

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaja Emilie Hestås

Mobil 947 88 780
E-post kaja.hestas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.
TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 35 656,-
Omkostn.: Kr 111 010,-
Total ink omk.: Kr 4 496 666,-
Felleskostn.: Kr 3 518,-
Selger: Didrik Espenes Stordahl

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 40/43 kvm
Tomtstr.: 2212 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 226, bnr. 14
Snr. 65
Oppdragsnr.: 1006250190

Ditt nye drømmehjem?

Vil du bo på et av Oslos mest sentrale steder, samtidig som du bor skjermet for støy i en sjarmerende leilighet? Denne 2-roms leiligheten har en vestvendt balkong som vender ut mot en herlig og rolig bakgård. Leiligheten har en god planløsning, med flotte detaljer og fine fargevalg. Her får du ikke bare en fin leilighet, men også et godt naboskap i et hyggelig sameie og område. Sameiet byr på flotte fellesarealer, og nærområdet byr på spennende service- og forretningstilbud. Her kommer du deg til nesten alle steder i Oslo med kollektivtransport rett utenfor døren - samtidig som du bor fredelig og skjermet for støy.

- Høydepunkter:
- Vestvendt balkong
 - Kjøkken fra 2018
 - Lave felleskostnader
 - VV & fyring inkl.
 - Vaskekjeller & sykkelbod
 - Kjellerbod på 3 kvm.
 - Nærhet til "alt"!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen32

Tilstandsrapport54

Egenerklæring78

Energiattest 147

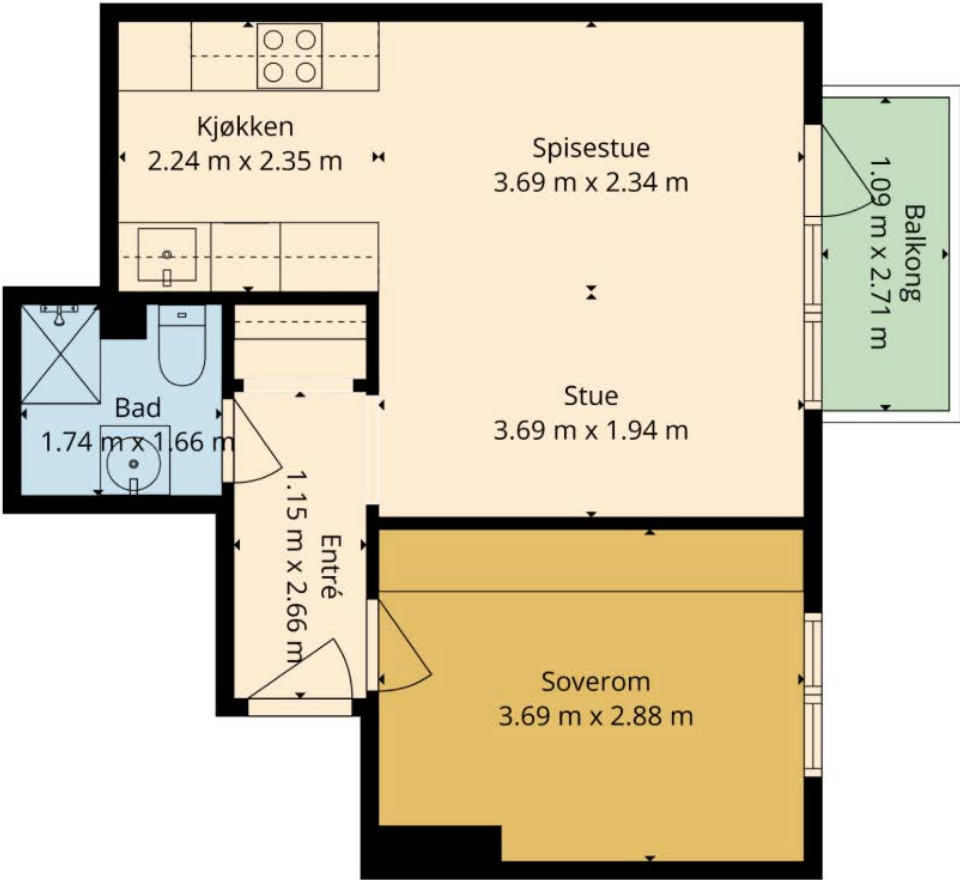
Nabolagsprofil..... 154

Forbrukerinformasjon 160

Budskjema 161

Plantegning

3. etasje



Frydens gate 4C

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

- Stue -

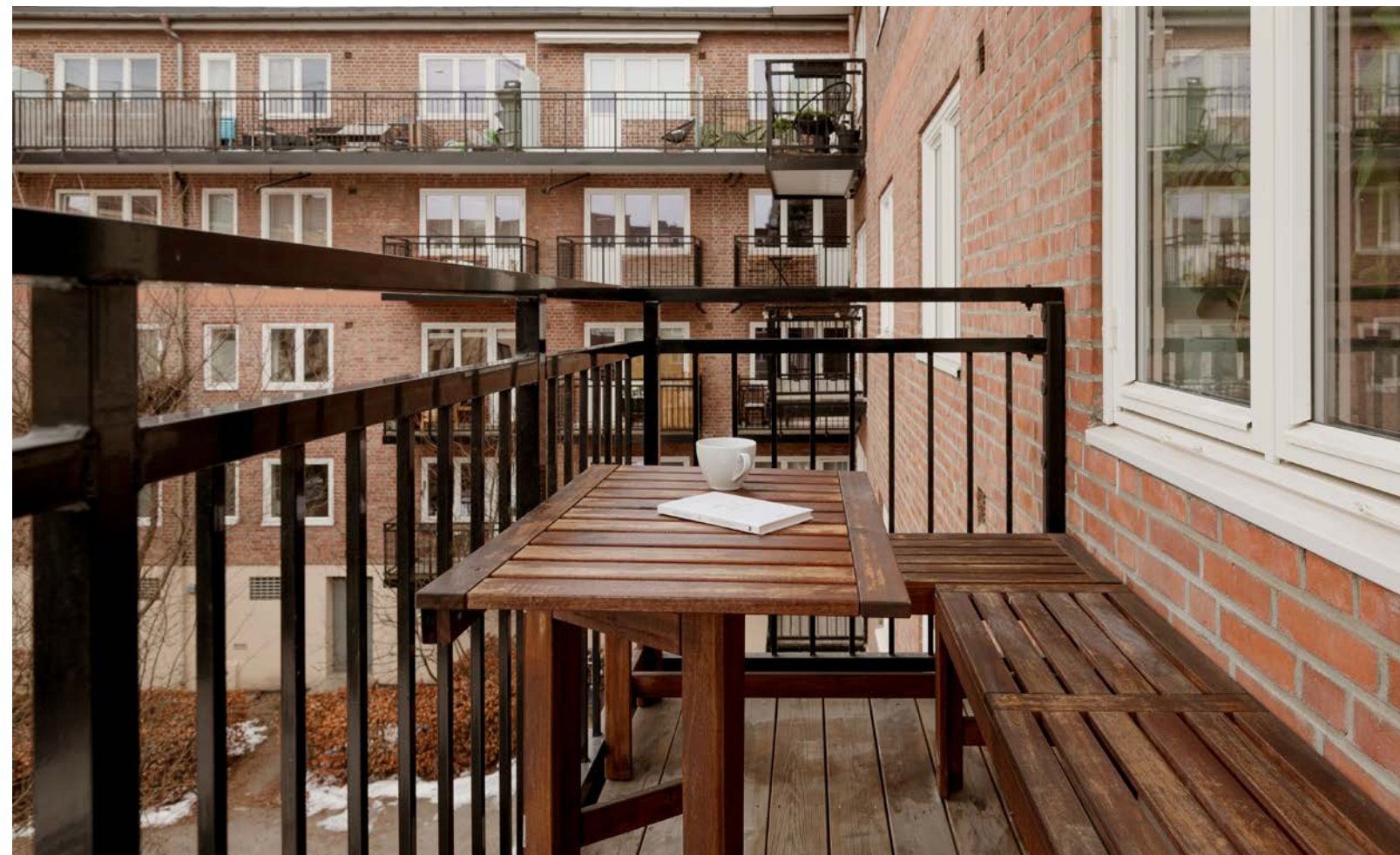
Stuen preges av en gjennomtenkt planløsning som gir stor fleksibilitet til å møblere slik du ønsker, uten at rommet føles trangt. Rommet deles naturlig inn i soner, med egen plass til spisebord og lune kroer hvor du kan trekke deg tilbake. Fra stuen har du direkte utgang til den vestvendte balkongen på ca. 3 kvm, og store vestvendte vinduer slipper inn rikelig med dagslys.





- Balkong -

Balkongen ligger høyt og fritt i byggets 3. etasje, med vestvendt beliggenhet som gir solrike ettermiddager og kvelder. Den er overbygget, slik at den kan nytes i nær sagt all slags vær, og vender mot den rolige bakgården - godt skjermet fra trafikk og byliv. Her følger det også med en sittegruppe som lar deg bruke uteplassen komfortabelt gjennom store deler av året.





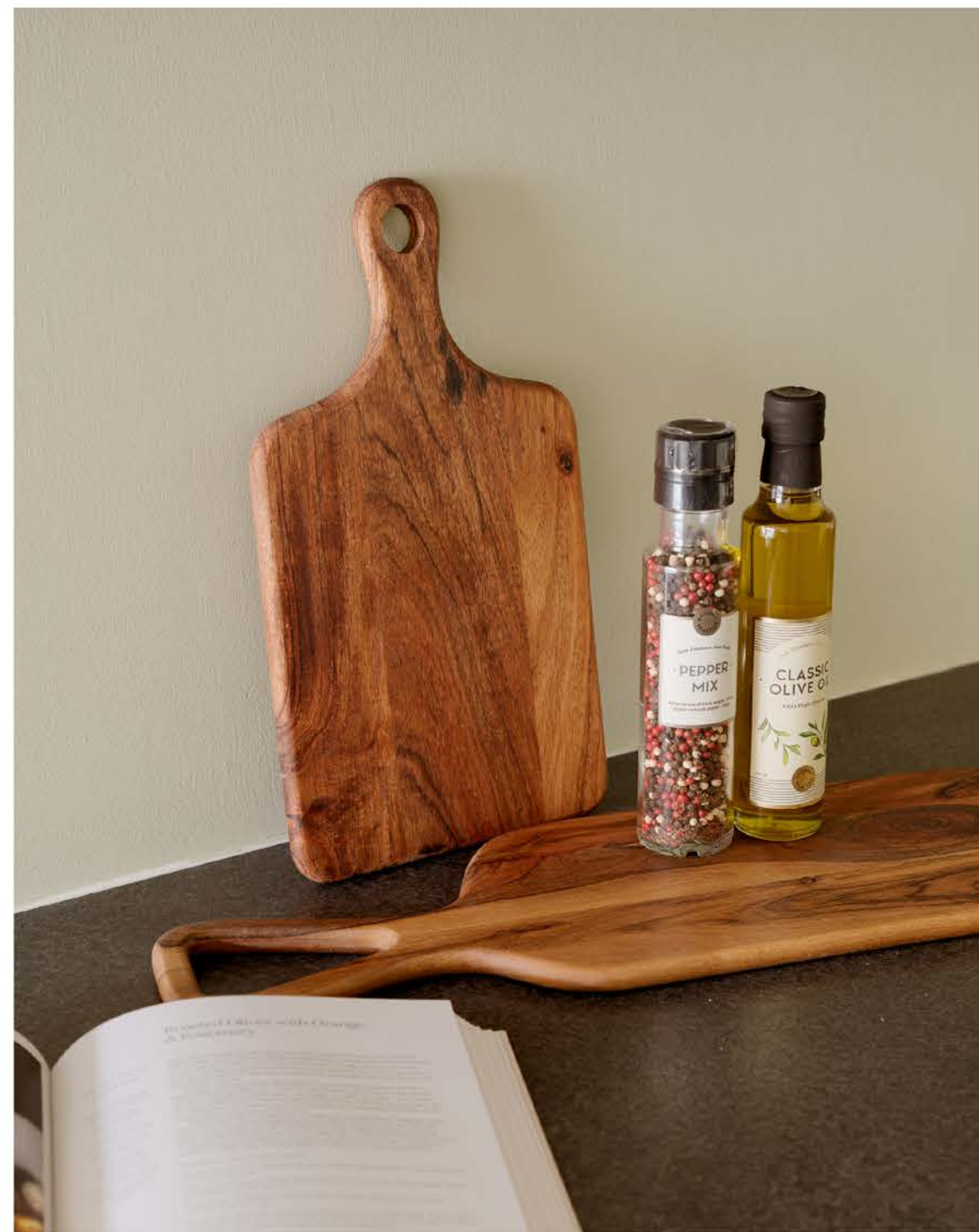
- Kjøkken -

Leiligheten har en åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning som inviterer til samvær.

Kjøkkenet fra 2018 har moderne innredning med mørke, slette fronter og integrerte hvitevarer fordelt over to flater. Med rikelig benke- og skaplass er dette et funksjonelt kjøkken som er enkelt å holde ryddig og oversiktlig.







Detaljer.

- Soverom -

Soverommet er malt i lune og beroligende farger som skaper en rolig atmosfære og legger til rette for god nattesøvn. Langs den ene veggen finner du et garderobeskap som utnytter hele lengden og gir en ryddig og praktisk oppbevaringsløsning. Vinduene, som har fått TG1, vender mot den rolige bakgården og sikrer minimalt lydinnslipp. Rommet har også plass til kontorpult eller annet møblement for deg som ønsker en egen arbeidskrok.





Lune fargevalg.

- Bad -

Badet er flislagt og innredet med dusjhjørne, servant med overspeil og overskap, samt klosett. Her finnes også opplegg for vaskemaskin, og for større vask kan sameiets vaskekjeller benyttes.



- Sameiet -

Leiligheten ligger i et hyggelig sameie med pent opparbeidede fellesområder. I bakgården finner du benker og gressplen, og om sommeren settes det ut kullgriller til felles bruk. Sameiet legger vekt på godt naboskap og arrangerer jevnlig hyggelige aktiviteter som sommerfest og julegrantenning. Dette er dessuten en av få bygårder som fortsatt har søppelsjakt rett utenfor inngangsdøren - en praktisk detalj i hverdagen.







