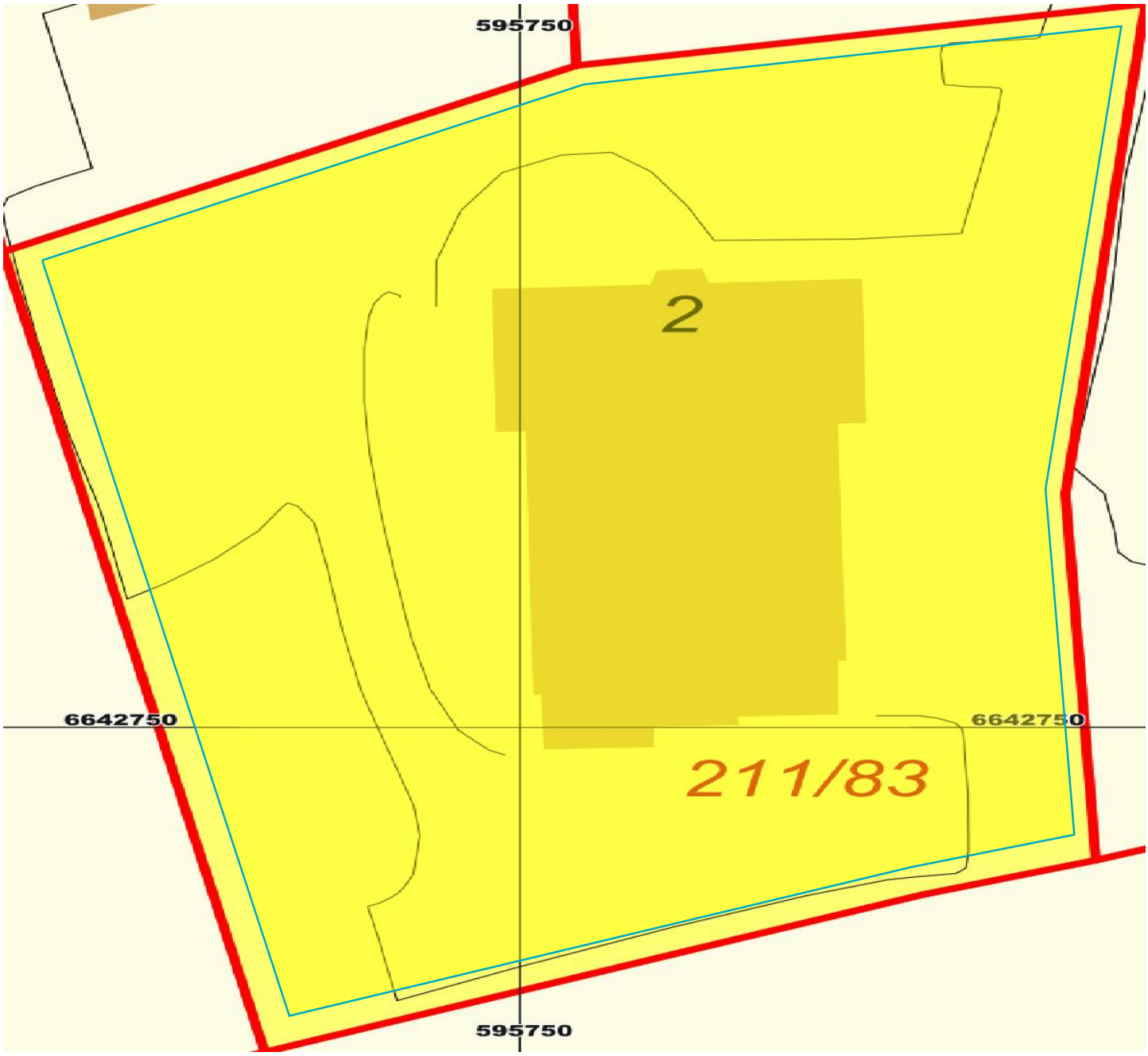
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