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 43 kvm

TBA: 3 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Bod3. etasje

BRA-i: 40 kvm Bad, kjøkken/stue, entré, soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

3 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er fellesvaskeri i kjelleren i Frydens gate 4A. Her kan man vaske klær ved å reservere seg på oppslagstavle, maks 2 timer av gangen.

Bakgården er pent opparbeidet med trær, gressplen og busker. Om sommeren står det benker og kullgrill som disponeres i fellesskap av seksjonseierene. Du må ta med grillkull og tennvæske for å bruke grillen. Ved stikkgangen foran inngangspartiene til Frydens gate 4, er det sittebenker.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av kjøkken. Kjøkken har blitt plassert i stue og kjøkken er gjort om til soverom. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2212 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger.

Beliggenhet

Leiligheten har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, men samtidig ønsker å bo med store, flotte grøntarealer like i nærheten.

Carl Berner - en by i byen

Carl Berner opplever stor utvikling og har de senere årene rukket å bli et nytt samlingspunkt for bydelen.

Det nyeste tilskuddet er storstua Carls i naboblokken, som åpnet dørene i januar. Her finner du både kafé, vinbar, sportspub og restaurant. Carls ligger vegg i vegg med Carl Berner Torg (2 min gange) som åpnet dørene i februar 2021. Her finnes blant annet Coop Mega, apotek, fly chicken og kaffebrenneriet. I tillegg til dette finnes Carl Berner Passasjen (5 min gange) som åpnet høsten 2020. Her finnes blant annet Kiwi, frisørsalong, blomsterforretning og vinmonopol. Hvis dette ikke er nok finnes det flere tilbud rundt rundkjøringen i Carl Berner krysset. Her er det både bakeriet Mjøl, Narvesen og 7-eleven, W.B Samson, Backstube, Carl Berner frukt og grønt og delikatesser som selger ferske grønnsaker og Mini Sushi som kan by på deilig take-away. Andre praktiske gjøremål kan selvsagt også gjøres her, i ditt nye nabolag. Området kan by på flere forretninger som Lampemagasinet, Jernia, skredder, Dr. Dropin, Squeeze for en deilig

massasje, hudpleiesalongen Skin By Me, flere blomsterforretninger, og nok et apotek. Hvis du mot all formodning skulle ha glemt at butikkene stenger på søndager må du ikke fortvile. Joker Carl Berner er søndags-og døgnåpent.

Et kollektiv-knutepunkt

Kort avstand til bysykkel-stativ og bussholdeplass. Herfra går bl.a. 20, 21, 28 og 30-bussen. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å komme seg rundt i Oslo, og som er et flott supplement til de andre kollektivtilbudene. Området har et av Oslos beste tilbud av offentlig kommunikasjon. Det er 2 minutters gange til T-bane (Carl Berner) med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål stadion, sentrum m.m. Ringen T-banelinje går gjennom Carl Berner. I tillegg er det 1-2 små minutter til ytterligere trikk og bussforbindelser ved Carl Berner-krysset, som bl.a. 31 busser, samt 17-trikken. 31 busser kjører alle dager og gjennom hele døgnet, som er helt topp om du jobber skift eller har vært en tur på byen. Flybussen går også forbi Carl Berner. Her behøves ingen planlegging.

Bydelens severdigheter og uteliv

Innen gåavstand finner du hippe og urbane Grünerløkka som er kjent for sitt pulserende kultur- og uteliv. Her finner man spennende kaféer og restauranter - blant annet populære Munchies, Delicatessen etc. På Grünerløkka er det kort vei til populære utesteder som Blå, Aku Aku og Parkteatret. Liker man å gå på loppemarked, arrangeres dette hver søndag i Birkelunden.

Kort vei til parkliv

Det er mange flotte grøntområder i umiddelbar nærhet. Byens fineste park, Botanisk hage, ligger en

liten spasertur unna. Hagen har 7500 forskjellige plantearter og sorter som er samlet opp siden den ble etablert i 1814. Naturhistorisk museum, Geologisk museum og Zoologisk museum og Tøyen hovedgård ligger alle i Botanisk hage. Kampen park, med sin storslåtte utsikt og unike stemning er ikke langt unna. Sofienbergparken er også populær om sommeren. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sjøbadet ytterst på Sørenga har blitt en populær badeplass under sommerhalvåret.

Populære Ola Narr/Tøyenparken er også rett rundt hjørnet

Først og fremst ligger historiske Ola Narr like i nærheten, omtrent 4 minutter gange. På sommerstid ser du mennesker i alle aldre grille, sole seg og nyte parken Ola Narr. Tøyenparken er det perfekte sted på sommeren for grilling og sol. For barna vil lekemuligheten være et yndet sted for aktivitet og moro. Fra toppen av parken er det utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Her arrangeres også Øya-festivalen. Det nye Tøyenbadet skal bestå av både et innendørsanlegg, et utendørsanlegg og en fullverdig flerbrukshall. Med totalt sju bassenger og en vannflate på 2 700 kvadratmeter, er det nye anlegget Oslos største badeanlegg og gir et variert badetilbud.

For den spreke

Det er variert utvalg av treningsmuligheter for deg som etter en lang dag på kontoret eller lesesalen, ønsker å trene innendørs. I boligens nærområde finnes SATS Carl Berner og SATS Ringnes Park, Fresh Fitness, Mudo Gym og Tøyenbadet. I tillegg finnes det både store og små grøntarealer, fotballbaner, sandvolleyballbaner og tennisbaner.

Rodeløkka
Et av byens mest sjarmerende områder ligger få minutters gange unna leiligheten - Rodeløkka er et vakkert og idyllisk boligområde med masse sjarm. Det er ikke nok å bare se området, det må også oppleves. Rodeløkka ligger stille og skjermet til. Her er det ingen gjennomgangstrafikk. Bebyggelsen er karakteristisk, og består i stor grad av eldre trehus. Her er det også en populær velforening som arrangerer populære aktiviteter for barn og voksne.

Adkomst
Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen
Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon
Carl Berners Plass trikkestopp(2 min gange):
- Linje 17

Carl Berners bussholdeplass (2 min gange):
- Bussforbindelser - Linje 21, 20, 28, 31E, 126, 380, 390, 390E, 31, 26, FB1 & FB4

Carl berner T-bane (2 min gange):
- T.bane: Linje 5

Carl berners plass T busstopp (0-1 min gange):
- Bussforbindelser: Linje 21 & 28

Oslo S (7 miutter med bil):
- Totalt 24 ulike linjer

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Bygning generelt : Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekktet med takstein. Yttertak er ikke besikttiget, snø på befaringsdag. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer: Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2012

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Dører: En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2012.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 3m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende

skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG2
Overflater
Det er observert bruksslitasje på gulv i entre. Konsekvens/tiltak: Konsekvens: Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm på over 2 meter.
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Konsekvens: Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Innvendige dører
Soveromsdør tar i terskel. Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier

vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

3. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Det er registrert hull i flis i dusjonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran.

Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Hull etter tidliger festeordninger

Konsekvens:

Det foreligger risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt ved dusjing. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, soppvekst eller råte.

Silikon som fuksikring er ikke tilstrekkelig som permanent løsning og kan svekkes over tid.

Tiltak:

Utfør nærmere undersøkelser for å avdekke

eventuell skade på membran.

Vurder lokal utbedring av membran og flis, eller full utskifting av flisområdet.

Det anbefales montering av dusjkabinett.

3. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Svertesopp er registrert. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak: Selv om svertesopp

hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen. Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i

tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:

Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).

Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

3. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over

tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Halvparten av levetid membran

Konsekvens: Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter. Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.

Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige

overflater for tegn til lekkasje eller svikt. Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon. Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

3. Etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Våtrommet mangler tilluftsventilering, noe som kan gi dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og mugg. Det anbefales å etablere ventil eller spalte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Konsekvens: Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere innneklima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:
Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørbblad.

Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg. Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør). Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

Kontakte sameiet og forhøre seg om dette er lov.

3. Etasje - Kjøkken/stue - Overflater og innredning
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum. Vannstopper: Konsekvens: Uten lekkasjedeteksjon kan lekkasjevann fra oppvaskmaskin eller tilkoblet utstyr føre til omfattende fuktskader i gulv og konstruksjoner. Dette kan medføre store reparasjonskostnader og redusert levetid for bygningsdelen.

Tiltak:
Montering av lekkasjedeteksjon med automatisk vannstoppventil ved oppvaskmaskin og andre vanntilknyttede apparater på kjøkkenet. Kontroll av eksisterende vann- og avløpsinstallasjoner for å sikre at de oppfyller gjeldende krav.

3. Etasje - Kjøkken/stue - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon. Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Kontakte sameiet og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter
Konsekvens: Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid. Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging. Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg. Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrør. Irr oppstår som følge av fuktpåvirkning over tid, ofte ved små lekkasjer, kondens eller dårlig ventilasjon. Det kan også skyldes galvanisk korrosjon ved kontakt mellom ulike metaller. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Alder Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner. Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd. Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig. Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid. Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

IRR
Konsekvens:

Irr kan indikere begynnende korrosjon og redusert levetid for røret. Ved vedvarende fukt kan det utvikle seg til lekkasje og skade på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Røret bør inspiseres nærmere for å avdekke eventuell lekkasje eller fuktproblematikk. Ved aktiv korrosjon eller lekkasje må røret skiftes ut. Ventilasjon og tetting rundt rørgjennomføringer bør også vurderes.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

Andre installasjoner
Kunde opplyser at gulvvarme på badet er defekt. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes utbedringer.

TGIU
3. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet
Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.

Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft. Konsekvens/tiltak: Det elektriske: Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene. Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det

en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.
Konsekvens: Økt risiko for feil, varmgang og brannfare. Manglende kontroll kan innebære at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre fare for liv og helse samt økonomiske konsekvenser ved skade. Tiltak: Bestill en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør. Utarbeid dokumentasjon som samsvarserklæring og eventuelle rapporter fra kontroll. Utbedre eventuelle feil eller mangler som avdekkes under kontrollen.

Sammendrag selgers egenerklæring
17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Oslo Elektriske AS
Beskrivelse av arbeidet: Sikringsbytte sov/stue

Innhold
Entre:
Velkommen inn! Entreen har en åpen garderobeløsning som gir godt med plass til yttertøy, klær og sko. Herfra har du adkomst til alle boligens rom, og for ekstra oppbevaringsplass kan kjellerboden på 3 kvm benyttes.

Stue:
Stuen preges av en gjennomtenkt planløsning som gir stor fleksibilitet til å møblere slik du ønsker, uten at rommet føles trangt. Rommet deles naturlig inn i soner, med egen plass til spisebord og lune kroker

hvor du kan trekke deg tilbake. Fra stuen har du direkte utgang til den vestvendte balkongen på ca. 3 kvm, og store vestvendte vinduer slipper inn rikelig med dagslys.

Balkong:
Balkongen ligger høyt og fritt i byggets 3. etasje, med vestvendt beliggenhet som gir solrike ettermiddager og kvelder. Den er overbygget, slik at den kan nytes i nær sagt all slags vær, og vender mot den rolige bakgården - godt skjermet fra trafikk og byliv. Her følger det også med en sittegruppe som lar deg bruke uteplassen komfortabelt gjennom store deler av året.

Kjøkken:
Leiligheten har en åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning som inviterer til samvær. Kjøkkenet fra 2018 har moderne innredning med mørke, slette fronter og integrerte hvitevarer fordelt over to flater. Med rikelig benke- og skaplass er dette et funksjonelt kjøkken som er enkelt å holde ryddig og oversiktlig.

Soverom:
Soverommet er malt i lune og beroligende farger som skaper en rolig atmosfære og legger til rette for god nattesøvn. Langs den ene veggen finner du et garderobeskap som utnytter hele lengden og gir en ryddig og praktisk oppbevaringsløsning. Vinduene, som har fått TG1, vender mot den rolige bakgården og sikrer minimalt lydinnslipp. Rommet har også plass til kontorpult eller annet møblement for deg som ønsker en egen arbeidskrok.

Bad:
Badet er flislagt og innredet med dusjhjørne, servant med overspeil og overskap, samt klosett. Her finnes

også opplegg for vaskemaskin, og for større vask kan sameiets vaskekjeller benyttes.

Sameiet/nærområdet:
Leiligheten ligger i et hyggelig sameie med pent opparbeidede fellesområder. I bakgården finner du benker og gressplen, og om sommeren settes det ut kullgriller til felles bruk. Sameiet legger vekt på godt naboskap og arrangerer jevnlig hyggelige aktiviteter som sommerfest og julegrantenning. Dette er dessuten en av få bygårder som fortsatt har søppelsjakt rett utenfor inngangsdøren - en praktisk detalj i hverdagen.

Boligen har adkomst fra en rolig stikkvei med benker langs veien og busstopp i enden. Like utenfor finner du Carl Berners plass, med et variert utvalg av service- og forretningstilbud samt et utmerket kollektivknutepunkt med trikk, buss, T-bane og flybuss som tar deg i alle retninger.

Rett i nærheten ligger også Carls, et nytt samlingspunkt med restauranter, barer, fotballarena og spennende arrangementer. For rekreasjon er det kort vei til flere flotte grøntområder som Torshovdalen, Ola Narr og Botanisk hage.

Standard
Overflater:
Gulv - Parkettgulv, fliser på bad.
Vegger - malte glatte flater, fliser på bad.
Himling - malte glatte flater.

Sluk, membran og tettesjikt:
Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved

å demontere fliser.

Sanitærutstyr og innredning bad:
Innredningen består av servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Ventilasjon:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Fuktsøk på bad:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Overflater og innredning kjøkken:
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vannledninger:

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Avløpsrør:
Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Varmtvannstank:
Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Andre installasjoner:
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Selger opplyser om at varmekabler på gulvet er defekt.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Elektrisk anlegg:
Generelt om anlegget:
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Inntak og sikringsskap
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ukjent

Innbo og løsøre

Medfølger kjøpet:

-Integrerte hvitevarer på kjøkken

-Vegghengte hyller i stue og soverom, samt gitteroppheng på bad

-Benk og bord på balkong

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er kommunale parkeringsplasser, samt el-bil parkeringer rett ved siden av sameiet som byr på lading.