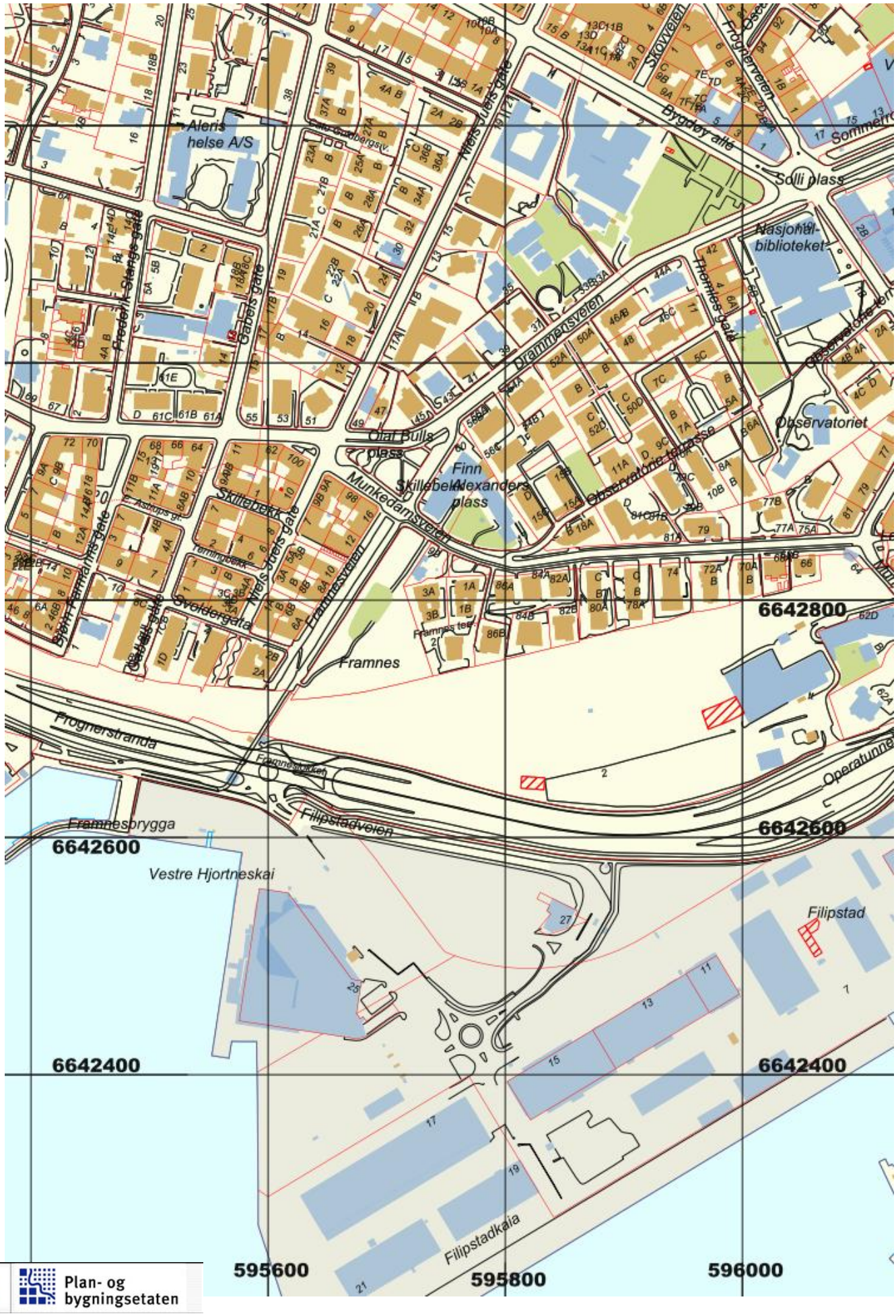
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

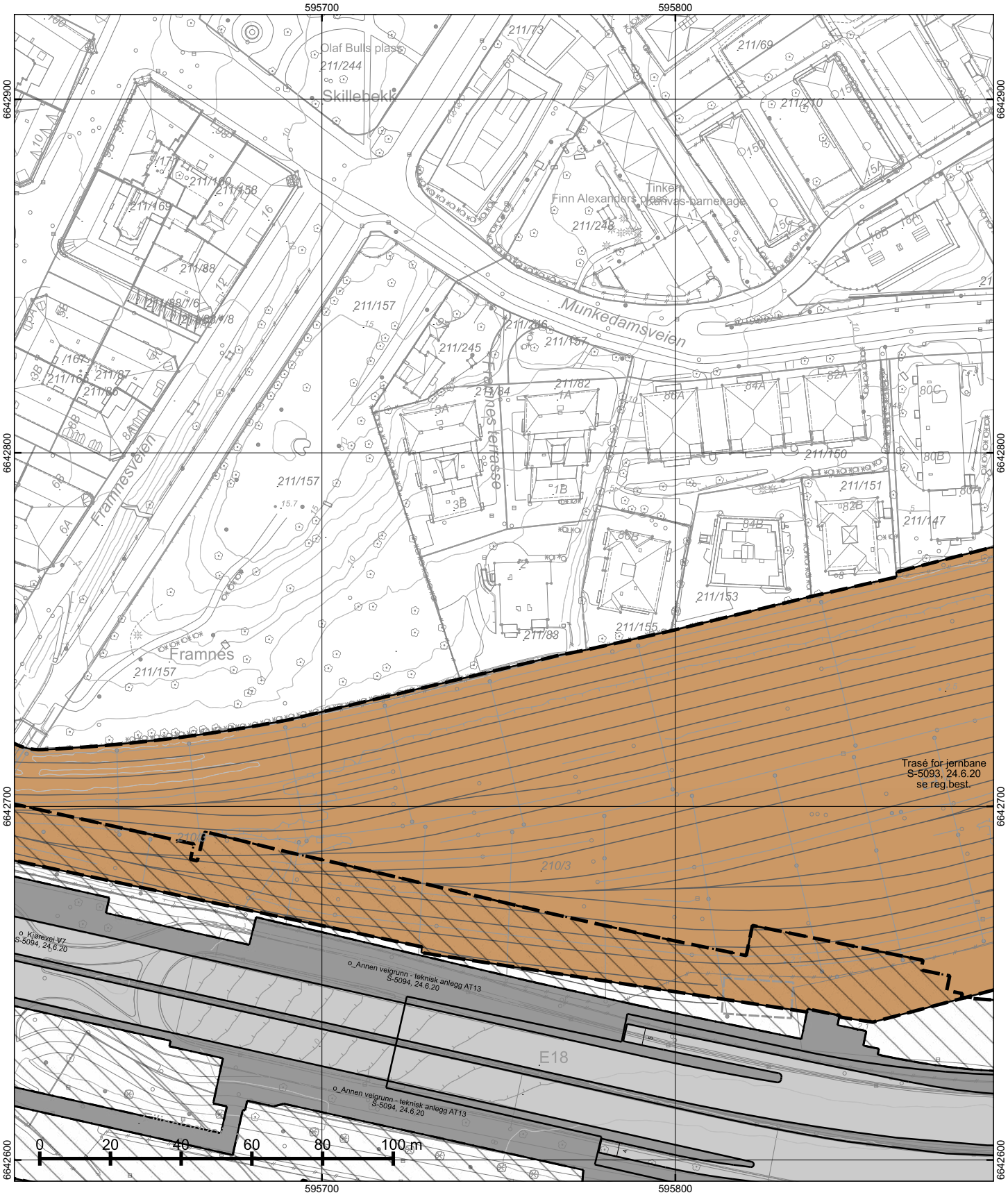
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