Solforhold

Vestvendt balkong og vinduer som byr på sol fra formiddag til kveld. Kan avvike basert på hvilken

årstid man befinner seg i.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 84920971

Radonmåling

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje, og radonmåling er derfor ikke nødvendig.

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer i leiligheten (fjernvarme).

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Det gjøres oppmerksom på at selger selv ikke har energimerket boligen. Energiattesten er fra tidligere salg i 2020.

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 350 000

Omkostninger kjøper
4 350 000 (Prisantydning)
35 656 (Andel av fellesgjeld)
4 385 656 (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
109 620 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års

varighet (valgfritt))

111 010 (Omkostninger totalt)

122 910 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 710 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 496 666 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 508 566 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 511 366 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

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

økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig
Kr 1 076 440 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 4 305 761 for år 2024

Informasjon om formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:
25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:
100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

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

Boenheten
Eierbrøk
89/10000

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader inkluderer blant annet:
Felleskostnader: 2 619,-
Avsetning vedlikeholdsfond: 230,-
Avdrag IN-lån: 206,-
Renter IN-lån: 198,-
Tilleggsytelser - Tv/Internett: 269,-

Blant det som er nevnt som "felleskostnader" i kostandsoppstillingen, inkluderer også felleskostnadene blant annet felles byggforsikring, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, fyring og varmtvann.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden. Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3518

Andel Fellesgjeld
Kr 35 656

Fellesgjeld pr. dato
09.02.2026

Kommentar fellesgjeld
Fellesgjeld og felleskostnader avviker fra meglerbrev etter oppdatert samtale med forretningsfører.

Andel fellesformue
Kr 16 638

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet
Sameienavn
Sameiet Frydengård

Organisasjonsnummer
976179021

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Frydengård, og har gårdsnummer 226 og bruksnummer 14 i Oslo kommune. Sameiet består av 98 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 1. februar 1985.

Kontakt:
Styret kan kontaktes på styret@frydengard.no. Sameiet har også egen Facebook-gruppe, der det er lavterskel for å publisere innhold for å informere og oppfordre sine medbeboere.

Grilling i bakgården
Det er tillatt å grille i bakgården før klokken 22:30 så fremt dette ikke skader plenen. Egne områder med grill er satt opp for å unngå grillos inn i leilighetene. Det skal ryddes godt i bakgården og engangsgriller skal kastes i egen spesialsøppelkasse som er satt ut i bakgården.

Brannvern
Sameiet har avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll av sameiet og eierseksjonene. Kontrollørene sjekker bl.a. at alle seksjoner har brannslukningsapparat i forskriftsmessig stand og tilstrekkelig antall og korrekt plasserte røykvarslere. Dette vil bli arbeidet videre med av neste styre. Sittende styre har laget en tentativ prioriteringsplan for brannsikring av sameiet med prioritering av brannalarm-system fellesområder og sikring av rømningsveier. Det vil være opp til neste styre å avgjøre tiltak og omfang videre. Siden leilighetene er selveier-leiligheter er det opp til eiere av boenhetene å ha tilstrekkelig brannvarsling og slokke-utstyr. Det er meget viktig at alle følger opp dette.

Sosiale sammenkomster
Styret er svært flinke til å sørge for et godt fellesskap i saameiet. Styret holder jevnlig arrangementer i bakhården for alle i sameiet. Det har tidligere blitt gjennomført blant annet julegrantenning med gløgg, felles grilling i bakgården og andre hyggelige sammenkomster. Det pleier også å avholdes dugnader, der deltageren har pleid å bli belønnet med en matbit. Det pleier ofte å avholdes sammen med nabosameiet, som er et hyggelig initiativ for alle å bli kjent.

Støy

Vi oppfordrer alle til å varsle særlig støyende aktiviteter i sameiets Facebook-gruppe i god tid, slik at naboer også har mulighet til å tilpasse seg og vet hvilke dager det vil være utfordrende med hjemmekontor etc. Styret vil også oppfordre til en hyggelig tone i Facebook-gruppa, og ikke minst til at naboer også snakker med hverandre direkte om støy.

Avfallssjakter
Sameiet vårt er et av få boligsameier i Oslo som fortsatt bruker avfallssjakter. Det er en ordning de fleste beboerne setter pris på, særlig alle som bor litt oppe i etasjene. Fortsatt bruk av sjaktene krever imidlertid at vi alle forholder oss til kommunens regelverk for kildesortering.

Vedtatt på årsmøtet 2025:
5.1 Innmeldt sak fra styret: Forslag til endringer i husordensreglementet for Sameiet Frydengård
Vedtak:
Årsmøtet vedtar husordensreglementet, som foreslått av styret og vedlagt, som gjeldende for Sameiet Frydengård fra og med årsmøtet 2025. Forslaget ble vedtatt

5.2 Orienteringssak: Status for kartlegging av tilstanden til vinduene i sameiet
Vedtak:
Årsmøtet tar styrets redegjørelse til orientering. Tatt til orientering

Planer:
Det er planlagt utskiftning av vinduer i nærmeste fremtid, og styret utfører for tiden en kartlegging i den forbindelse. Det er ikke planlagt størrelsen på gjelden som vil tas opp i denne forbindelse, men det må påsees at kjøper belager seg på en økning i

fellesgjeld og felleskostnader.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånummer: 12132506971, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.12.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42.008
Saldo per 16.12.2025: 4 921 658
Andel av saldo: 36 250
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2036)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Sikringsordning fellesgjeld
Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett
I 2024 hadde sameiet et årsresultat på 863 355,-. For 2025 var budsjettet 465 982,-. Hva årsresultatet i 2025 endte på er ennå ikke tilgjengelig, men samiet har tidligere hatt god økonomisk historikk.

Det er planlagt utskiftning av vinduer i nærmeste

fremtid, og styret utfører for tiden en kartlegging i den forbindelse. Det er ikke planlagt størrelsen på gjelden som vil tas opp i denne forbindelse, men det må påsees at kjøper belager seg på en økning i fellesgjeld og felleskostnader.

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

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler
Viktig å merke seg fra husordensreglene at det kun er tillatt med elektrisk grill på balkong. Det er ikke tillatt med kull eller gass-grill.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.
Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det pleier å avholdes dugnad. Dette er ikke obligatorisk for den enkelte seksjonseier, men de som har stilt opp har tidligere blitt belønnet med pizza eller annet.

Forretningsfører

Forretningsfører
Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 226, bruksnummer 14, seksjonsnummer 65 i Oslo kommune.

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

301/226/14/65:
19.08.1930 - Dokumentnr: 902581 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1935 - Dokumentnr: 990864 - Erklæring/avtale vedr. felles varme- og varmtvannsanlegg, vaskeri.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1936 - Dokumentnr: 303351 - Best. om vann/ kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1938 - Dokumentnr: 307482 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1949 - Dokumentnr: 310348 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 226 bnr 17

Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2025 - Dokumentnr: 1545230 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

01.02.1985 - Dokumentnr: 6568 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 226 bnr. 15 og 17.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1985 - Dokumentnr: 6570 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 99 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på våningshus datert den 29.08.1934.
Det er utstedt ferdigattest på rehabilitering av våtrom datert 11.12.2002.
Det er utstedt ferdigattest på oppføring av

balkonger datert den 16.01.2020.

Dagens løsning viker fra original plantegning, da kjøkkener er flyttet ut i stuen og det er etablert soverom der kjøkkenet var. Det er uvisst om bruksendringen er søkt styret.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Leiligheten ligger i et område regulert for boligformål. Boligen følger reguleringsplan "Byggeområde for boliger U=1.0-1,5", etter vedtekstbestemmelsene i S-2255 med vedtektsdato 28.7.77. Se endret reguleringsbestemmelser i S-2937 med vedtektsdato 1.10.87.

Sporveien har nylig varslet at de skal oppgradere Trondheimsveien mellom Nybrua og Sinsenkrysset holdeplass. Arbeidet er planlagt å starte i andre halvdel av 2026, og være ferdig i 2028.

Adgang til utleie
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Fra husordensreglene:

10. Ved utleie av leiligheter skal eieren av leiligheten straks orientere forretningsfører skriftlig.

Verneklasse/SEFRAK
Bygningene er oppført på Byantikvarens Gule Liste.

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

Kontraktsgrunnlag

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 000,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 1000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysning av pantedokument med urådighet og utlegg for forretningsførerinformasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 30 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Teoline Jakobsen
Eiendomsmegler
teoline.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 456 00 226

Ansvarlig megler bistås av

Kaja Emilie Hestås
Eiendomsmeglerfullmektig / Digital
innholdsansvarlig
kaja.hestas@aktiv.no
Tlf: 947 88 780

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

09.02.2026

Tilstandsrapport

Frydens gate 4C , 0564 OSLO

OSLO kommune

gnr. 226, bnr. 14, snr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 12.01.2026 Rapportdato: 06.02.2026 Oppdragsnr.: 13907-3382 Referansenummer: OD8400

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekke med takstein. Yttertak er ikke besiktiget, snø på befaringsdag. Leilighetene har adgang via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2012

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2012

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 3m2.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.
Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger utført i regi av sameiet iflg kunde.
Innredningen består av servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuksøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lifting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Beskrivelse av eiendommen

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

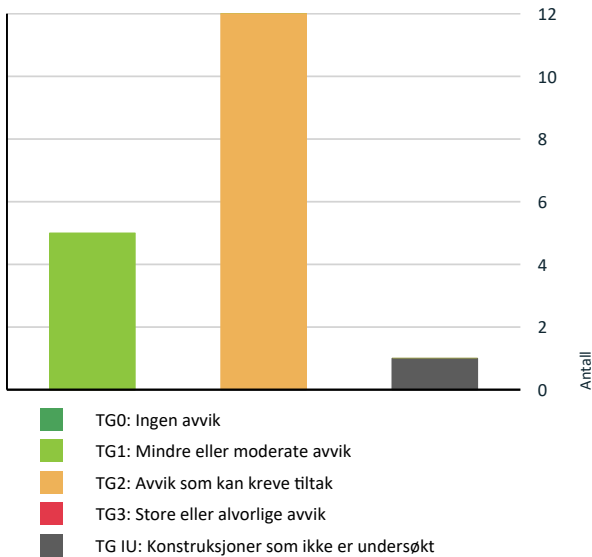
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av kjøkken. Kjøkken har blitt plassert i stue og kjøkken er gjort om til soverom. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra taksmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

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 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget, snø på befaringsdag.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2012

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2012

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 3m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Tilstandsrapport

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert bruksslitasje på gulv i entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm på over 2 meter.
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføring, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

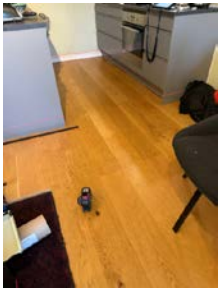
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.



Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Soveromsdør tar i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:
Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.
I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:
Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger utført i regi av sameiet iflg kunde. Innredningen består av servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nililert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befarings tidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Hull etter tidliger festeordninger
Konsekvens:
Det foreligger risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt ved dusjing. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, soppvekst eller råte. Silikon som fuktsikring er ikke tilstrekkelig som permanent løsning og kan svekkes over tid.

Tiltak:
Utfør nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade på membran.
Vurder lokal utbedring av membran og flis, eller full utskifting av flisområdet.

Det anbefales montering av dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nililert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
• Svertesopp er registrert

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

Frydens gate 4C , 0564 OSLO Gnr 226 - Bnr 14 0301 OSLO	Stigen Boligtakst AS Nystuveien 2 1900 FETSUND
Tilstandsrapport	
- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen. - Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Konsekvens: Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom. Tiltak: Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering). Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko. Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett. Konsekvens: Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom. Tiltak: Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader Mykfuge bør fjernes og legges på ny.	
3. ETASJE > BAD	
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt	
Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.	
Årstall: 2001	Kilde: Eier
Vurdering av avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført. Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå. Konsekvens/tiltak - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Halvparten av levetid membran Konsekvens: Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår. Tiltak: Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter. Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt. Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger. Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran. Konsekvens: Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser. Tiltak: Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt. Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon. Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.	

Frydens gate 4C , 0564 OSLO Gnr 226 - Bnr 14 0301 OSLO	Stigen Boligtakst AS Nystuveien 2 1900 FETSUND
Tilstandsrapport	
 	
3. ETASJE > BAD	
TG 1 Sanitærutstyr og innredning	
Innredningen består av servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.	
Årstall: 2001	Kilde: Eier
3. ETASJE > BAD	
TG 2 Ventilasjon	
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.	
Vurdering av avvik: - Rommet har kun naturlig ventilasjon. - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Våtrommet mangler tilluftsventilering, noe som kan gi dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og mugg. Det anbefales å etablere ventil eller spalte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Konsekvens/tiltak - Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. - Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Konsekvens: Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere inneklima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner. Tiltak: Etablere tilluftsøsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørbblad. Konsekvens: Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid. Tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg. Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør). Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Kontakte sameiet og forhøre seg om dette er lov.	
3. ETASJE > BAD	

Frydens gate 4C , 0564 OSLO

Gnr 226 - Bnr 14

0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS

Nystuveien 2

1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TGIU

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble gjennomført fuktmåling med fuksøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuksøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuksøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Vannstopper:
Konsekvens:
Uten lekkasjedeteksjon kan lekkasjevann fra oppvaskmaskin eller tilkoblet utstyr føre til omfattende fuktskader i gulv og konstruksjoner. Dette kan medføre store reparasjonskostnader og redusert levetid for bygningsdelen.

Tiltak:
Montering av lekkasjedeteksjon med automatisk vannstopppventil ved oppvaskmaskin og andre vanntilknyttede apparater på kjøkkenet.
Kontroll av eksisterende vann- og avløpsinstallasjoner for å sikre at de oppfyller gjeldende krav.

3. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Frydens gate 4C , 0564 OSLO
Gnr 226 - Bnr 14
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Kontakte sameiet og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter

Konsekvens:

Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.

Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.

Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:

Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.

Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrør. Irr oppstår som følge av fuktpåvirkning over tid, ofte ved små lekkasjer, kondens eller dårlig ventilasjon. Det kan også skyldes galvanisk korrosjon ved kontakt mellom ulike metaller.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.

Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

IRR

Konsekvens:

Irr kan indikere begynnende korrosjon og redusert levetid for røret. Ved vedvarende fukt kan det utvikle seg til lekkasje og skade på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Røret bør inspiseres nærmere for å avdekke eventuell lekkasje eller fuktproblematikk. Ved aktiv korrosjon eller lekkasje må røret skiftes ut. Ventilasjon og tetting rundt rørgjennomføringer bør også vurderes.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
 - Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Konsekvens/tiltak**
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

TG 2 Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Tilstandsrapport

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Kunde opplyser at gulvvarme på badet er defekt.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det må påregnes utbedringer.

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.

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999. Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar
Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivare tatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

Det elektriske:

Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsyns kontroll siste 5 årene.

Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Konsekvens:

Økt risiko for feil, varmgang og brannfare. Manglende kontroll kan innebære at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre fare for liv og helse samt økonomiske konsekvenser ved skade.

Tiltak:

Bestill en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør.

Utarbeid dokumentasjon som samsvarserklæring og eventuelle rapporter fra kontroll.

Utbedre eventuelle feil eller mangler som avdekkes under kontrollen.

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

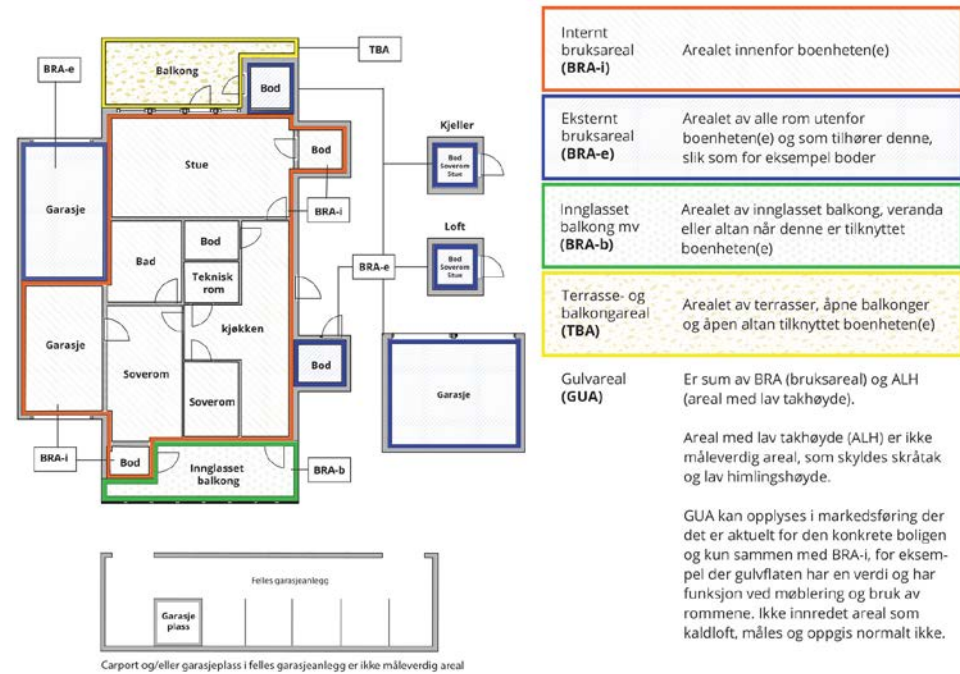
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	40			40	3
Kjeller		3		3	
SUM	40	3			3
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, kjøkken/stue, entré, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av kjøkken. Kjøkken har blitt plassert i stue og kjøkken er gjort om til soverom. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Didrik Espenes Stordahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	14		65	2212 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Frydens gate 4C

Hjemmelshaver

Stordahl Didrik Espenes

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

89 / 10000

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 2 212m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Ikke opplyst om vedlikehold.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	15.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026		Fremvist		Nei
Eier	12.01.2026	Under befaring	Innhentet		Nei
Ferdigattest balkong	16.01.2020		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	12.01.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Megler	12.01.2026	Megler opplysninger	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke vist		Nei
Expeditions- dokument	23.08.1934		Fremvist		Nei
Ferdigattest bad	11.12.2002		Fremvist		Nei
Kunde har sendt dokumentasjon og bilder av avvik som ble påvist ved befaring.	06.02.2026	Takstingeniør har ikke vært på ny befaring og kontrollert dette i ettertid.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Didrik Espenes Stordahl
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2020 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Frydens Gate 4C	
0564 Oslo	
0301-226/14/0/65	
Fremtind	Meglers oppdragsnummer: 1006250190 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
- Firmanavn:

Oslo Elektriske AS
- Beskrivelse av arbeidet:

Sikringsbytte sov /stue

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre		Dato utkjrt: 16.12.25 Side 1 av 2	
Sameiet Frydeng² rd	V³ r ref.:	518/65	Fjdselsdato eier:
FRYDENS GATE 4 C	Type:	Boligsameie	14.08.1995
0564 OSLO	Eiere:	Didrik Espenes Stordahl	
Organisasjonsnr: 976 179 021		Seksjonsnr: 65	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	3 522		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Avsetning vedlikeholdsfond		230
	Felleskostnader		2 619
	Avdrag IN-l³ n		206
	Renter IN-l³ n		198
Tilleggsytelser:	Tv/Internett		269

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjnlge av at en seksjonseier unnlater³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende³ rsskifte.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjrr opp seg imellom for oppgjrrsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	36 250	Gjeld siste³ rsoppg.:	37 941
Klient ajourf. l³ n:	6 849 716,97	Klient gj. s.³ rsoppg.:	5 228 423

Spesifikasjon av l³ n:
L³ nenummer: 12132506971, DNB Bank ASA
Annuitetsl³ n, 4 terminer per³ r.
Rentesats per 16.12.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42.008
Saldo per 16.12.2025: 4 921 658
Andel av saldo: 36 250
Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2036)
IN-ordning: Det er anledning til³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fjrr nedbetaling.

4: S³rskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Christoffer Grjnstad
Adresse: Grenseveien 7 B
Postnr/-sted: 0571 OSLO
Telefon: Mob.: 90118286
E-post: styret@frydengard.no
Webseite: www.frydengard.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	16 638	Gjeld:	37 941	Andre inntekter:	1 030
		Utgifter:	2 837		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	65	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 226/14 - seksjon:65
Bygningstype: Blokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre Dato utkjørt: 16.12.25 Side 2 av 2

Sameiet Frydeng³ rd	V³ r ref.:	518/65	Fjdselsdato eier:	14.08.1995
FRYDENS GATE 4 C	Type:	Boligsameie		
0564 OSLO	Eiere:	Didrik Espenes Stordahl		
Organisasjonsnr: 976 179 021				

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2211
------------------	------	-------------	------

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	84920971
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SS Bnr:	H0302
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Det er planlagt utskiftning av vinduer i n³rreste fremtid, og styret utf³r for tiden en kartlegging i den forbindelse. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker f³r nedbetaling.

Ligningstall pr 31.12.2011:
Andel gjeld: kr 82.990
Andel formue kr 13.295.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

N³kkelbestilling: For bestilling av nye systemn³kler, ta kontakt med Usbl p³ e-post n³kler@usbl.no. Oppgi n³kkelnummer.



INNKALLING 2025

Sameiet Frydengård

Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00
Velferdsrommet til Engelsborg borettslag (Trondheimsveien 91 -
inngang fra Solhauggata)



Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Frydengård

Tid og sted: Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Velferdsrommet til Engelsborg borettslag (Trondheimsveien 91 - inngang fra Solhauggata)

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Innmeldt sak fra styret: Forslag til endringer i husordensreglementet for Sameiet Frydengård

5.2 Orienteringssak: Status for kartlegging av tilstanden til vinduene i sameiet

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 130 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Innmeldt sak fra styret: Forslag til endringer i husordensreglementet for Sameiet Frydengård

Basert på spørsmål som kom opp under årsmøtet i 2024 og ulike henvendelser i løpet av styreperioden har styret utarbeidet forslag til endringer i husordensreglementet. Disse forslagene til endringer er markert i vedlegget. Styret vil kort begrunne forslagene på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar husordensreglementet, som foreslått av styret og vedlagt, som gjeldende for Sameiet Frydengård fra og med årsmøtet 2025.

5.2 Orienteringssak: Status for kartlegging av tilstanden til vinduene i sameiet

Basert på en diskusjon på årsmøtet i 2024, samt spørsmål fra enkeltbeboere, har styret satt i gang en kartlegging av status på vinduene i sameiet. Styret vil orientere om dette arbeidet på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar styrets redegjørelse til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christoffer Grønstad (2024-2025)

Styremedlem, André Myrvoll Schlytter (2024-2025)

Styremedlem, Sofie Rabo Carlsen (2024-2025)

Varamedlem, Ola Holte Wam (2024-2025)

Varamedlem, Jan Ove Skjølset (2024-2025)

6.1 Valg av styreleder

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Se samlet innstilling fra valgkomiteen som vedlegg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Se samlet innstilling fra valgkomiteen som vedlegg.

6.4 Valg av valgkomite

Se samlet innstilling fra valgkomiteen som vedlegg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	517 201	410 133
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	863 355	1 565 271
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-714 570	-1 133 090
Endringer i andre langsiktige poster	-48 936	-325 113
B. Endring arbeidskapital	99 850	107 068
C. Arbeidskapital	617 051	517 201
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	894 968	842 313
Kortsiktiggjeld	-277 917	-325 112
C Arbeidskapital	617 051	517 201

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 742 073	4 784 421	4 961 928	4 843 166
Leie forretningslokaler	1	37 822	36 372	37 800	39 650
Sum leieinntekt		4 779 895	4 820 793	4 999 728	4 882 816
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	15 460	0	0	0
Sum annen inntekt		15 460	0	0	0
Sum inntekt		4 795 355	4 820 793	4 999 728	4 882 816
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	18 330	18 330	18 000	18 330
Styrehonorar	3	130 000	130 000	130 000	130 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 079 677	1 200 966	1 218 000	1 100 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	587 491	566 465	551 000	617 800
Kommunale avgifter/renovasjon		642 382	545 534	641 000	734 300
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	12 604	5 938	8 300	8 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	20 007	4 129	6 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	535 490	157 026	362 000	413 500
Revisjonshonorar		9 935	9 489	10 000	9 800
Forretningsførerhonorar		143 344	136 000	143 000	148 900
Andre honorar	9	56 326	27 188	28 000	29 000
Kontorkostnad		36	0	0	0
TV/bredbånd		381 921	550 842	583 000	319 752
Kontingenter og gaver		210	0	0	0
Forsikringer		427 779	390 366	427 000	506 850
Andre kostnader	10	11 266	29	5 000	5 000
Sum kostnad		4 056 796	3 742 301	4 130 300	4 048 732
Driftsresultat før IN					
		738 560	1 078 491	869 428	834 084
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		413 227	803 644	0	0
Driftsresultat etter IN		1 151 786	1 882 135	869 428	834 084
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		114 779	85 394	0	0
Rentekostnad		403 211	402 258	404 711	368 102
Netto finansposter		288 431	316 864	404 711	368 102
Årsresultat					
		863 355	1 565 271	464 717	465 982
Andre overføringer		48 936	325 112	0	0
Overført sameiekapital		814 420	1 240 158	0	0
SUM OVERFØRINGER		863 355	1 565 271	0	0

Balanse 2024 Sameiet Frydengård			
	Note	2024	2023
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	260 815	260 815
Påkostninger	4	8 289 757	8 289 757
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	1 228 930	1 179 995
Sum anleggsmidler		9 779 502	9 730 567
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 415	27 427
Andre kortsiktige fordringer		20 369	6 840
Forskuddsbetalte kostnader		200 105	257 653
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		657 079	550 392
Sum omløpsmidler		894 968	842 313
SUM EIEDELER		10 674 470	10 572 879

Balanse 2024 Sameiet Frydengård			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 228 930	1 179 994
Annen egenkapital		3 939 200	3 124 780
Sum opptjent egenkapital		5 168 130	4 304 775
Sum egenkapital	12	5 168 130	4 304 775
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	5 228 423	5 942 993
Sum langsiktig gjeld		5 228 423	5 942 993
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 528	0
Leverandørgjeld		128 067	115 535
Påløpne renter		2 057	3 395
Annen kortsiktig gjeld		144 265	206 181
Sum kortsiktig gjeld		277 917	325 112
Sum gjeld		5 506 340	6 268 104
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 674 470	10 572 879

Sted: _____ Dato: _____

_____ Christoffer Grønstad Styreleder	_____ Sofie Rabo Carlsen Styremedlem	_____ André Myrvoll Schlytter Styremedlem
---	--	---

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Eiendommer
Sameiet består av 98 boligseksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 226, b.nr 14 i Oslo kommune. Eiertomt på 2 211 kvm. Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr.84920971

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkviktering av hele eller deler av sameiets lån. Nedkvikteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995. Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 525 618	3 760 716
3601 Innbetalte fellesutgifter	295 704	295 704
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	213 048	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	400 131	398 949
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	305 172	327 051
3690 Leie av bod	2 400	2 000
3605 Leie forretningslokaler	37 822	36 372
Sum	4 779 895	4 820 793

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	15 460	0
Sum	15 460	0

Konto 3999: Gjensidige erstatningsberegning.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	18 330
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	130 000	130 000
Sum	148 330	148 330

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Vaskemaskin Fjernvarmeanlegg		Balkonger	Balkonger	Balkonger	Balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	77 514	243 954	2 011 578	2 614 486	1 942 713	1 720 980
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	77 514	243 954	2 011 578	2 614 486	1 942 713	1 720 980
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	77 514	243 954	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	2 011 578	2 614 486	1 942 713	1 720 980
Anskaffelsesår :	2010	2008	2016	2017	2017	2017
Antatt levetid i år :	5	10				