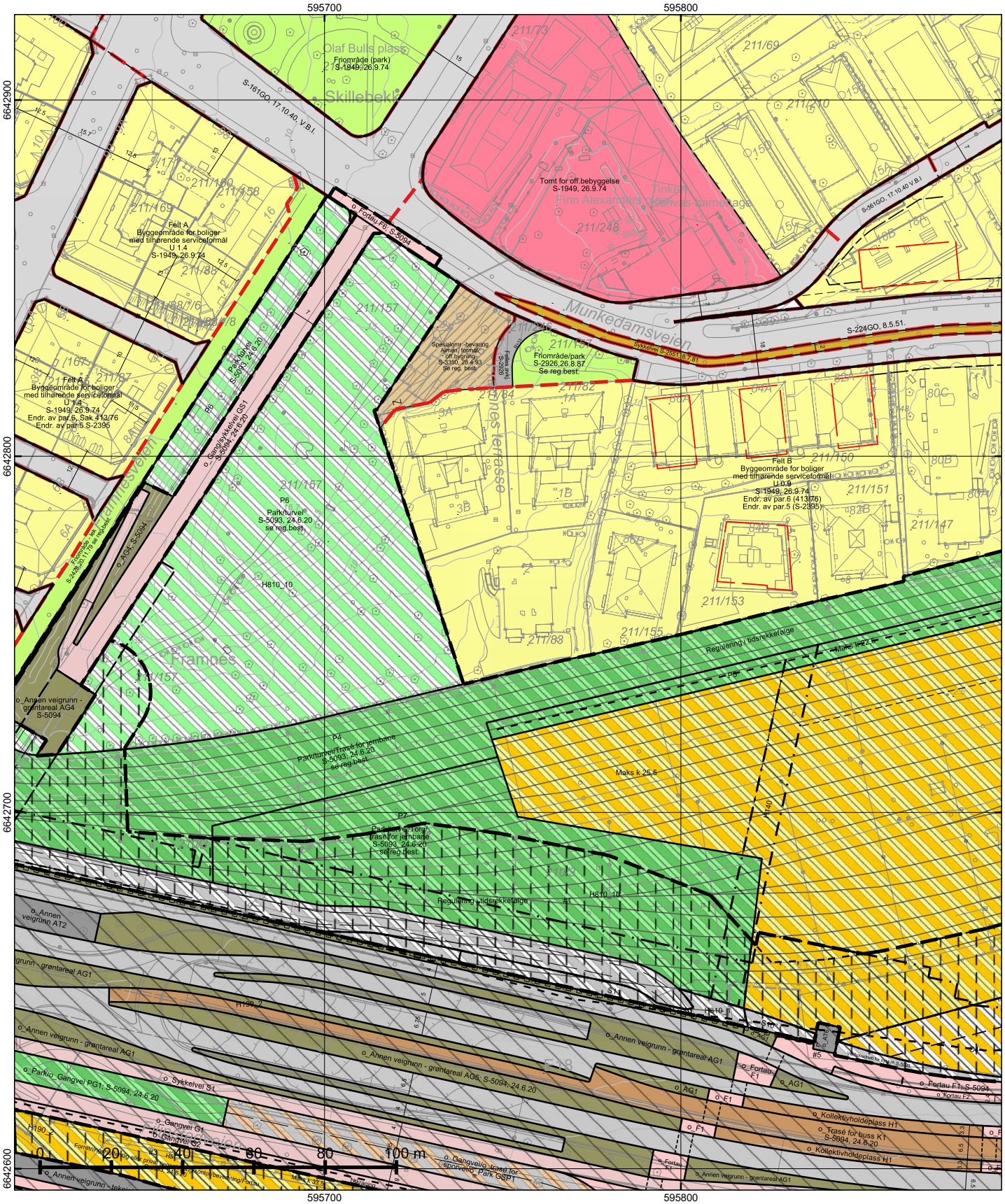
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160896/ 86537056
Deres ref.:
Adresse: Framnes terrasse 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/83

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: 03.08.2026
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 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160896/ 86537056
Deres ref.:
Adresse: Framnes terrasse 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/83

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: 03.08.2026
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 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160896/ 86537056
Deres ref.:
Adresse: Framnes terrasse 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/83

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

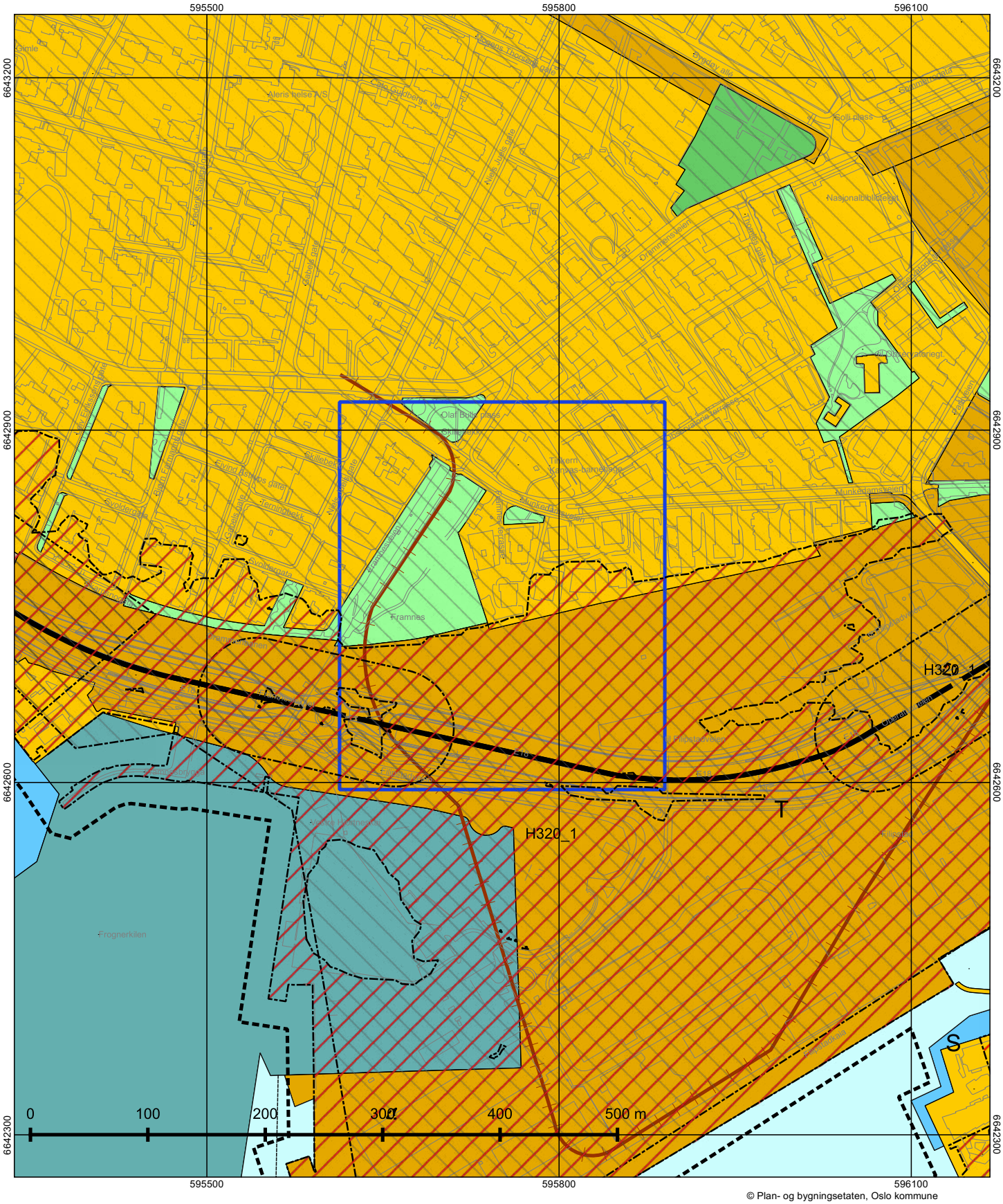
- 70 - Felles avkjørsel
- 78 - Forhage
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert stoyskjerm
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Brukar
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160896/86537056
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



Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".



Løsøre & tilbehør

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem

f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, 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. En saksbehandler 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 reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

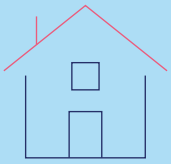
Ekstra trygghet

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 profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 13 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

2026

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Sem & Johnsen (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 7 893 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 573 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 112 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 Tryg 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.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen 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.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

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.