Fast eiendom						
Anskaffelseskost pr.01.01 :	260 815					
Årets tilgang :	0					
Årets avgang :	0					
Anskaffelseskost pr.31.12:	260 815					
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0					
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0					
Bokført verdi pr.31.12:	260 815					
Anskaffelsesår :	1957					
Antatt levetid i år :						

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	206 070	227 244
6361 Fast renhold	145 764	139 092
6362 Skadedyrutryddelse	114 474	99 953
6364 Matteleie	37 799	25 958
6390 Andre driftskostnader	20 232	10 507
6391 Snømåking/strøing/feieing	36 893	39 085
6392 Containerleie/tømming	14 237	6 472
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	12 023	18 155
Sum	587 491	566 465

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	12 604	5 938
Sum	12 604	5 938

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	338	0
6540 Inventar	3 597	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 282	3 415
6552 Driftsmateriell	790	0
6581 Programvare	0	714
Sum	20 007	4 129

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	14 375	0
6602 Vedlikehold VVS	438 000	29 600
6603 Vedlikehold elektro	0	27 860
6616 Vedlikehold vaskeri	23 872	2 050
6617 Vedlikehold brannvernustyr	48 650	87 516
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	2 306	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	1 137	0
6648 Vedlikehold dører og porter	7 150	0
Sum	535 490	157 026

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	32 416	27 188
6716 Honorarkostnader øvrige	6 600	0
6730 Teknisk honorar	17 310	0
Sum	56 326	27 188

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 168	491
7720 Årsmøte	1 896	0
7770 Betalingskostnader	988	1 144
7773 Omkostninger innkreving	3 190	1 340
7790 Andre kostnader	0	6
7795 Husleietap	1 024	-2 952
Sum	11 266	29

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	1 179 994	48 936	1 228 930
Årets resultat	3 124 780	814 420	3 939 200
Sum opptjent egenkapital	4 304 775	863 355	5 168 130
Sum egenkapital	4 304 775	863 355	5 168 130

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12132506971
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036
Opprinnelig lånebeløp:	4 606 832
Lånesaldo 01.01:	5 942 993
Avdrag i perioden:	714 570
Lånesaldo 31.12:	5 228 423
Saldo 5 år frem i tid:	3 409 017

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132506971	1	143 060	143 060
	2	141 355	282 710
	4	140 928	563 712
	1	138 371	138 371
	1	136 239	136 239
	2	134 534	269 068
	2	127 287	254 574
	10	126 007	1 260 070
	2	54 994	109 988
	1	53 288	53 288
	3	52 862	158 586
	2	50 305	100 610
	3	48 599	145 797
	2	48 173	96 346
	6	46 468	278 808
	1	40 073	40 073
	3	39 221	117 663
	23	37 941	872 643
	5	34 531	172 655
	1	34 105	34 105

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/ sikkerhet for låneopptaket.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Frydengård.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Frydengård		
Styreleder	Christoffer Grønstad (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Sofie Rabo Carlsen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	André Myrvoll Schlytter (sign.)	27.02.2025



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Frydengård

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Frydengård som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-04 14:27:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y74CC-QQMII-ZT0GO-EUASL-PTK0Z-V3YES

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Sameiet Frydengård (976 179 021)
Adr: Frydens gate 2A-B, 4A-C og
Grenseveien 7A-B
Web: frydengard.no
Fb: facebook.no/frydengard
Email: styret@frydengard.no

Årsberetning fra styret, Sameiet Frydengård – styreåret 2024-2025

Styrets sammensetning og styremøter

Styret bestod etter årsmøtet i mars 2024 av Christoffer Grønstad (styreleder), Sofie R. Carlsen og André S. Myrvoll (styremedlemmer) samt Ola Wam og Jan Ove Skjølset (varamedlemmer). Det har vært avholdt ni styremøter i perioden, og alle styremedlemmene har hatt 100 prosent oppmøte. Til det første styremøtet ble også styrets varamedlemmer kalt inn.

Løpende oppgaver

Styret har hatt god løpende kontakt også mellom styremøtene. Det har i styreperioden vært et økende antall henvendelser til styret, og vi opplever også en økende tendens til at både leverandører av tjenester og seksjonseiere/beboere trenger mer oppfølging enn før. Styret setter pris på jevnlig og god kontakt med seksjonseiere og leieboere i sameiet, men minner om at man i mange tilfeller raskt kan finne svar på praktiske spørsmål også på nettsidene våre: [Praktisk info - Sameiet Frydengård \(frydengard.no\)](#).

Det har blitt sendt ut to nyhetsbrev per e-post fra sameiet. I tillegg har styret formidlet viktig informasjon vedrørende felleskostnader, vindusprosjektet og årsmøtet via USBL.

I det daglige arbeidet har styret i perioden hatt god støtte av USBL som sameiets forretningsfører, og da særlig fra vår kontaktperson Katrin Lussand. For at styret og forretningsfører skal få utført oppgavene sine er vi avhengige av at seksjonseiere har oppdaterte opplysninger, inkludert kontaktinformasjon til både seg sjøl og eventuelle leieboere, i USBL-portalen Bonabo.

Det har vært viktig for oss å ha god kommunikasjon med nabosameiet som vi deler bakgård med, og vi er glade for at vi nå har et godt samarbeid med deres styre.

Økonomi

Overskuddet i regnskapet for 2024 skyldes først og fremst at vi hadde lavere energikostnader enn budsjettert. Dette har gjort det mulig å sette av noe midler til nødvendig vedlikehold (se avsnittet om reparasjoner og vedlikehold under). I forbindelse med arbeidet med budsjettet for 2025 ble vi av forretningsfører USBL gjort oppmerksom på at sameiet likevel fortsatt har lavere arbeidskapital per eierseksjon enn anbefalt. Som 2024-regnskapet viser, har den generelle prisveksten også ført til at nær alle leverandøravtaler har blitt dyrere i løpet av styreperioden. Ifm. budsjettarbeidet for 2025 så styret seg derfor nødt til å heve fellesutgiftene med 5 prosent fra 1. januar 2025.

Styret har forsøkt å følge opp tidligere styrers innsats for å holde kostnadene nede. Ett tiltak har vært å følge opp brannvernkontrollen fra høsten 2024 nøyere enn tidligere år. Slik har vi ønsket å få brannvernet opp på et så forsvarlig nivå at vi forhåpentlig kan redusere frekvensen på disse kontrollene, og dermed spare sameiet for midler vi bl.a. trenger til vedlikehold. Når vi skriver denne årsmeldingen, er det imidlertid – på tross av flere purringer – fortsatt 14 seksjonseiere som ikke har bekreftet at inspeksjonen er fulgt opp.

Reparasjoner og vedlikehold

Styret har fulgt opp vurderingen av røranlegget i sameiets kjellere som det forrige styret fikk gjennomført. Denne konkluderte med at røranlegget generelt var i OK stand, men at det var behov for å bytte ut en rekke slitte og rustne deler. Sommeren 2024 ble derfor de to hovedinntakene for vann byttet ut. Rustne stoppekraner og ventiler ble også byttet ut, og det ble utarbeidet nye oversikter over hvor man finner stoppekranene.

Sammen med USBL, et takstfirma, Oslo Oppmåling og beboere i oppgang 4A har styret fulgt opp sprekken i fasaden på hjørnet mellom Frydens gate 2B og Frydens gate 4A. Basert på faglige råd gjennomføres det vinter og vår 2025 målinger for å fastslå om sprekken fortsatt utvider seg. Ambisjonen er å utbedre skaden sommeren 2025. Styret takker seksjonseiere som har bistått oss i inspeksjoner av boder med mer ifm. dette arbeidet. Dessverre er det også en del seksjonseiere som aldri har svart på henvendelsene våre, og dette har bidratt til at prosessen har tatt mer tid enn nødvendig.

Basert på henvendelser fra seksjonseiere i forkant av årsmøtet 2024 og dialogen under møtet, satte styret i februar i gang en kartlegging av status på vinduene i sameiet. Når vi skriver denne årsmeldingen, har styret mottatt kartleggingsskjemaer fra litt under halvparten av seksjonene. Styret vil orientere årsmøtet muntlig om status for arbeidet.

I løpet av vinteren kjørte noen et for høyt kjøretøy inn i bakgården og ødela taket og en lampe i innkjøringen ved oppgang 2A. Dette vil etter planen bli utbedret før årsmøtet. Dersom noen har opplysninger om hvem som påførte denne skaden, vil styret gjerne høre fra dere.

Vi har også opplevd at plenen har blitt ødelagt, både i bakgården og utenfor 7B, som følge av at det kjøres på den. Styret vil forsøke å flytte en av steinene som skal forhindre dette i bakgården, og også sørge for en tilsvarende løsning utenfor 7B, for å forhindre at dette skjer igjen.

En dør i kjelleren i oppgang 4C ble påført skader ifm. innbrudd i januar 2024. Sameiet har i styreperioden fått utbetalt et mindre beløp fra Gjensidige til utbedring av skaden, men styret har ikke prioritert å gjøre noe med denne døra, siden den fortsatt fungerer.

Det har i tillegg vært en rekke mindre behov for utbedringer, enten i regi av vaktmesterselskapet vårt eller innleide håndverkere.

Styret har også fått gjennomført en befarng og mottatt et tilbud på mulig overgang til elektronisk låssystem. I lys av vindusprosjektet, sprekken i fasaden og annet kostbart vedlikehold som må gjennomføres i nær framtid har styret falt ned på å ikke prioritere en slik oppgradering nå.

Dugnad

Det var solid oppmøte og innsats på sameiets dugnad våren 2024, og styret setter stor pris på at så mange møtte opp og deltok. Dette gjorde at vi fikk utført mye arbeid på kort tid, og kunne avslutte med pizza i bakgården. Vi fikk bl.a. ryddet opp i en stor mengde hensatte sykler. En særlig takk til varamedlem i styret, Jan Ove, som sørget for at vi på en forsvarlig måte fikk tatt ned den store syringen som var i ferd med å skade nabosameiets avfallsskur. Dugnaden kostet imidlertid en del mer enn budsjettert, bl.a. pga. mye blandet avfall, og styret prioriterte ikke å gjennomføre høstdugnad.

For 2025 er ambisjonen å gjennomføre dugnad både høst og vår, den første på ettermiddagen 6. mai. Vi håper alle vil være med på å gjøre uteområdene våre fine til 17. mai.

Støyklager

Styret mottar jevnlig klager på støy fra leiligheter i sameiet. Vi oppfordrer alle til å ha et bevisst forhold til dette i egen hverdag og til både å ta hensyn til naboer i det daglige, og særlig når det planlegges oppussing, sammenkomster og andre større aktiviteter som vil medføre støy. Styret minner derfor om artiklene 16, 17 og 18 i husordensreglementet: [Husordensreglement - Sameiet](#)



Sameiet Frydengård (976 179 021)
Adr: Frydens gate 2A-B, 4A-C og
Grenseveien 7A-B
Web: frydengard.no
Fb: facebook.no/frydengard
Email: styret@frydengard.no

[Frydengård \(frydengard.no\).](#)

Vi oppfordrer alle til å varsle særlig støyende aktiviteter i sameiets Facebook-gruppe i god tid, slik at naboer også har mulighet til å tilpasse seg og vet hvilke dager det vil være utfordrende med hjemmekontor etc.

Styret vil også oppfordre til en hyggelig tone i Facebook-gruppa, og ikke minst til at naboer også snakker med hverandre direkte om støy.

Brannvern

Sameiet har avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll av sameiet og eierseksjonene. Kontrollørene sjekker bl.a. at alle seksjoner har brannslukningsapparat i forskriftsmessig stand og tilstrekkelig antall og korrekt plasserte røykvarslere. De to kontrollene som ble gjennomført i 2023 avdekket at det mangler 38 røykvarslere og 21 slokkeapparater i de 69 seksjonene som ble kontrollert.

I 2024 ble det avdekket 35 avvik. I tillegg var det 20 leiligheter inspektøren ikke fikk adgang til, på tross av at inspeksjonen var varslet via e-post, Facebook og i alles postkasser. Oppfølgingsarbeidet for å forsøke å få brannvernsituasjonen opp på et akseptabelt nivå og redusere antall kontroller med tilhørende kostnader har vært omfattende, og styret inviterer årsmøtet til å komme med innspill til hvordan vi kan sikre at alle i sameiet tar brannvern på alvor.

Skadedyr i oppgang 4A og oppgang 7A

Sameiet har i flere år hatt utfordringer knyttet til rotter i kjelleren i oppgang 4A. I styreperioden har ble det også oppdaget et omfattende rotteproblem i oppgang 7A. I begge oppganger har dette gått hardt utover bodområdene. Anticimex har på oppdrag av styret drevet skadedyrbekjempelse i begge oppganger, men vi har fortsatt utfordringer med dette, særlig i oppgang 7A.

Anticimex har identifisert mulige inngangsveier for rottene, og på oppdrag fra styret har vaktmester nå satt opp gitter foran alle identifiserte vinduer og luftkanaler som kan ha fungert som slike inngangsveier. Styret er i dialog med Anticimex om videre oppfølging.

Vi takker igjen seksjonseiere og beboere i 4A og 7A som stilte bodene sine til rådighet for at Anticimex kunne gjennomføre sine inspeksjoner. Vi minner samtidig om at alle seksjonseiere og beboere må bidra når vi står i slike situasjoner, ellers går det utover hele fellesskapet.

Avfallssjaktene

Sameiet vårt er et av få boligsameier i Oslo som fortsatt bruker avfallssjakter. Det er en ordning de fleste beboerne setter pris på, særlig alle som bor litt oppe i etasjene. Fortsatt bruk av sjaktene krever imidlertid at vi alle forholder oss til kommunens regelverk for kildesortering.

Særlig i oppgang 4A har vi hatt utfordringer med at beboere kaster usortert avfall – og ofte avfall som ikke er forsvarlig pakket inn, ned i sjakta. Dette utsetter vaktmester for fare, og vaktmesterselskapet har derfor bedt oss finne en annen måte å organisere avfallshåndteringen vår på. Styret har forsøkt å ha en dialog med alle beboere i oppgang 4A om dette, og setter pris på alle beboerne som bidrar i forsøket på å kunne beholde ordningen med avfallssjakt.