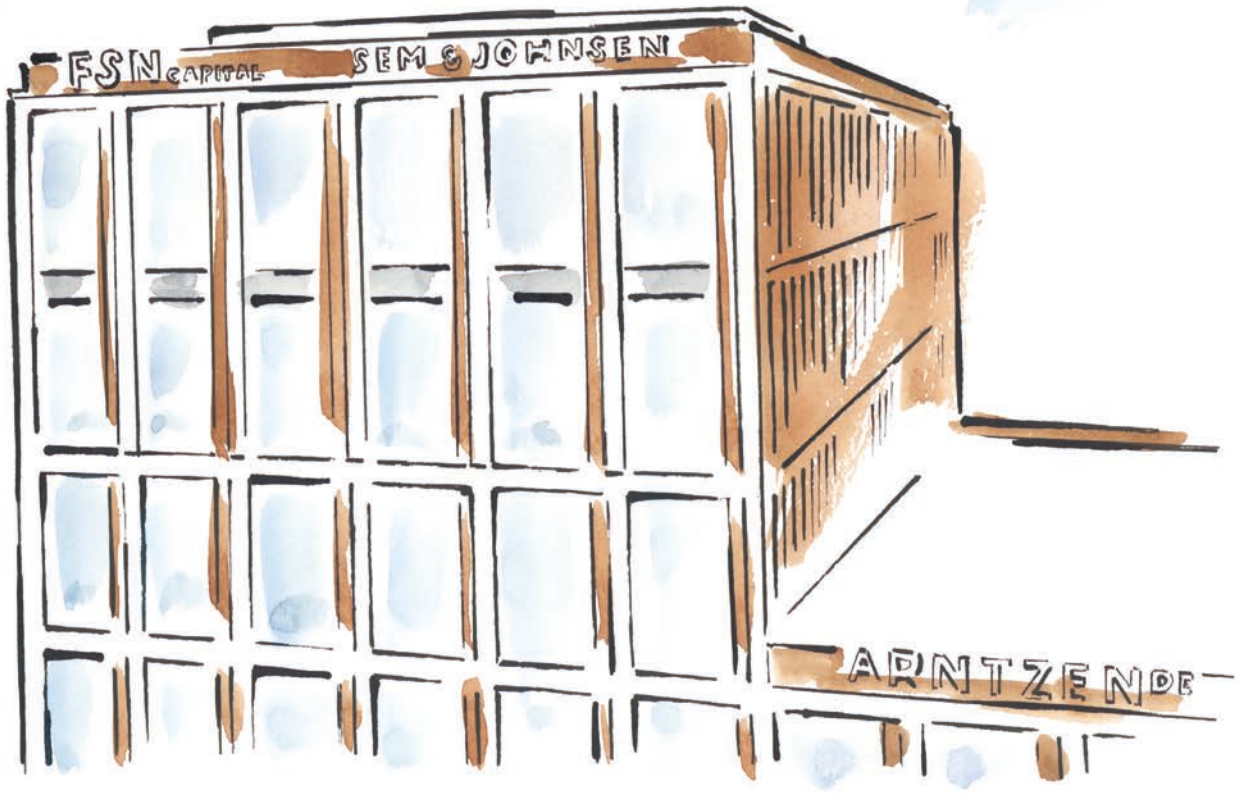
Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

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
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her



Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00
E-post: post@sem-johnsen.no

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



Mikael Bolling

EIENDOMSMEGLER MNEF/ PARTNER

Kontaktdetaljer:
Telefon: 920 59 982
E-post: mbe@sem-johnsen.no

Ansvarlig megler
Mikael Bolling
Eiendomsmegler MNEF/Partner
920 59 982

mbe@sem-johnsen.no

Meglerkontor
Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO

Postboks 1613 Vika, 0119 OSLO

22 83 01 00
post@sem-johnsen.no

Org nr 998387361

© Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS|
sem-johnsen.no