Husordensreglene

Basert på spørsmål som kom opp under årsmøtet i 2024 og ulike henvendelser i løpet av styreperioden har styret utarbeidet forslag til endringer i husordensreglene. Disse legges fram for årsmøtet for vedtak.

Sosiale sammenkomster

Styret takker alle som kom på sommerfesten vår i bakgården og på julegløgg i bakgården. Begge disse arrangementene ble avholdt sammen med nabosameiet vårt, og det var hyggelig å bli bedre kjent med både naboer i eget sameie og blant naboene.

Boder til leie

Det forrige styret fikk tømt de tre mindre bodene i 4A, 4B og 4C som tilhører sameiet. Det er nå mulig å leie disse for NOK 400,- per uke, f.eks. i forbindelse med visninger/flytting.

Husordensreglement [for Sameiet Frydengård.](#)
[Sist vedtatt på årsmøtet 8. april 2025.](#)

1. Gjenstander tilhørende beboerne skal ikke plasseres på gårdsplass, i portrom eller trappeoppganger. Kun barnevogner og sykler får plasseres i felles kjellerrom.
2. Det er forbudt å parkere i bakgården eller i veien langs Frydens gate 4, hvor gjennomkjørsel også er forbudt. Dette gjelder ikke for av- og pålessing. Parkering uten styrets skriftlige samtykke medfører borttauing. Motorsykler kan parkeres i bakgården med styrets tillatelse.
3. Enhver forsøpling av bakgård, portrom og fellesrom er forbudt. Alt avfall [må kildesorteres i tråd med kommunens regelverk. Kun restavfall, matavfall og plastavfall i riktige poser kan kastes i søppelsjaktene. Alle poser må knyttes forsvarlig \(dobbeltknute\) før de kastes i sjaktene, pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakten \(se eget oppslag ved sjaktene\),](#) og sjaktdøren må holdes ordentlig lukket. Søl omkring søppelsjakten og i søppelrommene i kjelleren må unngås da dette kan tiltrekke skadedyr. [Kun papp og papir skal kastes i kontainerne i bakgården.](#)
4. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.m. er ikke tillatt i vinduer eller i og utenfor trappeoppgangen.
5. Det er forbudt å henge opp plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Å sette opp skilt, montre, automater, flaggstenger, antenner eller lignende, samt å sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leilighetene, er heller ikke tillatt uten styrets godkjenning.
6. Renhold av gang og trapperom besørges av [s](#)Sameiet.
- 7 Ved bruk av bakgård og fellesområder, vern om plen og beplantning.
8. Nye beboere må snarest mulig skaffe seg passende dør- og postkasseskilt- (se frydengard.no). Det er ikke tillatt med egenproduserte skilt.
9. Utgangsdør og kjellerdør skal holdes låst.
10. Ved utleie av leiligheter skal eieren av leiligheten straks orientere forretningsfører skriftlig.

Fellesrom:

11. Fellesvaskeri benyttes i henhold til låstavle og kun innenfor de fastsatte tidsrom.
12. Det er forbudt å røyke i fellesarealene eller i nærheten av inngangsdørene. Sneiper skal ikke kastes på bakken, eller ut av vinduene i leilighetene.
13. Det er tillatt å grille i bakgården før klokken 22:30 så-fremt dette ikke skader plenen. Egne områder med grill er satt opp for å unngå grillos inn i leilighetene. [Bruk av engangsgriller er ikke tillatt.](#) Det skal ryddes godt i bakgården [etter all bruk. og engangsgriller skal kastes i egen spesialsøppelkasse som er satt ut i bakgården.](#)

Indre rom:

14. Vinduene i oppgangen må ikke settes åpne om natten eller i dårlig vær. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappeoppgangen, plikter beboer å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å lufte gjennom entredøren.

15. Det kan holdes dyr i leilighetene så lenge de ikke er til sjenanse for naboene.
16. Mellom kl. 22.30 og kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene. Dette innebærer fravær av høy musikk, sjenerende støy fra badrom, bruk av vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger der det spilles musikk eller drives selskapeligheter utover kl. 22.30, skal beboerne i de omkringliggende leiligheter underrettes skriftlig om dette på forhånd.
17. Beboerne må i sine leiligheter ikke lage støy, lukt eller på annen måte sjenerere de øvrige beboere.
18. Nødvendig håndverksarbeid skal ikke utføres på søn- og helligdager eller på hverdager etter kl. 22.00.
19. Innehaveren av de enkelte leiligheter er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglementet eller mangel på annen aktsomhet. Innehaveren er også ansvarlig for at husordensreglementet blir overholdt av hans/hennes husstand, fremleiebeboere eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.
- [20. Det er ikke tillatt å koble avtrekk fra komfyr, vifte, tørketrommel eller lignende til ventilasjonssjaktene.](#)
- Balkongreglement**
21. Alle beboere har et ansvar for å bidra til at vår fasade fremstår helhetlig og har et godt estetisk uttrykk. Ingen fasadeendring, [inkludert montering av markiser](#), er lov uten styrets skriftlige samtykke. I tvilstilfeller skal styret kontaktes før gjennomføring av ønsket tiltak.
22. Vis hensyn til dine naboer ved røyking på balkong. Bruk eget brannsikkert askebeger.
23. Det er ikke tillatt å kaste gjenstander fra balkong.
24. Kun elektrisk grill kan benyttes på balkong. Kull- og gassgrill er ikke tillatt.
25. Blomsterkasser som henger på utsiden av balkongen skal av sikkerhetshensyn være fastmontert. Hvis blomsterkasser løsner og forårsaker skade på gjenstander, personer eller dyr, står leilighetens eier ansvarlig.
- MERK: De øvrige husordensreglene gjelder også på balkong.

Spørsmål om husordensreglene, overholdelse eller brudd på disse, rettes skriftlig til styret.



Sameiet Frydengård (976 179 021)

Adr: Frydens gate 2A-B, 4A-C og
Grenseveien 7A-B

Web: frydengard.no

Fb: facebook.no/frydengard

Email: styret@frydengard.no

Årsmøtesak 6

Valgkomiteens innstilling til nytt styre, ny valgkomité og anbefaling vedrørende godtgjørelse for styret i Sameiet Frydengård framover

Valgkomiteens konstituering og arbeid: Styremedlem Sofie R. Carlsen meldte i vinter fra til resten av styret at hun ikke vil fortsette i styret da hun planlegger å flytte fra sameiet våren 2025. På styremøtet i januar 2025 ble Sofie derfor oppnevnt som leder av valgkomiteen.

I forkant av dette hadde styret oppfordret kandidater til valgkomiteen og styret til å melde seg via sameiets nyhetsbrev og Facebook-gruppe. På tross av direkte spørsmål til flere har det vært utfordrende å få andre seksjonseiere til å stille til valgkomiteen, og styret bestemte på styremøtet i februar at Sofie skulle gå direkte på mulige kandidater til styret.

I mellomtiden hadde styreleder Christoffer Grønstad og styremedlem André S. Myrvoll stilt seg til disposisjon for gjenvalg. Det var derfor enighet om at valgkomiteen innledningsvis burde arbeide for å rekruttere et kvinnelig tredje medlem til styret, og fortrinnsvis også et kvinnelig varamedlem. Valgkomiteen var så heldig at Guro Rullestad, seksjon #86, sa ja til å stille som ny kandidat til styret.

På tross av direkte henvendelser til mange, samt oppfordringer til å melde interesse i sameiets nyhetsbrev og Facebook-gruppe, har det fram til valgkomiteen nå leverer sin innstilling vist seg vanskelig å rekruttere varamedlemmer til styret. Valgkomiteen er i skrivende stund i dialog med mulige kandidater, men for å kunne innstille minst to kandidater til varamedlemmer, oppfordrer vi fortsatt seksjonseiere om å melde sin interesse ved å ta kontakt med valgkomiteens leder Sofie R. Carlsen (934 68 241) mellom nå og årsmøtet.

Valgkomiteens samlede innstilling til nytt styre i Sameiet Frydengård for styreperioden 2025/2026:

- Styreleder: Christoffer Grønstad, seksjon #79, gjenvalg for ett år
- Styremedlem: André S. Myrvoll, seksjon #13, gjenvalg for ett år
- Styremedlem: Guro Rullestad, seksjon #86, nyvalg for ett år
- Varamedlem til styret: NN, nyvalg for ett år (ettersendes eller presenteres på årsmøtet)
- Varamedlem til styret: NN, nyvalg for ett år (ettersendes eller presenteres på årsmøtet)

Valgkomiteens innstilling til valgkomité for Sameiet Frydengård før årsmøtet i 2026:

Årsmøtet ber styret etablere en valgkomité i forberedelsene til årsmøtet 2026.



Sameiet Frydengård (976 179 021)

Adr: Frydens gate 2A-B, 4A-C og
Grenseveien 7A-B

Web: frydengard.no

Fb: facebook.no/frydengard

Email: styret@frydengard.no

Styrehonorar: Valgkomiteen har også gjort en vurdering av sameiets styrehonorar.

Beløp: Styrehonoraret er i dag kr. 130 000 (før skatt) som fordeles på styremedlemmene. Dette beløpet har ikke vært økt på minst seks år (så langt tilbake vi klarer å finne i Bonabos oversikt), Samtidig er det valgkomiteens oppfatning at arbeidsmengden til styret har økt i denne perioden, både når det gjelder oppfølging av seksjonseiere/beboere i sameiet og leverandører.

Valgkomiteen er også kjent med at borettslag med vesentlig færre leiligheter enn vårt har styrehonorarer på godt over 200 000 kroner. En slik økning tillater ikke økonomien til sameiet, men valgkomiteen anbefaler at det samlede styrehonoraret økes fra kr. 130 000 til kr. 160 000 når årsmøtet vedtar dette neste år. Valgkomiteen anbefaler videre at styret tar denne anbefalingen med i betraktningen når budsjettet for 2026 behandles høsten 2025.

Fordeling: I dag fordeler styret styrehonoraret seg imellom. Valgkomiteen mener imidlertid at det både vil gi et tydeligere signal om forventet fordeling av arbeidsmengden i styret og være mer forutsigbart om årsmøtet gir en føring for denne fordelingen (med rom for at styret justerer fordelingen dersom styreleder eller et styremedlem blir forhindret fra å gjøre sine styreoppgaver over et lengre tidsrom).

Valgkomiteen anbefaler derfor følgende fordeling av styrehonoraret for styreperioden 2025/2026:

- Styreleder: kr. 80 000
- Styremedlemmer: kr. 40 000 hver

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar valgkomiteens vurdering og anbefaling til orientering.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 08.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Frydengård tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Velferdsrommet til Engelsborg borettslag (Trondheimsveien 91 - inngang fra Solhauggata).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ida Lovise Gjeset

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.



Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 130 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Innmeldt sak fra styret: Forslag til endringer i husordensreglementet for Sameiet Frydengård

Årsmøtet vedtar husordensreglementet, som foreslått av styret og vedlagt, som gjeldende for Sameiet Frydengård fra og med årsmøtet 2025.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.2 Orienteringssak: Status for kartlegging av tilstanden til vinduene i sameiet

Årsmøtet tar styrets redegjørelse til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen.

Vedtak:

Valgt ble: Christoffer Grønstad for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Se samlet innstilling fra valgkomiteen som vedlegg.

Vedtak:

Valgt ble: André S. Myrvoll for 1 år.

Valgt ble: Guro Rullestad for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Se samlet innstilling fra valgkomiteen som vedlegg.

Vedtak:

Valgt ble: Torbjørn Randen for 1 år.

Valgt ble: Ida Lovise Gjeset for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Se samlet innstilling fra valgkomiteen som vedlegg.

Vedtak:

Valgt ble: Veronica Bråten

Protokoll for Sameiet Frydengård

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Ida Lovise Gjeset (sign.)	09.04.2025

VEDTEKTER
FOR SAMEIET FRYDENGÅRD

Vedtatt i årsmøte
Den 7. mai 2018,
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Frydengård, og har gårdsnummer 226 og bruksnummer 14 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1. februar 1985.

Sameiet består av 98 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 1. februar 1985.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre ved forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører, inkludert balkongdør

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens

kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder

også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

5.8. Vedlikeholdsfond

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt å godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker

som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslattes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Sameiet Frydengård har forretningskontor ved forretningsfører Boligbyggelaget USBL, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Sameiet Frydengård (976 179 021) og
A/S Frydengård (834 581 132)
Adr: Frydens gate 2A-B, 4A-C og
 Grenseveien 7A-B
Web: frydengard.no
Fb: facebook.no/frydengard
e-Mail: styret@frydengard.no

Husordensregler for Sameiet

Frydengård / Frydengård A/S

Ytre orden:

- 01** Gjenstander tilhørende beboerne skal ikke plasseres på gårds plass, i portrom eller trappeoppganger. Kun barnevogner og sykler får plasseres i felles kjellerrom.
- 02** Det er forbudt å parkere i bakgården eller i veien langs Frydensgate 4 hvor gjennomkjørsel også er forbudt. Dette gjelder ikke for av- og pålessing. Parkering uten styrets skriftlige samtykke medfører borttauing. Motorsykler kan parkeres i bakgården med styrets tillatelse.
- 03** Enhver forsøpling av bakgård, portrom og fellesrom er forbudt. Alt avfall pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakten (se eget oppslag ved sjaktene), og sjaktdøren må holdes ordentlig lukket. Søl omkring søppelsjakten og i søppelrommene i kjelleren må unngås da dette kan tiltrekke skadedyr.
- 04** Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.m. er ikke tillatt i vinduer eller i og utenfor trappeoppgangen.
- 05** Det er forbudt å henge opp plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Å sette opp skilt, montre, automater, flaggstenger, antenner eller lignende, samt å sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leilighetene, er heller ikke tillatt uten styrets godkjenning.
- 06** Renhold av gang og trapperom besørges av Sameiet.
- 07** Ved bruk av bakgård og fellesområder, vern om plen og beplantning.

- 08** Nye beboere må snarest mulig skaffe seg passende dør- og postkasseskilt. (se frydengard.no) Det er ikke tillatt med egenproduserte skilt.
- 09** Utgangsdør og kjellerdør skal holdes låst.
- 10** Ved utleie av leiligheter skal eieren av leiligheten straks orientere forretningsfører skriftlig.

Fellesrom:

- 11** Fellesvaskeri benyttes i henhold til låstavle og kun innenfor de fastsatte tidsrom.
- 12** Det er forbudt å røyke i fellesarealene eller i nærheten av inngangsdørene. Sneiper skal ikke kastes på bakken, eller ut av vinduene i leilighetene.
- 13** Det er tillatt å grille i bakgården før klokken 22:30 så fremt dette ikke skader plenen. Egne områder med grill er satt opp for å unngå grillos inn i leilighetene. Det skal ryddes godt i bakgården og engangsgriller skal kastes i egen spesialsøppelkasse som er satt ut i bakgården.

Indre rom:

- 14** Vinduene i oppgangen må ikke settes åpne om natten eller i dårlig vær. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappeoppgangen, plikter beboer å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å lufte gjennom entredøren.
- 15** Det kan holdes dyr i leilighetene så lenge de ikke er til sjenanse for naboene.
- 16** Mellom kl. 22.30 og kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene. Dette innebærer høy musikk, sjenerende støy fra baderom, bruk av vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger der det spilles musikk eller drives selskapeligheter utover kl. 22.30, skal beboerne i de omkringliggende leiligheter underrettes skriftlig om dette på forhånd.

- 17** Beboerne må i sine leiligheter ikke lage støy, lukt eller på annen måte sjenere de øvrige beboere.
- 18** Nødvendig håndverksarbeid skal ikke utføres på søn- og helligdager eller på hverdager etter kl 22.00.
- 19** Innehaveren av de enkelte leiligheter er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglementet eller mangel på annen aktsomhet. Innehaveren er også ansvarlig for at husordensreglementet blir overholdt av hans/hennes husstand, fremleiebeboere eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.

Balkongreglement

- 21** Alle beboere har et ansvar for å bidra til at vår fasade fremstår helhetlig og har et godt estetisk uttrykk. Ingen fasadeendring er lov uten styrets skriftlige samtykke. I tvilstilfeller skal styret kontaktes før gjennomføring av ønsket tiltak.
- 22** Vis hensyn til dine naboer ved røyking på balkong. Bruk eget brannsikkert askebeger.
- 23** Det er ikke tillatt å kaste gjenstander fra balkong.
- 24** Kun elektrisk grill kan benyttes på balkong. **Kull- og gassgrill er ikke tillatt.**
- 25** Blomsterkasser som henger på utsiden av balkongen skal av sikkerhetshensyn være fastmontert. Hvis blomsterkasser løsner og forårsaker skade på gjenstander, personer eller dyr, står leilighetens eier ansvarlig.

MERK: De øvrige husordensreglene gjelder også på balkong.

Spørsmål om husordensreglene, overholdelse eller brudd på disse, rettes skriftlig til styret. (email: styret@frydengard.no)

Husordensreglement for Sameiet Frydengård.

Sist vedtatt på årsmøtet 8. april 2025.

1. Gjenstander tilhørende beboerne skal ikke plasseres på gårdsplass, i portrom eller trappeoppganger. Kun barnevogner og sykler får plasseres i felles kjellerrom.
2. Det er forbudt å parkere i bakgården eller i veien langs Frydens gate 4, hvor gjennomkjørsel også er forbudt. Dette gjelder ikke for av- og pålessing. Parkering uten styrets skriftlige samtykke medfører borttauing. Motorsykler kan parkeres i bakgården med styrets tillatelse.
3. Enhver forsøpling av bakgård, portrom og fellesrom er forbudt. Alt avfall må kildesorteres i tråd med kommunens regelverk. Kun restavfall, matavfall og plastavfall i riktige poser kan kastes i søppelsjaktene. Alle poser må knyttes forsvarlig (dobbeltknute) før de kastes i sjaktene, og sjaktdøren må holdes ordentlig lukket. Søl omkring søppelsjakten og i søppelrommene i kjelleren må unngås da dette kan tiltrekke skadedyr. Kun papp og papir skal kastes i kontainerne i bakgården.
4. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.m. er ikke tillatt i vinduer eller i og utenfor trappeoppgangen.
5. Det er forbudt å henge opp plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Å sette opp skilt, montre, automater, flaggstenger, antenner eller lignende, samt å sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leilighetene, er heller ikke tillatt uten styrets godkjenning.
6. Renhold av gang og trapperom besørges av sameiet.
- 7 Ved bruk av bakgård og fellesområder, vern om plen og beplantning.
8. Nye beboere må snarest mulig skaffe seg passende dør- og postkasseskilt (se frydengard.no). Det er ikke tillatt med egenproduserte skilt.
9. Utgangsdør og kjellerdør skal holdes låst.
10. Ved utleie av leiligheter skal eieren av leiligheten straks orientere forretningsfører skriftlig.

Fellesrom:

11. Fellesvaskeri benyttes i henhold til låstavle og kun innenfor de fastsatte tidsrom.
12. Det er forbudt å røyke i fellesarealene eller i nærheten av inngangsdørene. Sneiper skal ikke kastes på bakken, eller ut av vinduene i leilighetene.
13. Det er tillatt å grille i bakgården før klokken 22:30 såfremt dette ikke skader plenen. Egne områder med grill er satt opp for å unngå grillos inn i leilighetene. Bruk av engangsgriller er ikke tillatt. Det skal ryddes godt i bakgården etter all bruk.

Indre rom:

14. Vinduene i oppgangen må ikke settes åpne om natten eller i dårlig vær. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappeoppgangen, plikter beboer å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å lufte gjennom entredøren.
15. Det kan holdes dyr i leilighetene så lenge de ikke er til sjenanse for naboene.

16. Mellom kl. 22.30 og kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene. Dette innebærer fravær av høy musikk, sjenerende støy fra baderom, bruk av vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger der det spilles musikk eller drives selskapeligheter utover kl. 22.30, skal beboerne i de omkringliggende leiligheter underrettes skriftlig om dette på forhånd.

17. Beboerne må i sine leiligheter ikke lage støy, lukt eller på annen måte sjenere de øvrige beboere.

18. Nødvendig håndverksarbeid skal ikke utføres på søn- og helligdager eller på hverdager etter kl. 22.00.

19. Innehaveren av de enkelte leiligheter er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglementet eller mangel på annen aktsomhet. Innehaveren er også ansvarlig for at husordensreglementet blir overholdt av hans/hennes husstand, fremleiebeboere eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.

20. Det er ikke tillatt å koble avtrekk fra komfyr, vifte, tørketrommel eller lignende til ventilasjonssjaktene.

Balkongreglement

21. Alle beboere har et ansvar for å bidra til at vår fasade fremstår helhetlig og har et godt estetisk uttrykk. Ingen fasadeendring, inkludert montering av markiser, er lov uten styrets skriftlige samtykke. I tvilstilfeller skal styret kontaktes før gjennomføring av ønsket tiltak.

22. Vis hensyn til dine naboer ved røyking på balkong. Bruk eget brannsikkert askebeger.

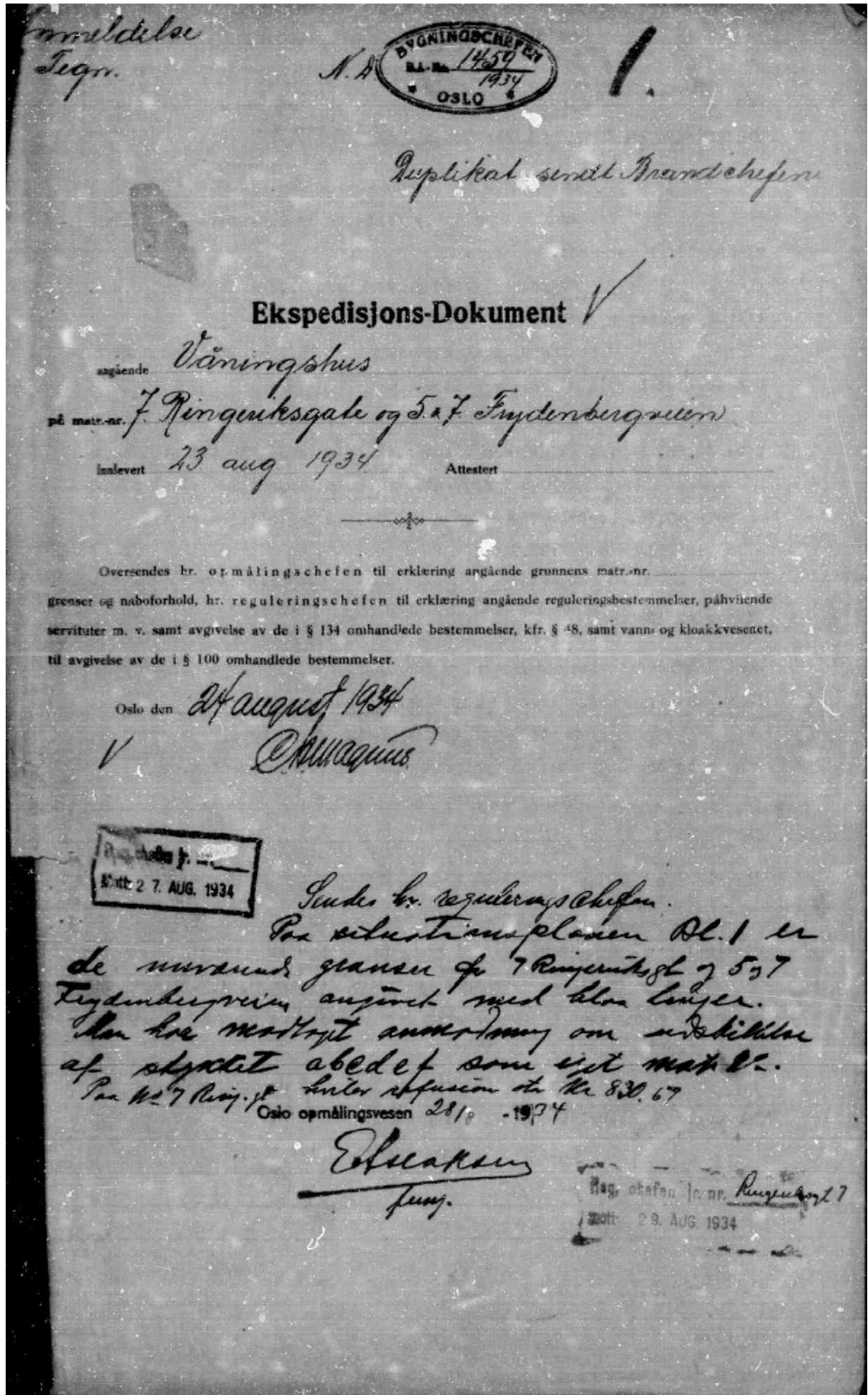
23. Det er ikke tillatt å kaste gjenstander fra balkong.

24. Kun elektrisk grill kan benyttes på balkong. Kull- og gassgrill er ikke tillatt.

25. Blomsterkasser som henger på utsiden av balkongen skal av sikkerhetshensyn være fastmontert. Hvis blomsterkasser løsner og forårsaker skade på gjenstander, personer eller dyr, står leilighetens eier ansvarlig.

MERK: De øvrige husordensreglene gjelder også på balkong.

Spørsmål om husordensreglene, overholdelse eller brudd på disse, rettes skriftlig til styret på styret@frydengard.no.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Brødrene Bastiansen A/S
Bjørnerudveien 12B
12661214 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200106466-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Truls M. Jansen

Dato: 01 AUG 2001
Arkivkode: 531

Byggeplass: GRENSEVEIEN 7B Eiendom: 226/14/0/0
Tiltakshaver: Sameiet Frydengård v/Styreleder Adresse: Grenseveien 7 og Frydensgate 2 og 4, 0571 OSLO
Søker: Brødrene Bastiansen A/S Adresse: Bjørnerudveien 12B, 12661214 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95 b>..

Søknaden omfatter endring av bygningstekniske installasjoner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 e godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr 1 og 2 samt ledningskart mottatt Plan- og bygningsetaten 02.07.2001, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Det foreligger møtereferat fra styremøte i sameiet.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Søknaden:

Rehabilitering av baderom.

Avfallsplan:

Det vises til godkjent avfallsplan.



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner evt. ansvarlig utførende skriftlig anmode om ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon som må være med: "Som bygget"- tegninger med unntak av innvendige tegninger, kontrollerklæringer for utførelsen, evt. samlelister over avviksrapporter med bekreftelse på utbedring av feil og evt. bekreftelser fra andre myndigheter.

Byggeplassmappe

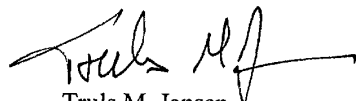
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Vedlegg:

Orientering om klageadgang
Kontrollplan for prosjektering
Innlevert kontrollerklæring over prosjektering
Kontrollplan for utførelse
Godkjent avfallsplan
Godkjente søknader om ansvarsrett
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart
Seksjon Byggkontroll


Truls M. Jansen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Brødrene Bastiansen A/S
Bjørnerudveien 12B
12661214 OSLO

11 DES. 2002

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200106466-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Hans Hermansen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 7B	Eiendom:	226/14/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Frydengård v/Styreleder	Adresse:	Grenseveien 7 og Frydensgate 2 og 4, 0571 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen A/S	Adresse:	Bjørnerudveien 12B, 12661214 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart
Tilsynsprosjektet


Arild R. Johannessen
Avg.Ing.I


Hans Hermansen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20

Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1450 NESODDTANGEN

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Maja Kozak Dehlin - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll

Kopi til:
SAMEIET FRYDENGÅRD, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Deres ref.: Magnus Linné Fjogstad		Vår ref.: 201611550-4 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll	Dato: 16.01.2020 Arkivkode: 531
Byggeplass:	FRYDENS GATE 2 MED FLERE	Eiendom:	226/14/0/0	
Tiltakshaver:	SAMEIET FRYDENGÅRD	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO	
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1450 NESODDTANGEN	
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Tilbygg	

Ferdigattest

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger mot gårdsrom, mottatt 01.03.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201611550			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	04.07.2016	1/15
Etasjeplan	E04	04.07.2016	1/19
Etasjeplan - Brannbalkonger	E05	04.07.2016	1/20
Fasader bakgård	E06	04.07.2016	1/21
Fasader gate	E07	04.07.2016	1/22

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

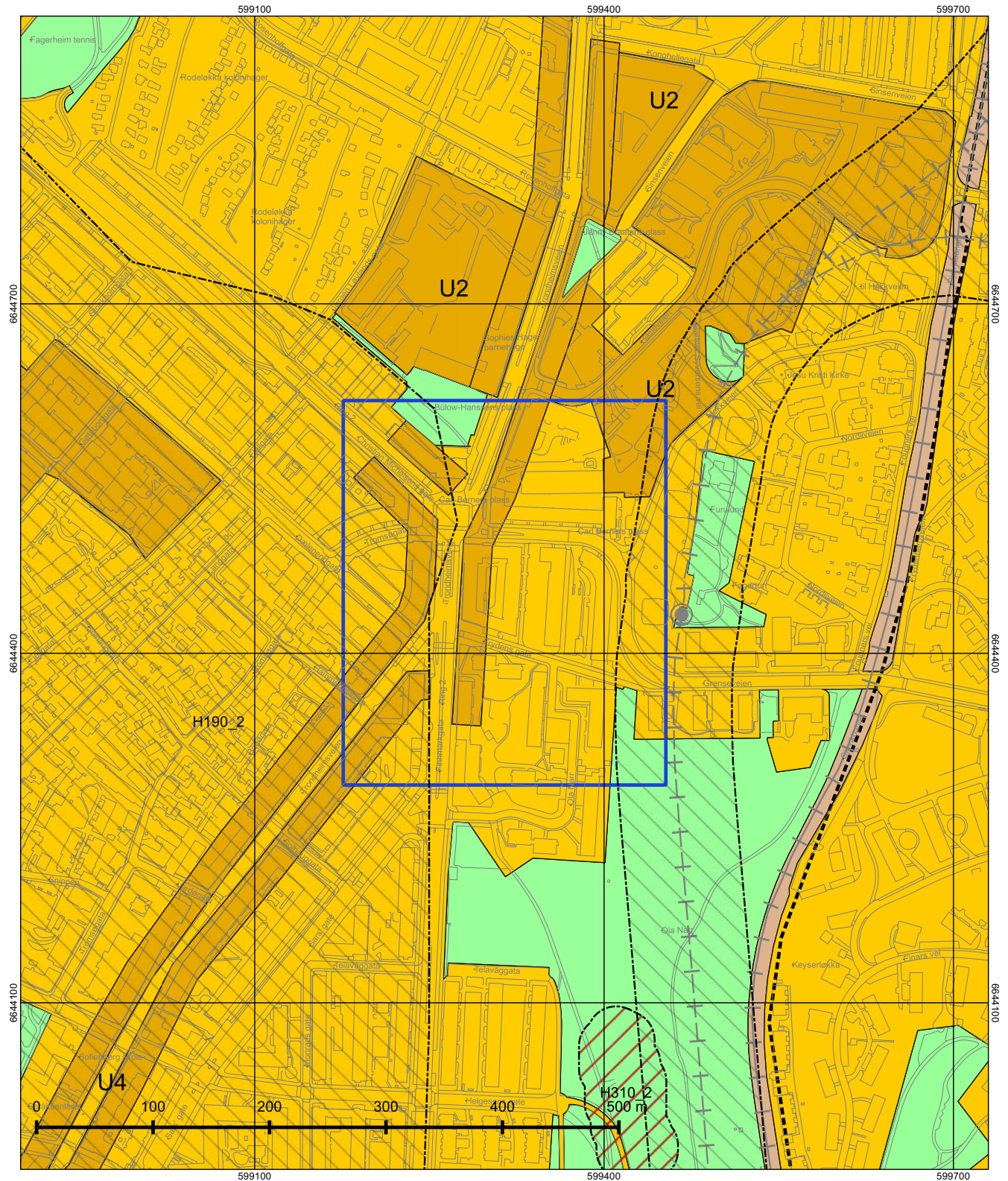
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 2013 - Torg
- 3050 - Park
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Underjordisk anlegg
- Regulert stoy-skjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 16.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150973/86524008
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

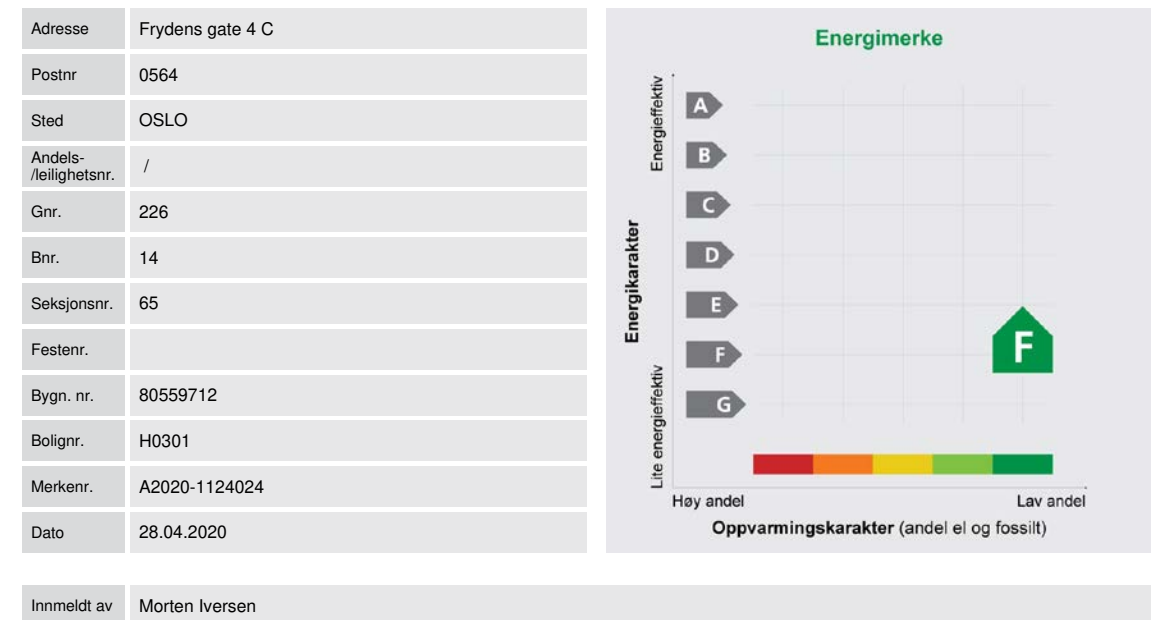
Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

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.

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



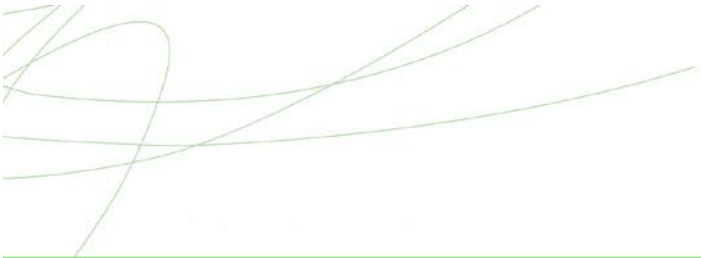
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

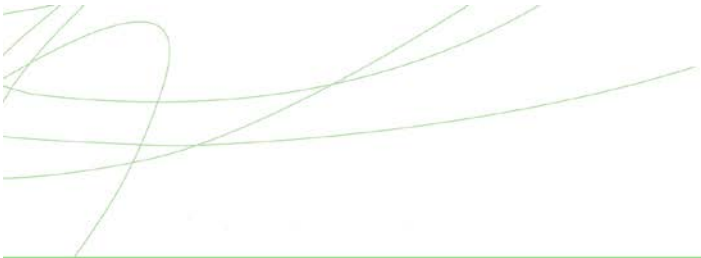
Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
 - Etterisolering av yttervegg
 - Termografering og tetthetsprøving
 - Montering av termostatstyring på gulvvarme
 - Individuell varmemåling i flerbolighus
- Tetting av luftlekkasjer
 - Utskifting av vindu
 - Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
 - Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

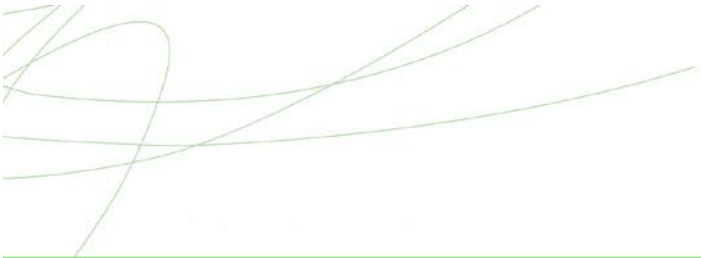
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1933
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Frydens gate 4 C	Gnr: 226
Postnr/Sted: 0564 OSLO	Bnr: 14
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 65
Bolignr: H0301	Festenr:
Dato: 28.04.2020 15:34:48	Bygnnr: 80559712
Energimerkenummer: A2020-1124024	
Ansvarlig for energiattesten: Morten Iversen	
Energimerking er utført av: Morten Iversen	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolagsprofil

Frydens gate 4C - Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 236 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Carl Berners plass T i Grenseveien Linje 21, 28	1 min	0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	2 min	0.1 km
Carl Berners plass Linje 17	2 min	0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min	1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	2.4 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	12 min	1 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	14 min	1.2 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	15 min	1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	8 min	0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	14 min	1 km
Hersleb videregående skole	15 min	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	17 min	1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

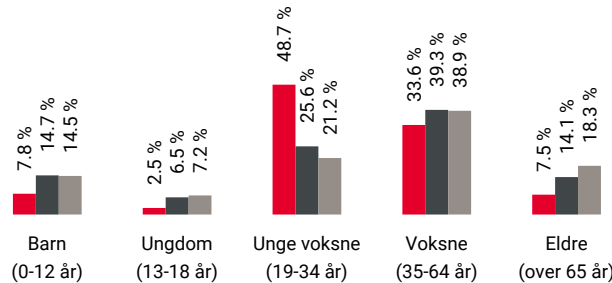
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Carl Berners plass østre	2 899	1 961
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	3 min	0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	4 min	0.3 km
Ola Narr barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min	0.3 km

Dagligvare

Kiwi Carl Berner	2 min	
Coop Mega Carl Berner Post i butikk, PostNord	2 min	0.1 km

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



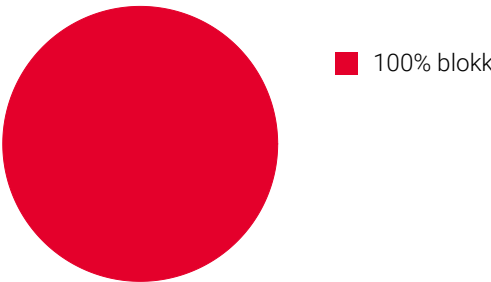
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

Lindeberglia Ballbinge Ballspill	7 min	0.5 km
Sofienberg ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	8 min	0.7 km
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min	
SATS Carl Berner	5 min	

Boligmasse



«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

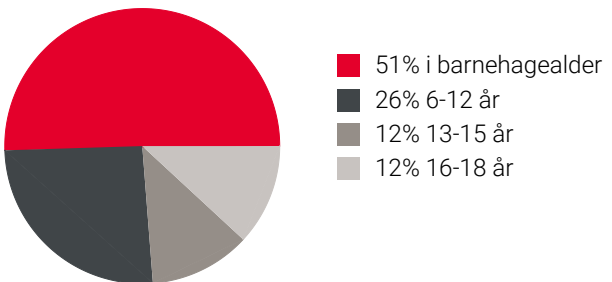
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	2 min
Apotek 1 Carl Berner Torg	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

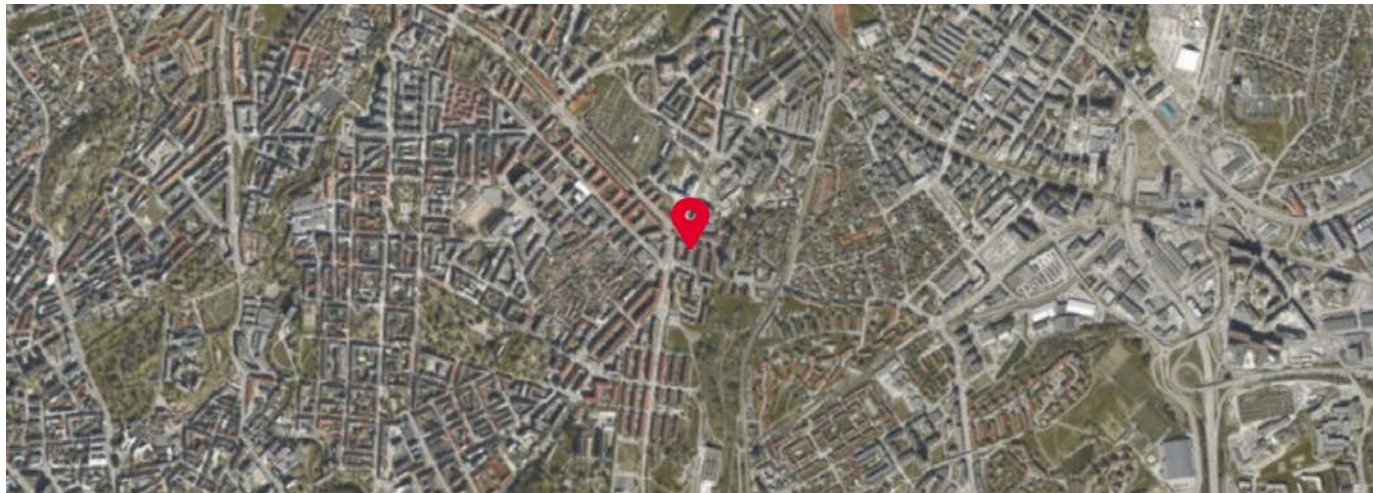


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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.

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.

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Frydens gate 4C
0564 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Kaja Emilie Hestås

Telefon: 947 88 780
E-post: kaja.hestas@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre