

Friis' gate 6



Velkommen til

Friis' gate 6



Salgsoppgaven produsert 13. mai 2025

Attraktive Friis' gate 6!

Lys og luftig 4-roms med fransk balkong - Heis, felles takterrasse, treningsrom & fellesarealer - Prisbelønt borettslag

Prisantydning	5 950 000,-
Fellesgjeld	526 678,-
Omkostninger	9 288,-
Totalpris	6 485 966,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 316,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1987

Megler	Marita Husum Nilsen
Telefon	980 18 030
E-post	m.nilsen@nordvikbolig.no


BAUHAUS


BAUHAUS



Kort fortalt

- Velkommen til unike Friis' gate 6!
- Lys 4-roms med romslig planløsning. Leiligheten byr på luftige rom med store vindusflater, god takhøyde og fransk balkong. Det er åpen stue/kjøkkenløsning, tre gode soverom og flislagt bad.
- Leiligheten ligger i en rolig gate, men med kort vei til både kollektivtransport, kafeer, butikker og grønne friområder. Her bor du sentralt med det meste rett utenfor døren!

- 3.etg med heis
- Prisbelønnet borettslag!
- Fasiliteter som felles trimrom, lekerom, kino, syrom, stuer, biljardrom, badstue, vaskeri, snekkerverksted og barnevennlig bakgård
- Solrik, felles takterrasse i tillegg til fellesbalkonger i hver etasje
- Felles selskapslokale/stue med kjøkken og kjølerom
- Borettslaget har rimelige gjesterom til leie
- Her får du mye ekstra areal inkl i prisen!

Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	81 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og tre soverom
Total BRA: 74 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

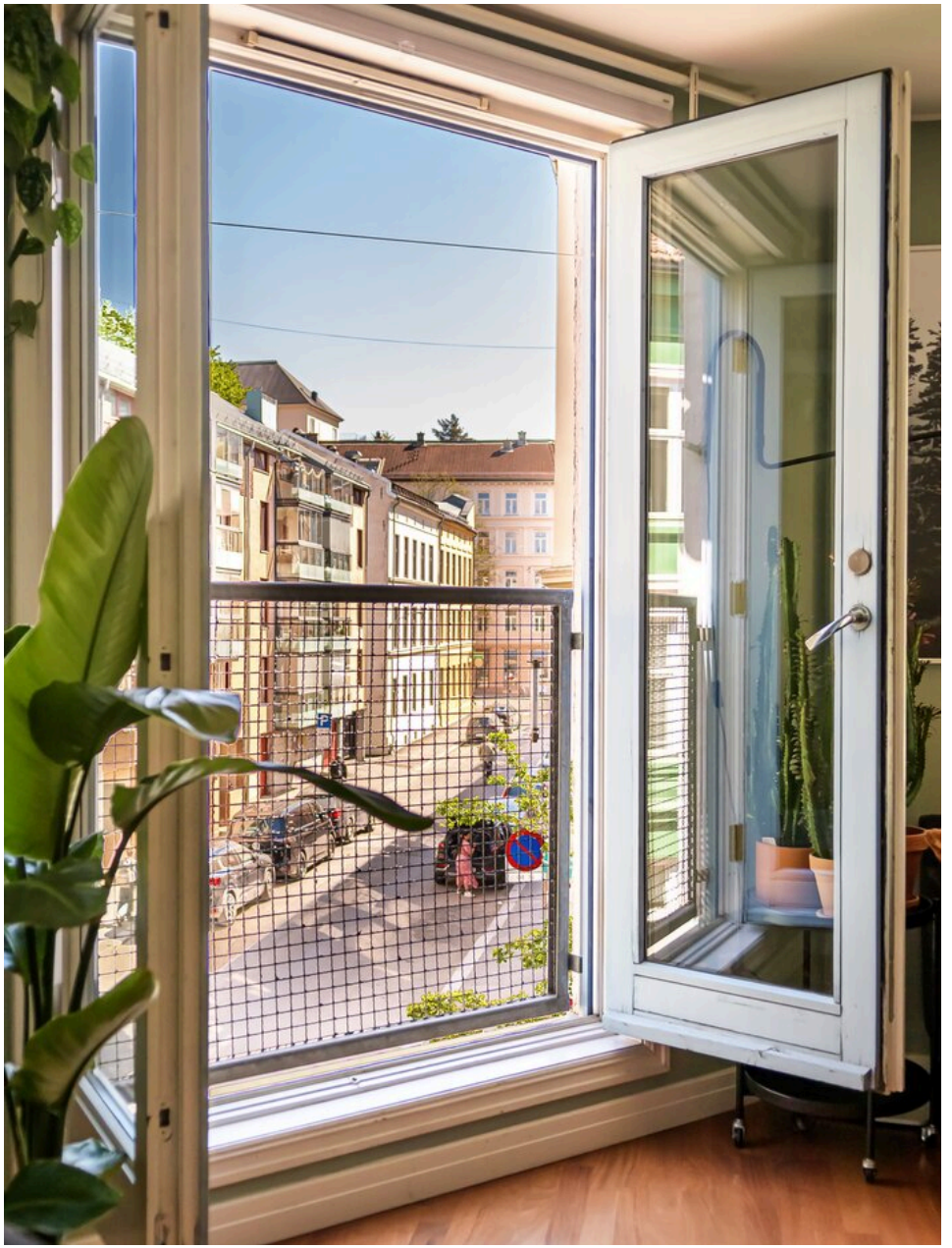
Friis' gate 6
Hovedetasje (gulvareal)



Forklaring av bilde/rommet










BAUHAUS



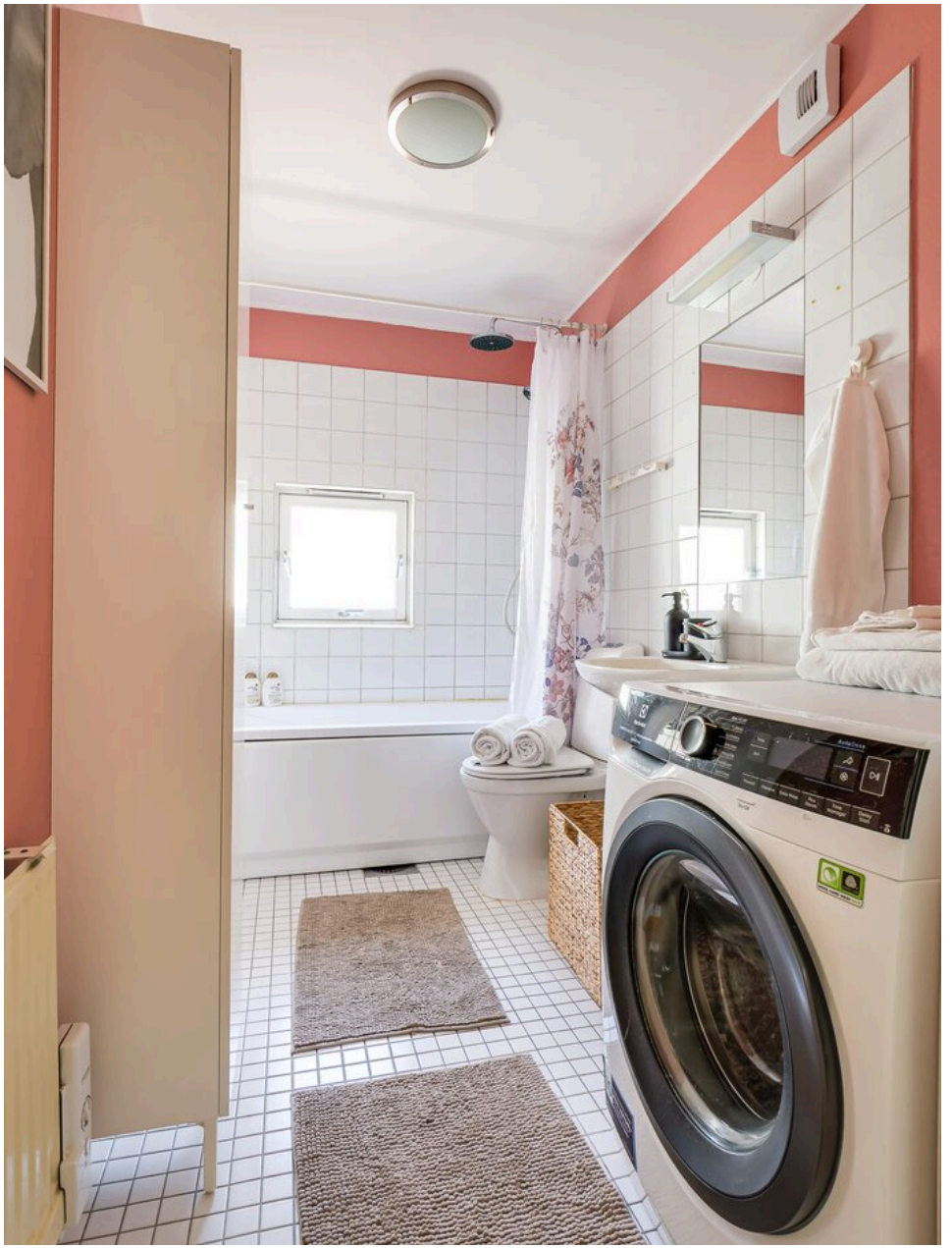




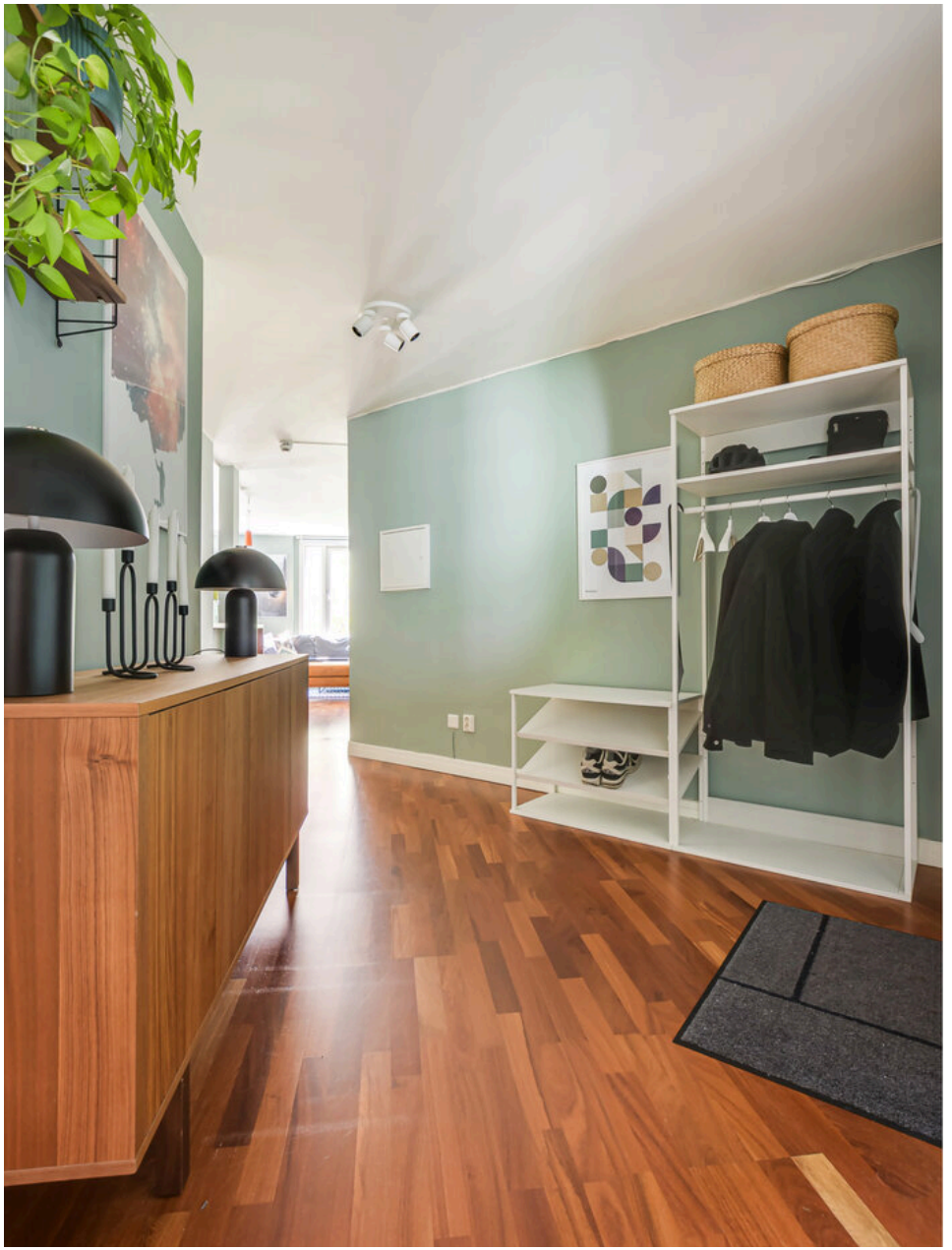

BAUHAUS
1919
SÜTTERLIN
BAUHAUS

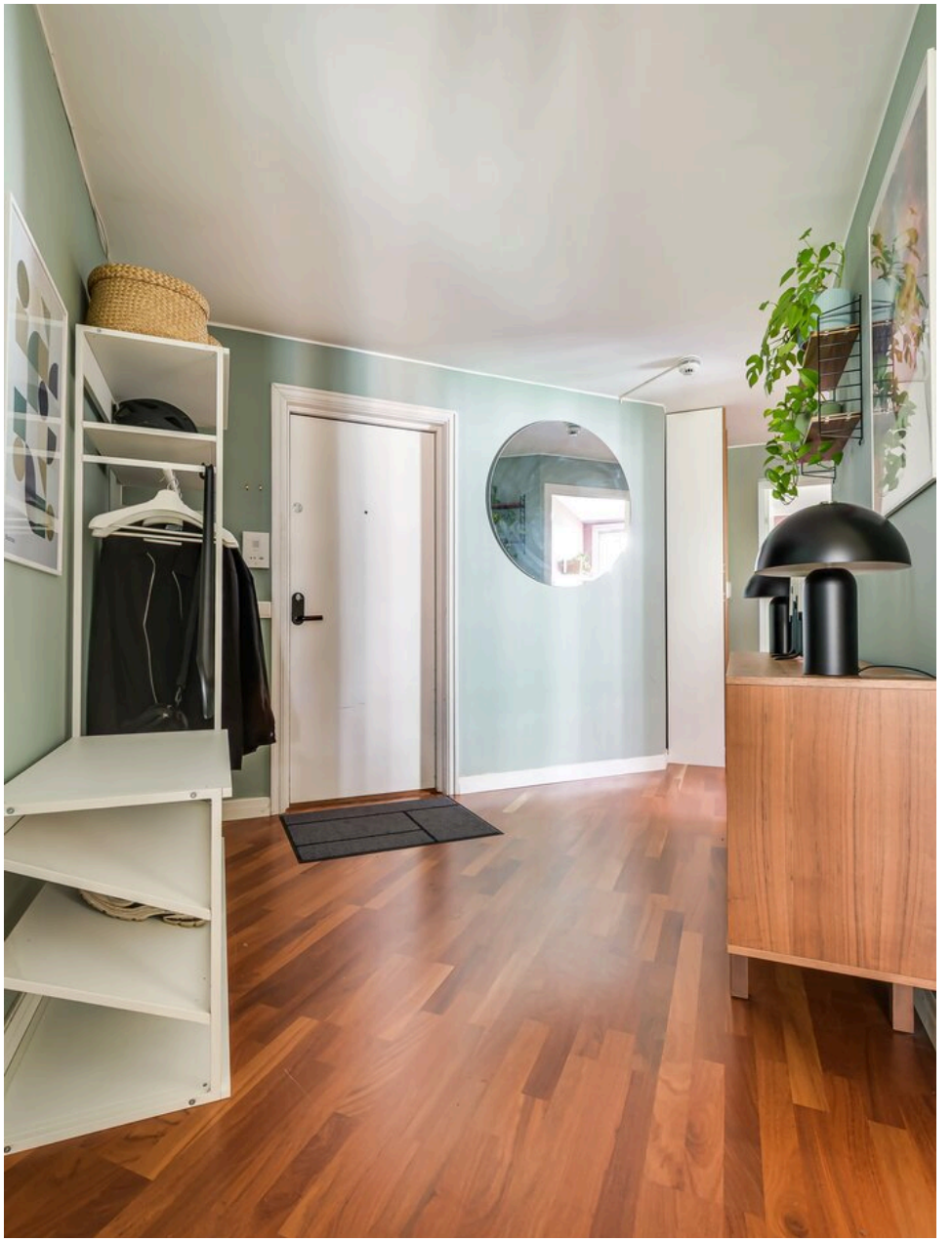



Electrolux
AutoDose inside
Eco 40-60
Cottons
Synthetics
Delicates
Wool/Silk
FreshScent
Spin/Drain
Temp.
Spin
Prewash
AutoDose



























Informasjon

Friis' gate 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0098/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Friis' gate 6, 0187 OSLO
Gnr 230, bnr 43 i Oslo kommune
Andelsnr 12 i Friisg 6 Borettslag, org.nr. 948301377

Selgere
Jennifer Sveinbjørnsson
William Huby Sveinbjørnsson

Kjøpesum og omkostninger
5 950 000,- (Prisantydning)
526 678,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 476 678,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 588,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 485 966,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 495 266,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse. Innmelding koster 300,- pr person.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 81 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og tre soverom
Total BRA: 74 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boder i kjelleren på 7m² og er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og tre soverom.

Standard

Entré – Velkommen inn!
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje med heisadkomst. Vel inne møter man en romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue
Lys og hyggelig stue med store vindusflater og god takhøyde. De store vinduene sikrer gode lysforhold og gir rommet en luftig følelse. Her kan man enkelt innrede med sofagruppe, spisebord og annet ønsket møblement. En herlig fransk balkong er med på å skape en forlengelse av rommet. Stuen er malt i en stilfull farge, og gulvet er dekket med parkett.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en praktisk og funksjonell utforming. Stilren innredning med hvite fronter, fliser på bakveggen og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap. Det er montert kjøkkenventilator i overskap med kanal til felles avtrekksanlegg.

Bad
Romslig bad med opplegg for vaskemaskin. Badet har flislagte vegger og gulv, og malte plater i taket. Innredningen består av servant, speil, gulvmontert toalett og badekar med dusjopplegg. Rommet har ventilasjon via elektrisk vifte og vindu.

Soverom 1
Stort hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Det er godt med skapplass i det store garderobeskapet som medfølger. De store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig atmosfære.

Soverom 2 og 3
De øvrige soverommene er også av god størrelse, med plass til seng og garderobeskap. Rommene har flere innredningsmuligheter og passer utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor. Rommene er malt i lune farger, og gulvene er dekket med parkett.

Innvendig overflater
- Gulv har overflater av parkett, flis på bad.

- Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
- Himlinger har overflater av malte plater.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil: 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 2. mai 2025
Har du kjennskap til eiendommen? - Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? - Nei
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? - Ja
Polisenummer: SP586941
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/ våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dusjkabinettet ble byttet ut med badekar september 2019. En faglært rørlegger koblet opp blandebatteriet. I forbindelse med at kjøkkenet ble pusset opp ble muligens utført noe arbeid for å få koblet opp ny vask og blandebatteri

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? - Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det elektriske anlegget har blitt totalrenovert i perioden frem til 2019: Ledninger er trukket om, det er montert stikkontakter med jord, automatsikringer med jordfeilbryter er montert, det er montert komfyrvakt, og ny skapdør på sikringskap. Arbeidet er gjort av eier som er utdannet elektromontør og som jobbet som elektriker.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført: 14.08.2019.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei, i forbindelse med at naboen over oppgraderte badet, kom det noen merker i taket. Det ble foretatt fuktmålinger, ingen ga utslag.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.

Hvilket dokument og når er målingen foretatt: Arealet er oppgitt i tidligere salgsrapport og takstdokument fra 2015.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Stavern taksering AS v/ Rune Larsen

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 11.05.2025.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Bygning generelt,
Leiligheten ligger i en bygård oppført i mur- og betongkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Støpt såle, fundamentert til fast grunn eller faste komprimerte masser. Fasader med tegl forblending og fasadeplater. Trapper og reposer i betong med banebelegg og malte flater i felles oppgang. Fliser i vestibyle. Heis til alle etasjer. Saltak, tekket med plater.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
Våtrom > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: Over 300.000.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
Utvendig > Vinduer:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Innvendig > Overflater:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

Innvendig > Innvendige dører:
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen har hatt el tilsyn i 2019. Det foreligger ikke dokumentasjon på det originale anlegget.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som

ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Kjøkken > Overflater og innredning:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Følgende forhold er kommentert med TG-IU:
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.
Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg.
Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket er ikke opplyst.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 316,- pr. mnd.
Inkluderer: Det totale felleskostnadene pr. 06.05.25 utgjør kr. 8.316,- pr md.

Herav:
-Lånekostnader avdrag: 596,-
-Felleskostnader: 4.873,-
-Lånekostnader renter: 2.446,-
-Vasketillegg: 131,-
-Fibernett: 270,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 531 208,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 124 833,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Friisgt 6 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948301377.

Borettslaget Friisgt 6 består av 27 boliger og 5 næringslokaler.

Bygget har mange fellesarealer andelseierne fritt kan benytte, bla. fellesbalkonger i hver etasje, storstue og kjøkken, treningsrom, biljardrom, felles bakgård mm. I tillegg disponerer borettslaget flere utleieleiligheter for både kort - og langtidsleie.

Styret opplyser i e-post (08.05) at det ikke er planlagt noe store prosjekter, da borettslaget byttet tak i vinter. Det er heller ikke planlagt noe økning i fellesutgifter eller fellesgjeld, kun KPI økning ved neste års budsjett

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:
- Tak, takrenner og takvinduer: Tak, takvinduer og takrenner har tidligere blitt gått igjennom av diverse firmaer. De har pekt på at rustne takrenner krever snarlig vedlikehold og at vi vil trenge nytt tak. Tak og takrenner er nå byttet ut, nye takvinduer er installert. Snøfangere er satt opp bak takvinduene. For å forhindre isdannelse og rasfare er det lagt inn varmekabler i takrennene mot gata og i nedløpsrør.
- Økonomi: Borettslaget tatt opp lån til takrehabiliteringen hos Sparebank 1 Ringerike Handeland.
Felleskostnadene ble satt opp med ca. 9% fra 01.01.24. Grunnet lånet til takrehabiliteringen så er den prosentvise økningen i husleien en del høyere i år enn i fjor.
- Vaskeriet: Vi har hatt service på tørkeskapet som nå fungerer med tidssetter. En forbedring av avtrekket til tørkemaskinene er nødvendig for at disse skal kunne fungere optimalt.
- Trimrom: Vi har søkt USBL miljøfond om tilskudd til oppgradering av treningsutstyr, inkludert ny tredemølle og heving av romaskinen. Søknaden ble delvis innvilget. Takket være romansvarlige for trimrommet, har vi nå fått ny

tredemølle og romaskinen har blitt hevet. En ødelagt sykkel har også blitt reparert.
- Ventilasjon: Nye ventiler er nå satt inn i samtlige bad.
- Heis: Heisens 2G system er byttet ut med 4G.
- Bakgård: Beskjæring av trær og busker ble utført tidlig på høsten. Søknad om tilskudd til urtehage i bakgården er innvilget.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 526 678,- pr. 06.05.2025

Lånenummer: 22808239144, Sparebank 1 Ringerike Hadeland
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 06.05.2025: 12 954 755
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader.

Lånenummer: 22808239144, Sparebank 1 Ringerike Hadeland
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 06.05.2025: 12 954 755
Andel av saldo: 526.678,-
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)

Fellesformue

Kr 198 922,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 268 163,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 254 405,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyr kan bare medbringes/anskaffes etter at søknad om tillatelse er godkjent av styret.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586941

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 419 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Friis' gate 6 er et unikt borettslaget med fokus på godt naboskap, fellesareal som kommer alle til glede og muligheter for leie ekstra rom ved behov. 15% av borettslagets areal er fellesareal. For de minste barna er det tilgang til et herlig lekerom i tillegg til usjenert bakgård. For de litt større barna er det biljardrom, bordtennisbord, egen kino og flere stuer. I tillegg til dette er det felles syrom, treningsrom, badstu, snekkerbod og felles takterrasse. De fleste av fellesrommene har utgang til balkong som vender ut mot bakgården. Stort selskapslokale kan brukes til sosiale sammenkomster og her har det vært arrangert alt fra bryllup til ulike merkedager. Stort felleskjøkken i tilknytning til selskapslokalet og her arrangeres det jevnlig fellesmiddager for de som ønsker. Vi ønsker velkommen til et annerledes sted med godt samhold og mye ekstra areal for pengene. Alt dette får du samtidig som du bor midt i byen!

Friis' gate 6 har en god og sentral beliggenhet på Grønland/Tøyen, med kort vei til alle fasiliteter og offentlig kommunikasjonsmuligheter. Det er ca. 650 m til både Grønland- og Tøyen T- bane hvor alle t-banens linjer trafikkerer, samt 500m til Meny. Det er også døgnåpen nærbutikk i umiddelbar nærhet, samt flere grønnsakshandlere, hvorav flere er søndagsåpne. Bussholdeplass i Grønlandsleiret (37) og trikkestopp i Trondheimsveien/Heimdalsgata (trikk 17) samt buss 30 og 31, og buss 20 fra i nærheten. Til Grünerløkka tar du deg på 7- 10 minutters gange.

Gatene i området er fylt med et spennende mangfold av småbutikker, med et utbud av varer som skiller seg fra kjedebutikkenes mer standardiserte sortiment. Stort utvalg av kaféer og restauranter i nærområdet, enten det er for en rask lunsj, take-away eller en større middag. En kort spasertur fra leiligheten ligger også et av byens beste vannhull, Gamle Oslo Mekaniske. Her kan du ta med deg hvilken som helst mat fra de nærliggende take-away restaurantene som sushi, indisk eller

pizza.
En kort tur unna finner du også det gamle postkontoret på Tøyen senter har blitt til utestedet Postkontoret.

I tillegg til å bo i hovedstadens sentrum, ligger Botanisk hage like ved, og har store og flotte grøntområder som egner seg ypperlig for gå- eller løpeturer, tur med hunden, solbading og lek. For øvrig finner du flotte Tøyenparken (Miniøya & Øyafestivalen), Middelalderparken, Ola narr, Sofienbergparken og Kampen park innen kort gangavstand fra leiligheten. Det er også kort vei til hyggelige Akerselva. Langs elva finner du grøntområder og flotte turveier, men også rester av Oslo østs spennende industrihistorie.

Gamle Oslo er en bydel som har vært og fortsatt er i sterk utvikling de seneste årene med Operaen og arbeidet med Fjordbyene/ Bjørvika. Dette gir en synlig merverdi for området. En rekke kultur- og næringsbygg er allerede under oppføring. I tillegg satses det stort på friområder og parkanlegg som skal pryde bydelen når alt står ferdig. Sørenga sjøbad er allerede veletablert og er et populært badested for både store og små.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.10.1989.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Leiligheten er opprinnelig godkjent med to soverom. Det er satt opp en lettvegg på det ene soverommet, slik at leiligheten har nå tre soverom.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Motzfeldts gate 19 B - Oppføring av fire balkonger - Saksnummer: 202551281

Mottatt sak: 12.02.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
Søknaden omfatterer oppføring av totalt fire balkonger mot bakgård

Urtegata 9 - Norbygata 16 - 18, 24 - Fasadeendring, rehabilitering, tilbygg, bruksendring - Lavblokka kontor - Saksnummer: 202008886
Mottatt sak: 15.06.2020
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Tiltaket omfatter tilbygg mot bakgården, fasadeendring inkludert heving av taket over gesims, rehabilitering og ombygging av Urtegata 9

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/43:
14.07.1898 - Dokumentnr: 903368 - Bestemmelse om bebyggelse
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde

02.06.1925 - Dokumentnr: 993820 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

18.05.1933 - Dokumentnr: 900357 - Forkjøpsrett

04.07.1898 - Dokumentnr: 900356 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA HEIMDALSGT 31 - UTGÅTT

10.06.1986 - Dokumentnr: 34595 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:21

22.02.1995 - Dokumentnr: 9886 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:212
Rett til bruk av uteareal
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir for etat for eiendom og utbygging

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.
Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.
Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.
Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.
Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.
Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.
Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.
Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.
Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.
Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.
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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
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.
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 266,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 15 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 583,-

Samlet skal selger betale kr. 178 040,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. mai 2025

Megler

Marita Husum Nilsen, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98018030

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Vedlegg

Friis' gate 6

Friis' gate 6

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 353 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	4 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	13 min 1 km

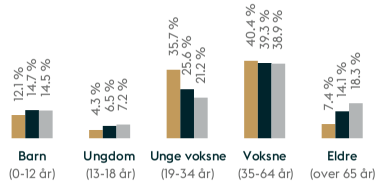
Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Mosaikk Urtehagen barnehager (... 58 barn	2 min 0.2 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønland/Urtehagen	3 754	2 104
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 66/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Urtehagen balløkke	2 min
Rudolf Nilsens plass	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min
Fresh Fitness Grønland	5 min

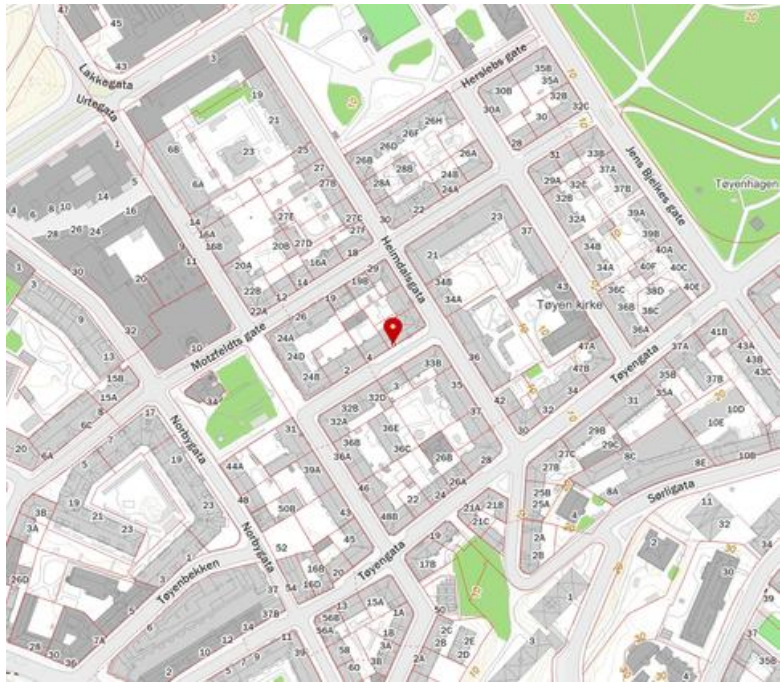
«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Friis' gate 6, 0187 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 43
Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 11.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3167 **Referansenummer:** US4696

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen
Uavhengig Takstingeniør
rune@staverntaksering.no
994 09 100

Friis' gate 6, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 43
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Friis' gate 6, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 43
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i en bygård oppført i mur- og betongkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Støpt såle, fundamentert til fast grunn eller faste komprimerte masser. Fasader med tegl forblending og fasadeplater. Trapper og reposer i betong med banebelegg og malte flater i felles oppgang. Fliser i vestibyle.
Heis til alle etasjer. Saltak, tekket med plater.
Leiligheten holder normal standard med bl.a. bad med varme, og opplegg for vaskemaskin. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har oppgraderings behov og avvik som vi har gitt TG2-TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Sidesving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med 2-lags isolerglass som har brukt opp sin levetid men kan med enkelt vedlikehold som å male og bytte glass lister holde i mange flere år. Det er ikke oppdaget punktert vinduer på befarings dagen da dette er vanskelig å oppdage men i følge alder å tilstand er det å forvente. Det bemerkes at krav til tetthet og varme motstand er mye strengere i dag.

En B□30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og tittehull. Malte balkongdører i tre med glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.
Parkett har generelt slitasje og stedvis skader.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er målt skjevheter i gulvet. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Det er målt skjevheter i stue og soverom. 15mm i hele rommet og 10mm på 2m.

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i et område med særlig høy aktsomhetsgrad med tanke på radonholdig grunn. Leiligheten ligger minimum 3.etasjeer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.

Leiligheten har malte profilerte innvendige dører, dører i bra stand. Dør klinkene er løse og dør til bad har skade i bunnen.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med badekar, servant, opplegg for vaskemaskin og toalett.

Badet har delvis 1-200 fall og delvis flatt gulv, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 1,0cm. Membran er ikke synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via elektrisk vift, ikke til luft under døren.
Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranse klasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme mot fall.

Badet har fått TG3 på grunn av alder og følgende avvik.
Det er sprekk i flis over badekar og på gulv i våtsoner.
Uegnede materialer i våtsone ved vask.
Det er ikke fall til sluk for hele rommet.
Det er skade på døren.
Det er sprekker i fuger i våtsone.
Det kan ikke verifiseres at det er membran på badet, om det er membran er levetiden brukt opp.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.
Det er sprekk i mellom 2 forskjellige plater på kjøkkenbenk.

Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal til yttervegg eller til felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen har hatt el tilsyn i 2019. Det foreligger ikke dokumentasjon på det originale anlegget.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Leiligheten har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

Friis' gate 6, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 43
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

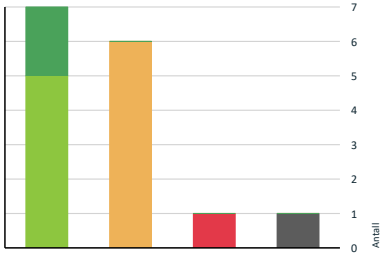
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Stort soverom er delt i to og det er satt inn ny dør fra gangen og inn til nytt soverom.

Friis' gate 6, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 43
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeni

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Friis' gate 6, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 43
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

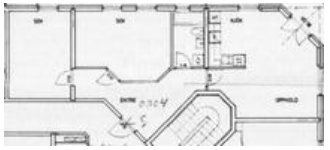
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen har hatt el tilsyn i 2019. Det foreligger ikke dokumentasjon på det originale anlegget.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1987

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Sidesving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med 2-lags isolerglass som har brukt opp sin levetid men kan med enkelt vedlikehold som å male og bytte glass lister holde i mange flere år. Det er ikke oppdaget punktert vinduer på befarings dagen da dette er vanskelig å oppdage men i følge alder å tilstand er det å forvente. Det bemerkes at krav til tetthet og varme motstand er mye strengere i dag.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



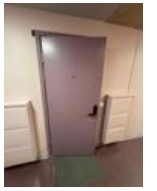
TG 1 Dører

En B□30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og tittehull. Malte balkongdører i tre med glass.

Friis' gate 6, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 43
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av parkett, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.
Parkett har generelt slitasje og stedvis skader.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er målt skjevheter i gulvet. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Det er målt skjevheter i stue og soverom. 15mm i hele rommet og 10mm på 2m.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 0 Radon

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i et område med særlig høy aktsomhetsgrad med tanke på radonholdig grunn.
Leiligheten ligger minimum 3.etasjeer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har malte profilerte innvendige dører, dører i bra stand. Dør klinkene er løse og dør til bad har skade i bunnen.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med badekar, servant, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Badet har delvis 1-200 fall og delvis flatt gulv, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 1,0cm. Membran er ikke synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via elektrisk vift, ikke til luft under døren.
Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranse klasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme mot fall.

Badet har fått TG3 på grunn av alder og følgende avvik.
Det er sprekk i flis over badekar og på gulv i våtsoner.
Uegnede materialer i våtsone ved vask.
Det er ikke fall til sluk for hele rommet.
Det er skade på døren.
Det er sprekker i fuger i våtsone.
Det kan ikke verifiseres at det er membran på badet, om det er membran er levetiden brukt opp.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Friis' gate 6, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 43
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport






ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.
Det er sprekk i mellom 2 forskjellige plater på kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal til yttervegg eller til felles anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Det er ikke besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

TG RU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

Friis' gate 6, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 43
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen har hatt el tilsyn i 2019. Det foreligger ikke dokumentasjon på det originale anlegget.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1987 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Boligen har hatt el tilsyn i 2019. Det foreligger ikke dokumentasjon på det originale anlegget. Derfor anbefaling om el tilsyn.
    Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
    Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Friis' gate 6, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 43
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

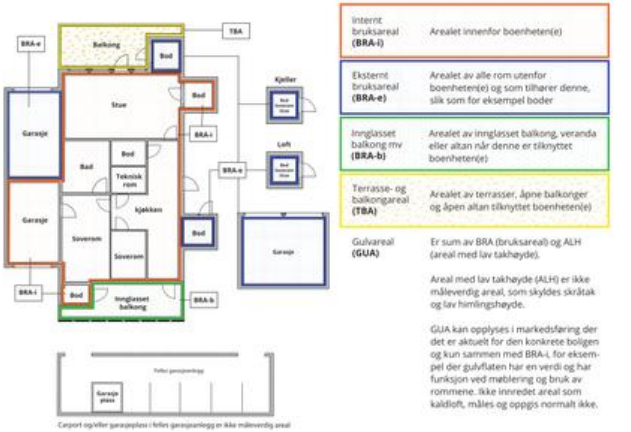
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	74	7		81	
SUM	**74**	**7**			
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Stue/kjøkken, Entré	Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Boder i kjelleren på 7m2 og er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Stort soverom er delt i to og det er satt inn ny dør fra gangen og inn til nytt soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyde 238cm

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	74	7

Friis' gate 6, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 43
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	43		0	418.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Friis' gate 6

Hjemmelshaver
Friisg 6 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FRIISG 6 BORETTSLAG	948301377			Sveinbjørnsson Jennifer Huby, Sveinbjørnsson William Huby

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Det er kort vei til alle servicefasiliteter, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Nærmeste treningssenter ligger 7-8 minutter unna. Trikk, T-bane og bussholdeplass er rett rundt hjørnet. Kort gangavstand til Oslo Bussterminal (6-7 minutter) og til Grønland T-banestasjon (4 minutter), og til Oslo S / Karl Johans gate (10-15 min). Med andre ord: Herfra når man alt, raskt.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Rv162 til Schweigaards gate i Gamle Oslo. Ta Tøyenbekken og Tøyengata til Friis' gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2025	
2	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Friis' gate 6, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 43
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Friis' gate 6, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 43
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/US4696

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
6. mai 2025

Oppdragsnummer
34-0098/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Friis' gate 6, 0187 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Jennifer Sveinbjørnsson, William Huby Sveinbjørnsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mai 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP586941
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dusjkabinettet ble byttet ut med et badekar september 2019. En faglært rørlegger koblet opp blandebateriet. I forbindelse med at kjøkkent ble pusset opp ble muligens utført noe arbeid for å få koblet opp ny vask og blandebatteri.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det elektriske anlegget har blitt totalrenovert i perioden frem til 2019: Ledninger er trukket om, det er montert stikkontakter med jord, automatsikringer med jordfeilbryter er montert, det er montert konfyrvakt, og ny skapdør på sikringskap. Arbeidet ble gjort av eier som er utdannet elektromontør og som jobbet som elektrikker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 14.08.2019

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: I forbindelse med at naboen over oppgraderte badet, kom det noen merker i taket. Det ble foretatt fuktmålinger, ingen ga utslag.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealet er oppgitt i tidligere salgsrapport og takstdokument fra 2015.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 34-0098/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sveinbjørnsson, William Huby	2025-05-06	Sveinbjørnsson, Jennifer Huby	2025-05-06

Identifikasjon

bankID Sveinbjørnsson, William Huby

Identifikasjon

bankID Sveinbjørnsson, Jennifer Huby

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 06.05.25 Side 1 av 3

Borettslaget Friisgt 6
Friis' gate 6
0187 OSLO

Vår ref.: 991/12
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Jennifer Huby Sveinbjørnsson, William Huby Sveinbjørnsson

Fødselsdato eier: 03.12.1988
Fødselsdato medeier: 10.05.1985

Organisasjonsnr: 948 301 377
Andelsnr: 12

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 316**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Lånekostnader avdrag	596
	Felleskostnader	4 873
	Lånekostnader renter	2 446
Tilleggsytelser:	Vasketillegg	131
	Fibernett	270

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. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier 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. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	526 677	Gjeld siste årsoppg.:	528 517
Klient ajourf. lån:	12 954 755	Klient gj. s. årsoppg.:	13 000 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808239144, Sparebank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 06.05.2025: 12 954 755
Andel av saldo: 526 678
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Grim Torgersrud
Adresse:	Friis' gate 6
Postnr/-sted:	0187 OSLO
Telefon:	Mob.: 97510150
E-post:	styret@friisgate6.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.05.2025

Utestående saldo: **0**

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	528 517	Andre inntekter:	964
Annen formue:	198 922	Utgifter:	20 789		

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 06.05.25 Side 2 av 3

Borettslaget Friisgt 6
Friis' gate 6
0187 OSLO

Vår ref.: 991/12
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Jennifer Huby Sveinbjørnsson, William Huby Sveinbjørnsson

Fødselsdato eier: 03.12.1988
Fødselsdato medeier: 10.05.1985

Organisasjonsnr: 948 301 377

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	340 200
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	12

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1987		
Gårds/bruksnr:	230/43		
Bygningstype:	BL		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	807

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586941

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	10.09.1987	SSBnr:	H0307
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap				
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem				

Fasiliteter:

Borettslaget ble bygget av Usbl som et ledd i byfornyelsen i 1987.
Bygget har mange fellesarealer andelseierne fritt kan benytte, bla. fellesbalkonger i hver etasje, storstue og kjøkken, treningsrom, biljardrom, felles bakgård mm.
I tillegg disponerer borettslaget flere utleieleiligheter for både kort -og langtidsleie.

Parkering: Gateparkering.
Garasjeplass i Nedre Tøyen Garasjesameie følger enkelte leiligheter. Nedre Tøyen Garasjesameie eies i fellesskap med borettslaget Heimdal II, og har et eget styre.
Eierskifte på parkeringsplass i Nedre Tøyen garasjesameie utløser et ekstra eierskiftegebyr. Ta kontakt med eierskifte@usbl.no ved spørsmål.

Styret har godtatt forlenget bruksoverlating til mai 2027, gitt at leietaker ikke byttes.

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Borettslaget Friisgt 6	**Vår ref.:**	991/12	**Fødselsdato eier:**	03.12.1988
Friis' gate 6	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	10.05.1985
0187 OSLO	**Eiere:**	Jennifer Huby Sveinbjørnsson, William Huby Sveinbjørnsson		

Organisasjonsnr: 948 301 377

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Borettslaget Friisgt 6

Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00
Storstua Friis gate 6

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.

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.

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.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Friisgt 6

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Storstua Friis gate 6

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 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

5.4 Valg av representant til Nedre Tøyen Garasjesameie

5.5 Valg av representanter til Gamle Oslo Eiersameie

5.6 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

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. 140 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Grim Torgersrud (2024 - 2026)
Styremedlem, Hilde Krogh (2023 - 2025)
Styremedlem, Joakim Hanssen Lund (2023 - 2025)
Styremedlem, Ømer Ilker Tarald Slettevold Dursun (2023 - 2025)
Styremedlem, Heidi Irene Almqvist (2024 - 2026)
Styremedlem, Jon Eskil Ramsrud Kindberg (2024 - 2026)
Varamedlem, Anette Boman (2024 - 2025)
Varamedlem, Rønnaug Hartz (2024 - 2025)
Varamedlem, Henning Harholt (2024 - 2025)
Varamedlem, Viviann Holås (2024 - 2025)

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst tre andre medlemmer med fire varamedlemmer.

2. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

5.1 Valg av medlemmer til styret

Hilde Krogh, Joakim Hanssen Lund og Ømer Ilker Tarald Slettevold Dursun er på valg. Det skal derfor velges minst ett styremedlem iht. vedtektene.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Anette Boman, Rønnaug Hartz, Henning Harholt og Viviann Holås er på valg. Det skal derfor velges fire varamedlemmer iht. vedtektene.

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av:

Barbro Thorvaldsen
Torje Pedersen

5.4 Valg av representant til Nedre Tøyen Garasjesameie

Sameiet eies av borettslagene Friis' gate 6 og Heimdal II. Borettslaget Friis gate 6 eier 13% av sameiet.

Sameiet ledes av et styre som skal bestå av to representanter fra Borettslaget Heimdal II og én representant fra Borettslaget Friis' gate 6.

5.5 Valg av representanter til Gamle Oslo Eiersameie

Sameiet eies av Borettslaget Heimdal II, Borettslaget Friisgt. 6, Geilene Borettslag, Gjertrud Borettslag, Klosterenga Borettslag og Justiskroken Borettslag. Sameiet ledes av et styre som skal bestå av 1 representant og 1 vararepresentant fra hver av sameierne.

Det skal derfor velges 1 representant og 1 vararepresentant.

5.6 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styret velger representant. Kontakt styret ved interesse.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**608 855**	**414 163**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	268 163	432 502
Tilbakeføring av avskrivning	35 993	35 993
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 943 162	-236 640
Endringer i andre langsiktige poster	-27 147	-37 163
B. Årets endring disponible midler	**4 220 171**	**194 692**
C. Disponible midler	**4 829 026**	**608 855**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 037 541	756 051
Kortsiktig gjeld	-208 514	-147 196
C. Disponible midler	**4 829 026**	**608 855**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Friisgt 6

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 422 875	2 264 203	2 441 859	2 464 522
Leie forretningslokaler	1	33 604	38 586	0	75 000
Sum leieinntekt		**2 456 479**	**2 302 789**	**2 441 859**	**2 539 522**
Andre inntekter					
Tilskudd		5 000	56 850	0	0
Andel av driftsinntekt i sameie	2	59 487	64 141	0	0
Diverse inntekt	3	79 929	1 179	0	0
Sum annen inntekt		**144 416**	**122 170**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 600 895**	**2 424 959**	**2 441 859**	**2 539 522**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	19 740	16 920	16 920	19 740
Styrehonorar	4	140 000	120 000	120 000	140 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	35 993	35 993	0	0
Nedskrivning	5	-350	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		190 494	208 095	235 000	200 000
Kostnad eiendom/lokale	6	264 578	219 943	222 000	286 000
Kommunale avgifter/renovasjon		308 536	264 678	307 000	351 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	16 771	21 896	7 000	18 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	76 398	77 245	13 000	24 000
Reparasjon og vedlikehold	9	341 125	195 818	315 000	323 000
Revisjonshonorar		5 601	5 350	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		105 129	99 743	105 000	109 000
Andre honorar	10	3 600	5 072	4 000	4 000
Kontorkostnad		0	2 084	2 000	0
TV/bredbånd		86 652	86 652	90 000	89 000
Kontingent og gaver		9 100	10 238	12 100	13 100
Forsikring		167 940	157 421	171 000	195 000
Andre kostnader	11	16 437	19 856	19 000	13 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	921	387	0	0
Sum kostnad		**1 788 665**	**1 547 392**	**1 645 020**	**1 791 840**
Driftsresultat før IN		**812 230**	**877 568**	**796 839**	**747 682**
Driftsresultat etter IN		**812 230**	**877 568**	**796 839**	**747 682**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		20 227	7 261	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	3 806	3 771	0	0
Rentekostnad		532 874	426 134	483 508	493 277
Andel av rentekostnad i sameie	2	35 226	29 964	0	0
Netto finansposter		**544 066**	**445 066**	**483 508**	**493 277**
Årsresultat		**268 163**	**432 502**	**313 331**	**254 405**
Overført til/fra annen egenkapital		268 163	432 502	0	0

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Friisgt 6

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
SUM OVERFØRINGER		**268 163**	**432 502**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Friisgt 6

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	20 599 490	20 599 490
Andeler anleggsmiddel i sameie		1 054 474	1 027 327
Andre driftsmidler	5	137 972	173 964
Sum anleggsmidler		**21 791 936**	**21 800 782**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		17 862	11 410
Forskuddsbetalte kostnader		103 117	48 597
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 916 562	696 044
Sum omløpsmidler		**5 037 541**	**756 051**
SUM EIENDELER		**26 829 477**	**22 556 833**

Balanse 2024 Borettslaget Friisgt 6

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		**2 700**	**2 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 597 862	4 329 300
Årets resultat		0	399
Sum opptjent egenkapital		**4 597 862**	**4 329 699**
Sum egenkapital	12	**4 600 562**	**4 332 399**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	13 000 000	9 056 838
Borettslnnskudd		9 020 400	9 020 400
Sum langsiktig gjeld		**22 020 400**	**18 077 238**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	495
Leverandørgjeld		150 394	131 279
Påløpne renter		45 258	4 012
Annen kortsiktig gjeld		12 862	11 410
Sum kortsiktig gjeld		**208 514**	**147 196**
Sum gjeld		**22 228 914**	**18 224 434**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**26 829 477**	**22 556 833**
Pantstillelser	14	22 020 400	18 077 238

Sted:_____ Dato:_____

Grim Torgersrud Styreleder	Jon Eskil Ramsrud Kindberg Styremedlem	Ømer Ilker Tarald Slettevold Dursun Styremedlem
Heidi Irene Almqvist Styremedlem	Hilde Krogh Styremedlem	Joakim Hanssen Lund Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
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.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Friisgt 6

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 401 924	1 335 144
3606 Leie hybler og rom i kjeller	163 050	134 300
3618 Leietillegg strøm	130	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	87 480	87 480
3650 Innkrevde felleskostn. renter	501 210	419 463
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	226 637	245 372
3690 Andre leieinntekter	42 444	42 444
3605 Leieinntekter gjesterom	33 604	38 586
Sum	**2 456 479**	**2 302 789**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
3987 Netto overskudd driftssameie	59 487	64 141
6394 Netto underskudd driftssameie	921	387
8056 Andre finansinntekter i sameie	3 806	3 771
8175 Andel finanskostnader i sameie	35 226	29 964
Sum	**27 147**	**37 562**

Borettslaget eier 13% i Nedre Tøyen garasjesameie og 5,44% i Gamle Oslo eiersameie.. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	350	0
3990 Andre driftsinntekter	79 579	1 179
Sum	**79 929**	**1 179**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	140 000	120 000
Sum	**159 740**	**136 920**

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

991 Borettslaget Friisgt 6 Org. nr. 948301377

Note 5 - Varige driftsmidler

	Vaskemaskiner/tørkes	Brannalarmanlegg	Boligeiendom (inkl.T omt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	130 875	359 926	20 599 490
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	130 875	359 926	20 599 490
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	130 875	221 954	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	137 972	20 599 490
Årets avskrivninger :	0	35 993	0
Anskaffelsesår :	2016	2018	1987
Antatt levetid i år :	5	10	

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Polisenr.SP586941

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 807 kvm. G.nr 230, b.nr 43 i 0301 Oslo Kommune og utgjør 3.707.908 kr av byggets verdi. Borettslaget består av 27 boenheter og 5 næringslokaler.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	95 096	117 107
6341 Brannalarm	0	183
6360 Annet renhold	5 375	0
6361 Fast renhold	92 481	82 789
6364 Matteleie	12 226	11 490
6391 Snømåking/strøing/feiing	30 390	0
6392 Containerleie/tømming	13 688	8 375
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	15 322	0
Sum	**264 578**	**219 943**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	9 175	0
6420 Leie av datautstyr	7 596	21 896
Sum	**16 771**	**21 896**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	71 547	6 501
6543 Vaskerianlegg	0	64 571
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 852	1 366
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	4 151
6552 Driftsmateriell	0	655
Sum	**76 398**	**77 245**

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Friisgt 6

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	22 225	1 000
6603 Vedlikehold elektro	6 606	5 794
6611 Vedlikehold heiser	99 366	10 880
6616 Vedlikehold vaskeri	6 844	3 225
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	14 468	78 985
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 400	34 504
6641 Malerarbeider	697	1 103
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	10 139	0
6648 Vedlikehold dører og porter	172 380	60 327
Sum	**341 125**	**195 818**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 600	5 072
Sum	**3 600**	**5 072**

Konot 6714 gjelder kostnader for låneopptak og rådgivning fra USBL.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	5 260	10 268
7719 Møter, div. styret	525	4 000
7720 Generalforsamling/Årsmøte	266	3 031
7770 Betalingskostnader	3 511	1 533
7772 Omkostninger inkasso	35	0
7773 Omkostninger innkreving	3 022	1 025
7790 Andre kostnader	3 875	0
7795 Husleietap	-57	-1
Sum	**16 437**	**19 856**

Konto 7718 gjelder innkjøp av matvarer for felles bruk.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 700	0	2 700
Sum innskutt egenkapital	**2 700**	**0**	**2 700**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 329 699	268 163	4 597 862
Sum opptjent egenkapital	**4 329 699**	**268 163**	**4 597 862**
Sum egenkapital	**4 332 399**	**268 163**	**4 600 562**

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Friisgt 6

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Ringerike Hadeland**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold	Vedlikehold
Lånenummer:	**22808239144**	**16362520340**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020
Rentesats:	5.54 %	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.12.2054	30.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	13 000 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	9 056 838
Avdrag i perioden:	0	9 056 838
Opptak i perioden:	13 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**13 000 000**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	12 019 905	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808239144	4	579 576	2 318 304
	4	528 517	2 114 068
	4	499 819	1 999 276
	4	496 288	1 985 152
	1	461 977	461 977
	1	431 649	431 649
	3	419 066	1 257 198
	1	412 638	412 638
	5	403 947	2 019 735

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 22808239144 har første avdrag 30.03.2025 med kr 45 245	4	579 576	672
	4	528 517	613
	4	499 819	580
	4	496 288	576
	1	461 977	536
	1	431 649	501
	3	419 066	486
	1	412 638	479
	5	403 947	469

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	13 000 000
Innskuddskapital	9 020 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**22 020 400**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**20 599 490**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Friisgt 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Friisgt 6

Styreleder	Grim Torgersrud (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Jon Eskil Ramsrud Kindberg (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Joakim Hanssen Lund (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Hilde Krogh (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Heidi Irene Almqvist (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Ømer Ilker Tarald Slettevold Dursun (sign.)	31.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Friisgt 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Friisgt 6 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

© 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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: EUKVN-BOMIC-VXE2X-3Q39F-I2M9U-MDWAN

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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 rettvisende 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)

Penneo Dokumentnøkkel: EUKVN-BOMIC-VXE2X-3Q39F-I2M9U-MDWAN

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-03 10:53:39 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: EUKVN-BONAC-VKEZX-3Q39I-I2M9U-MDNMN

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.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Friisgt 6

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Grim Torgersrud
Styremedlem, Hilde Krogh
Styremedlem, Joakim Hanssen Lund
Styremedlem, Ømer Ilker Tarald Slettevold Dursun
Styremedlem, Heidi Irene Almqvist
Styremedlem, Jon Eskil Ramsrud Kindberg
Varamedlem, Anette Boman
Varamedlem, Rønnaug Hartz
Varamedlem, Henning Harholt
Varamedlem, Viviann Holås

Styret i Borettslaget Friisgt 6 består av 2 kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Friisgt 6 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Friisgt 6 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948301377

Borettslaget Friisgt 6 består av 27 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Friisgt 6 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586941. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Friisgt 6 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

Styrets arbeid i perioden mai 2024 – mai 2025

Det sittende styret har i denne perioden hatt **11 ordinære styremøter**.

Det har i perioden vært avholdt 0 ekstraordinære generalforsamlinger.

Det har i perioden vært avholdt **2 dugnader og 2 allmøter**.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

· **Tak, takrenner og takvinduer**

Tak, takvinduer og takrenner har tidligere blitt gått igjennom av diverse firmaer. De har pekt på at rustne takrenner krever snarlig vedlikehold og at vi vil trenge nytt tak. Tak og takrenner er nå byttet ut, nye takvinduer er installert. Snøfangere er satt opp bak takvinduene. For å forhindre isdannelse og rasfare er det lagt inn varmekabler i takrennene mot gata og i nedløpsrør. Varmekablene er knyttet til en termostat med fuktmåler. Det ble invitert til kranselag da arbeidet nærmet seg slutten. Oppfølging av takprosessen har krevd stor innsats fra noen av styremedlemmene.

· **Ringetablå**

Ringetablå har vært på tapetet lenge. Ulike løsninger har blitt vurdert. På grunn av herværende kabelsystem samt prisnivåer, ble det besluttet å oppgradere vårt nåværende ringetablå. Ringetablået ble installert i desember.

· **Økonomi**

Ved hjelp av ett av styremedlemmene har borettslaget tatt opp lån til takrehabiliteringen hos Sparebank 1 Ringerike Handeland. Banken har bedre rente enn andre banker. SB1 Ringerike Hadeland BM Nittedal er forsikringsagent for Fremtind Forsikring AS, som borettslaget vil gå over til første halvår i 2025. Årsavgiften hos dette selskapet er betydelig rimeligere enn hos vårt tidligere forsikringsselskap.

Felleskostnadene ble satt opp med ca 9% fra 01.01.24. Grunnet lånet til takrehabiliteringen så er den prosentvise økningen i husleien en del høyere i år enn i fjor.

· **Husordensregler**

Det er foretatt enkelte endringer i husordensreglene. Endringene er videreformidlet til til alle beboere.

· **Vaskeriet**

Vi har hatt service på tørkeskapet som nå fungerer med tidssetter. En forbedring av avtrekket til tørkemaskinene er nødvendig for at disse skal kunne fungere optimalt.

· **Trimrom**

Vi har søkt USBL miljøfond om tilskudd til oppgradering av treningsutstyr, inkludert ny tredemølle og heving av romaskinen. Søknaden ble delvis innvilget. Takket være romansvarlige for trimrommet, har vi nå fått ny tredemølle og romaskinen har blitt hevet. En ødelagt sykkel har også blitt reparert.

· **Ventilasjon**

Nye ventiler er nå satt inn i samtlige bad.

· **Heis**

Heisens 2G system er byttet ut med 4G.

· **Bakgård**

Beskjæring av trær og busker ble utført tidlig på høsten.

Søknad om tilskudd til urtehage i bakgården er innvilget. Det er kjøpt inn jord, kasser og frø. Søknad om videre utbedring av bakgården blir sendt USBL miljøfond innen 1. mai.

· **Annet**

Vi har hatt omvisninger for ulike interesserte enkeltpersoner og grupper, blant annet 120 ansatte fra Plan- og bygningsetaten. Vi har også mottatt flere henvendelser fra folk som er interessert i å kjøpe leilighet i borettslaget.

Godkjent av styret,

Grim Torgersrud

Jon Eskil Ramsrud Kindberg

Ilker Tarald Slettevold Dursun

Joakim Hanssen Lund

Heidi Almqvist

Hilde Krogh

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Friisgt 6 torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Storstua Friis gate 6.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jon Aga

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 7

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.

Det kom et benkeforslag på kr. 150 000.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Hilde Krogh, Joakim Hanssen Lund og Ømer Ilker Tarald Slettevold Dursun er på valg. Det skal derfor velges minst ett styremedlem iht. vedtektene.

Vedtak:
Valgt ble: Hilde Krogh for 2 år.

Valgt ble: Ømer Ilker Tarald Slettevold Dursun for 2 år.

Valgt ble: Idun Kløvstad for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Anette Boman, Rønnaug Hartz, Henning Harholt og Viviann Holås er på valg. Det skal derfor velges fire varamedlemmer iht. vedtektene.

Vedtak:
Valgt ble: Anette Boman for 1 år.

Valgt ble: Rønnaug Hartz for 1 år.

Valgt ble: Henning Harholt for 1 år.

Valgt ble: Viviann Holås for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av:

Barbro Thorvaldsen
Torje Pedersen

Vedtak:

Valgt ble:

Barbro Thorvaldsen
Torje Pedersen

5.4 Valg av representant til Nedre Tøyen Garasjesameie

Sameiet eies av borettslagene Friis' gate 6 og Heimdal II. Borettslaget Friis gate 6 eier 13% av sameiet.

Sameiet ledes av et styre som skal bestå av to representanter fra Borettslaget Heimdal II og én representant fra Borettslaget Friis' gate 6.

Vedtak:

Valgt ble: Torje Pedersen

5.5 Valg av representanter til Gamle Oslo Eiersameie

Sameiet eies av Borettslaget Heimdal II, Borettslaget Friisgt. 6, Geilene Borettslag, Gjertrud Borettslag, Klosterenga Borettslag og Justiskroken Borettslag. Sameiet ledes av et styre som skal bestå av 1 representant og 1 vararepresentant fra hver av sameierne.

Det skal derfor velges 1 representant og 1 vararepresentant.

Vedtak:

Valgt ble: Torje Pedersen (representant)

Valgt ble: Jon Aga (vararepresentant)

5.6 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Styret velger representant. Kontakt styret ved interesse.

Protokoll for Borettslaget Friisgt 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Skogh Jasinski (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Jon Aga (sign.)	29.04.2025



INNKALLING 2024

Borettslaget Friisgt 6

Tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00
Storstua Friis gate 6

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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Friisgt 6

Tid og sted: Tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Storstua Friis gate 6

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Skilt/merker på dører
- 5.2 Rehabilitering av bakgården. Fremtidsperspektiv.
- 5.3 Bruk av fellesrom

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite
- 6.5 Valg av representanter til styret i Gamle Oslo Eiersameie

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 120 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Skilt/merker på dører

Forslag til vedtak: Det er opp til den enkelte beboer hvorvidt de ønsker å sette navn på dørene.

5.2 Rehabilitering av bakgården. Fremtidsperspektiv.

Forslag til vedtak: Nytt styre tar dette ønsket til etterretning.

5.3 Bruk av fellesrom

Forslag til vedtak: Nytt styre tar ønsket til etterretning.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anne Cathrine Ingulstad Aga
Styremedlem, Grim Torgersrud
Styremedlem, Hilde Krogh
Styremedlem, Joakim Hanssen Lund
Styremedlem, Ømer Ilker Tarald Slettevold Dursun
Styremedlem, Mathilde Mary Madeleine Bouyssou
Varamedlem, Anette Boman
Varamedlem, Rønnaug Hartz
Varamedlem, Henning Harholt
Varamedlem, Heidi Irene Almqvist

6.1 Valg av leder

Anne Cathrine Ingulstad Aga er på valg. Det skal derfor velges styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Mathilde Mary Madeleine Bouyssou er på valg. Det skal derfor velges ett styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anette Boman, Rønnaug Hartz, Henning Harholt og Heidi Irene Almqvist er på valg. Det skal derfor velges fire varamedlemmer.

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av representanter til styret i Gamle Oslo Eiersameie

Det er viktig at det velges minst én representant til styret i GOE. Det har over flere år vært utfordringer med å få satt et styret til GOE pga. manglende representanter fra enkelte borettslag, følgelig kommer ikke GOE videre i prosess mot å avklare selskapets fremtid (som krever deltakelse fra samtlige eiere). Vevert som styremedlem er for 2 år, og for varamedlem er det 1 år.

Forslag til vedtak: Det velges et styremedlem til styret i GOE for 2 år.

Det velges et varamedlem til styret i GOE for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**414 163**	**802 492**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	432 502	-92 730
Tilbakeføring av avskrivning	35 993	35 993
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-236 640	-296 254
Endringer i andre langsiktige poster	-37 163	-35 337
B. Årets endring disponible midler	**194 692**	**-388 329**
C. Disponible midler	**608 855**	**414 163**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	756 051	740 126
Kortsiktig gjeld	-147 196	-325 963
C. Disponible midler	**608 855**	**414 163**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Friisgt 6

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 264 203	1 965 961	2 202 776	2 441 859
Leie forretningslokaler	1	38 586	46 054	35 000	0
Sum leieinntekt		**2 302 789**	**2 012 015**	**2 237 776**	**2 441 859**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	56 850	5 000	0	0
Andel av driftsinntekt i sameie	3	64 141	51 703	0	0
Diverse inntekt	4	1 179	0	0	0
Sum annen inntekt		**122 170**	**56 703**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 424 959**	**2 068 718**	**2 237 776**	**2 441 859**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	16 920	16 920	16 920	16 920
Styrehonorar	5	120 000	120 000	120 000	120 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	35 993	35 993	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		208 095	260 087	230 000	235 000
Kostnad eiendom/lokale	7	219 943	277 053	304 000	222 000
Kommunale avgifter/renovasjon		264 678	256 761	298 000	307 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	21 896	21 196	21 050	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	77 245	46 631	36 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	10	195 818	497 578	200 000	315 000
Revisjonshonorar		5 350	5 006	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		99 743	96 932	100 000	105 000
Andre honorar		5 072	6 536	4 000	4 000
Kontorkostnad		2 084	199	0	2 000
TV/bredbånd		86 652	85 921	87 000	90 000
Kontingent og gaver		10 238	8 100	8 100	12 100
Forsikring		157 421	141 147	157 000	171 000
Andre kostnader		19 856	34 567	16 000	19 000
Andel av driftskostnad i sameie	3	387	0	0	0
Sum kostnad		**1 547 392**	**1 910 627**	**1 604 070**	**1 645 020**
Driftsresultat		**877 568**	**158 091**	**633 706**	**796 839**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		7 261	2 625	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	3 771	1 163	0	0
Rentekostnad		426 134	237 080	325 230	483 508
Andel av rentekostnad i sameie	3	29 964	17 529	0	0
Netto finansposter		**445 066**	**250 821**	**325 230**	**483 508**
Årsresultat		**432 502**	**-92 730**	**308 476**	**313 331**
Overført til/fra annen egenkapital		432 502	-92 730	0	0

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Friisgt 6

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
SUM OVERFØRINGER		**432 502**	**-92 730**	**0**	**0**

991 Borettslaget Friisgt 6 Org. nr 948301377

Balanse 2023 Borettslaget Friisgt 6

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	20 599 490	20 599 490
Andeler anleggsmiddel i sameie		1 027 327	989 765
Andre driftsmidler	6	173 964	209 957
Sum anleggsmidler		**21 800 782**	**21 799 212**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		11 410	33 385
Forskuddsbetalte kostnader		48 597	224 306
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		696 044	482 435
Sum omløpsmidler		**756 051**	**740 126**
SUM EIENDELER		**22 556 833**	**22 539 338**

Balanse 2023 Borettslaget Friisgt 6

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		**2 700**	**2 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 329 300	3 896 798
Årets resultat		399	0
Sum opptjent egenkapital		**4 329 699**	**3 896 798**
Sum egenkapital	**11**	**4 332 399**	**3 899 498**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	9 056 838	9 293 478
Borettsinnskudd		9 020 400	9 020 400
Sum langsiktig gjeld		**18 077 238**	**18 313 878**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		495	6 058
Leverandørgjeld		131 279	290 648
Påløpne renter		4 012	1 930
Annen kortsiktig gjeld		11 410	27 327
Sum kortsiktig gjeld		**147 196**	**325 963**
Sum gjeld		**18 224 434**	**18 639 840**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 556 833**	**22 539 338**
Pantstillelser	13	18 077 238	18 313 878

Sted:_____ Dato:_____

Anne Cathrine Ingulstad Aga Styreleder	Mathilde Mary Madeleine Bouyssou Styremedlem	Joakim Hanssen Lund Styremedlem
Ømer Ilker Tarald Slettevold Dursun Styremedlem	Grim Torgersrud Styremedlem	Hilde Krogh Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
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.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Friisgt 6

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 335 144	1 163 700
3606 Leie hybler og rom i kjeller	134 300	136 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	87 480	87 480
3650 Innkrevde felleskostn. renter	419 463	224 867
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	245 372	310 670
3690 Andre leieinntekter	42 444	42 444
3605 Leieinntekter gjesterom	38 586	46 054
Sum	**2 302 789**	**2 012 015**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Tilskudd

Gjelder Usbl Bomiljøfond, høsten 2022 og tilskudd fra Oslo Kommune Velferdsetaten 2023.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
3987 Netto overskudd driftssameie	64 141	51 703
6394 Netto underskudd driftssameie	387	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	3 771	1 163
8175 Andel finanskostnader i sameie	29 964	17 529
Sum	**37 562**	**35 337**

Borettslaget eier 13% i Nedre Tøyen garasjesameie og 5,44% i Gamle Oslo eiersameie.. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	1 179	0
Sum	**1 179**	**0**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	120 000
Sum	**136 920**	**136 920**

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

991 Borettslaget Friisgt 6 Org. nr. 948301377

Note 6 - Varige driftsmidler

	Vaskemaskiner/tørkes	Brannalarmanlegg	Boligeiendom (Inkl.Tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	130 875	359 926	20 599 490
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	130 875	359 926	20 599 490
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	130 875	185 962	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	173 964	20 599 490
Årets avskrivninger :	0	35 993	0
Anskaffelsesår :	2016	2018	1987
Antatt levetid i år :	5	10	

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Polisenr.SP586941

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 807 kvm. G.nr 230, b.nr 43 i 0301 Oslo Kommune og utgjør 3.707.908 kr av byggets verdi. Borettslaget består av 27 boenheter og 5 næringslokaler.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	117 107	173 479
6341 Brannalarm	183	0
6361 Fast renhold	82 789	74 763
6364 Matteleie	11 490	9 859
6392 Containerleie/tømming	8 375	9 168
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	9 784
Sum	**219 943**	**277 053**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	21 896	21 196
Sum	**21 896**	**21 196**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	289
6540 Inventar	6 501	44 109
6543 Vaskerianlegg	64 571	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 366	630
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 151	0
6552 Driftsmateriell	655	1 604
Sum	**77 245**	**46 631**

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Friisgt 6

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	363 285
6602 Vedlikehold VVS	1 000	18 313
6603 Vedlikehold elektro	5 794	5 275
6611 Vedlikehold heiser	10 880	56 770
6616 Vedlikehold vaskeri	3 225	19 188
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	78 985	16 669
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	34 504	12 616
6641 Malerarbeider	1 103	1 259
6642 Snekkerarbeid	0	4 204
6648 Vedlikehold dører og porter	60 327	0
Sum	**195 818**	**497 578**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

991 Borettslaget Friisgt 6 Org. nr. 948301377

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 700	0	2 700
Sum innskutt egenkapital	**2 700**	**0**	**2 700**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 896 798	432 901	4 329 699
Sum opptjent egenkapital	**3 896 798**	**432 901**	**4 329 699**
Sum egenkapital	**3 899 498**	**432 901**	**4 332 399**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	**16362520340**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.39 %
Beregnet innfridd:	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	9 293 478
Avdrag i perioden:	236 640
Lånesaldo 31.12:	**9 056 838**
Saldo 5 år frem i tid:	7 802 736

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362520340	4	403 779	1 615 116
	4	368 207	1 472 828
	4	348 214	1 392 856
	4	345 754	1 383 016
	1	321 850	321 850
	1	300 721	300 721
	3	291 955	875 865
	1	287 477	287 477
	5	281 422	1 407 110

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	9 056 838
Innskuddskapital	9 020 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**18 077 238**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**20 599 490**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Friisgt 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Friisgt 6

Styreleder	Anne Cathrine Ingulstad Aga (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Ømer Ilker Tarald Slettevold Dursun (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Mathilde Mary Madeleine Bouyssou (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Joakim Hanssen Lund (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Grim Torgersrud (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Hilde Krogh (sign.)	03.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Friisgt 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Friisgt 6 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: 8Y2HE-I5FDT-Y7S2D-KZ1TT-O/QL2-1NDY2

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 8YZHE-ISFDT-Y7SZ0-KZ1TT-OJQL2-1NDY2

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-10 17:45:13 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8YZHE-ISFDT-Y7SZ0-KZ1TT-OJQL2-1NDY2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Borettslaget Friisgt 6

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anne Cathrine Ingulstad Aga
Styremedlem, Grim Torgersrud
Styremedlem, Hilde Krogh
Styremedlem, Joakim Hanssen Lund
Styremedlem, Ømer Ilker Tarald Slettevold Dursun
Styremedlem, Mathilde Mary Madeleine Bouyssou
Varamedlem, Anette Boman
Varamedlem, Rønnaug Hartz
Varamedlem, Henning Harholt
Varamedlem, Heidi Irene Almqvist

Styret i Borettslaget Friisgt 6 består av 3 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Friisgt 6 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Friisgt 6 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948301377
Borettslaget Friisgt 6 består av 27 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Friisgt 6 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586941. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Friisgt 6 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt **11 ordinære styremøter.**

Det har i perioden vært avholdt **0 ekstraordinære generalforsamlinger**.

Det har i perioden vært avholdt **2 dugnader og 2 allmøter**.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

· **Økonomi**

Felleskostnadene ble satt opp med 5 % fra 01.01.24. Økningen har vært nødvendig for å kunne dekke stigningen i borettslagets løpende utgifter, som påslag i styringsrente og kommunale gebyrer. Økningen i felleskostnadene vil dessuten gjøre oss bedre i stand til å sikre borettslagets økonomi framover.

· **Vaskeriet**

Ny tørketrommel er installert. Avtrekket til tørkemaskinene forbedret.

Betaling for vask og tørk er blitt satt opp til kr. 7 fra 01.08.23.

Det har blitt skaffet ny rulle til vaskeriet.

Et rørfirma har spylt sluket for å forhindre tidvise oversvømmelser.

· **Hybler og gjesterom**

Hybelen i 5. etg ble leid ut 01.09.23. Hybelen i 3. fra 15.01.24.

Nøkkelbokser er satt opp utenfor gjesterommene.

Leien for gjesterommene er økt til kr. 150 fra 01.08.23.

· **Kjøkken og storstue**

Rørfirma har spylt rør på kjøkkenet som var i ferd med å tetne. Vi fikk midler av kommunen til å kjøpe en ny komfyr, men har kommet fram til at den vi har funker fortsatt. Kommunen har kommet med hyggelig tilbakemelding om at vi kan søke igjen når behovet melder seg.

· **Trimrom**

Det har vært innført begrensninger på bruk av tredemølla for å redusere støy. Mulige forbedringer mht støyplager er en pågående prosess. Vi har søkt USBL miljøfond om tilskudd til oppgradering av treningsutstyr, inkludert ny tredemølle og heving av romaskinen. Søknaden er delvis innvilget.

· **TV-rom**

Abonnementet på ViaPlay er sagt opp. Beboere oppfordres til å bruke egne abonnementer.

En fastmontert høyttaler er dessverre stjålet.

· **Ventilasjon**

Firmaet som i sin tid skulle foreta kanalrens av 27 leiligheter, gjennomførte ikke rens i alle leiligheter som bestilt. Det har blitt klaget til firmaet, foreløpig uten resultat. Vi er i ferd med å sette inn ventiler i alle bad.

· **Rørfornying**

Kommunen kom i september med et påbud om rørfornying basert på en film av en avløpsledning tatt i august. Grunnet en avtale som ikke ble overholdt av en rørbedrift, fikk vi kontakt med et annet firma (Spylevakten) som tok film av vår avløpsledning. Denne filmen viste at vår private avløpsledning er i forskriftsmessig stand. Kommunen har bedt om skriftlig redegjørelse fra Spylevakten, som de har avgitt. Vi avventer svar fra kommunen.

· **Nøkler**

En nøkkelboks installert ute av et håndverkerfirma inneholdende nøkkel til inngangsdøra ble brutt opp i begynnelsen av januar 2024. Flere innbrudd fant sted i påfølgende uker. Samtlige systemnøkler er nå byttet ut og nye låssylindre satt inn i alle dører. Forsikringsselskapet til håndverkerfirmaet dekker mesteparten av utgiftene.

· **Ringetablå**

Ringetablå har vært på tapetet lenge. Vi har søkt om midler til et nytt anlegg gjennom USBLs miljøfond, men fått avslag. Det er uansett besluttet å oppgradere vårt nåværende ringetablå.

· **Heis**

Heisen er 10 år gammel og har en del slitasjeutfordringer. Stempel og stempelforinger har blitt byttet ut. Vi avventer endelig regning.

· **Tak, takrenner og takvinduer**

Tak, takvinduer og takrenner har tidligere blitt gått igjennom av diverse firmaer. De har pekt på at rustne takrenner krever snarlig vedlikehold og at vi vil trenge nytt tak i løpet av de neste årene. Årets kraftige vintervær har sannsynligvis resultert i lekkasje i taket i tillegg til at noen takvinduer har slått seg. Dette kan bety at taket muligens må legges om raskere enn vi hadde regnet med. Vi jobber med å få en vurdering av mulig vannskade samt av takets generelle tilstand.

· **USBL Bevar**

Styret har tidligere gjennomgått Bevaravtalen og sett at denne ikke har blitt brukt på flere år. Avtalen koster oss kr. 14 000 i året. Den er sagt opp fra 01.11.23.

· **Annet**

Vi har søkt USBL miljøfond om nye køer til biljardrommet. Søknaden er innvilget.

Pianoet i storstua er stemt (Bergmund).

Vi har hatt flere omvisninger for grupper fra arkitekthøyskolen i Bergen, USBL-ansatte, enkeltstudenter samt en gruppe med pastorer fra Sør-Korea.

Godkjent av styret, 09.04.2024

Anne Cathrine Aga

Mathilde Mary Madeleine Bouyssou

Ilker Tarald Slettevold Dursun

Joakim Hanssen Lund

Grim Torgersrud

Hilde Krogh

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Friisgt 6 tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Storstua Friis gate 6.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anne Cathrine I. Aga

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8, 11 etter sak 1
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 9, 12 etter sak 1

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Det kom et benkeforslag på å øke styrehonoraret til kr. 140 000.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 140 000 ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Skilt/merker på dører

Vedtak:
Det er opp til den enkelte beboer hvorvidt de ønsker å sette navn på dørene.

Forslag vedtatt.

5.2 Rehabilitering av bakgården. Fremtidsperspektiv.

Vedtak:
Nytt styre tar dette ønsket til etterretning.

Forslag vedtatt.

5.3 Bruk av fellesrom

Vedtak:
Nytt styre tar ønsket til etterretning.

Forslag vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Anne Cathrine Ingulstad Aga er på valg. Det skal derfor velges styreleder.

Vedtak:
Valgt ble: Grim Torgersrud for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Mathilde Mary Madeleine Bouyssou er på valg. Det skal derfor velges ett styremedlem.

Grim Torgersrud ble valgt som styreleder, og dette åpner en plass i styret.

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Almqvist for 2 år.

Valgt ble: Jon Kindberg for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anette Boman, Rønnaug Hartz, Henning Harholt og Heidi Irene Almqvist er på valg. Det skal derfor velges fire varamedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Anette Boman for 1 år.

Valgt ble: Rønnaug Hartz for 1 år.

Valgt ble: Henning Harholt for 1 år.

Valgt ble: Vivian Hollås for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Barbro Thorvaldsen og Torje Pedersen.

6.5 Valg av representanter til styret i Gamle Oslo Eiersameie

Det er viktig at det velges minst én representant til styret i GOE. Det har over flere år vært utfordringer med å få satt et styret til GOE pga. manglende representanter fra enkelte borettslag, følgelig kommer ikke GOE videre i prosess mot å avklare selskapets fremtid (som krever deltakelse fra samtlige eiere). Vevert som styremedlem er for 2 år, og for varamedlem er det 1 år.

Vedtak:
Grim Torgersrud ble valgt som styremedlem til styret i GOE for 2 år.

Det ble ikke valgt varamedlem.

Protokoll for Borettslaget Friisgt 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Skogh Jasinski (sign.)	24.04.2024
Protokollvitne	Anne Cathrine Ingulstad Aga (sign.)	25.04.2024

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET FRIISGATE 6

Borettslaget Friisgt. 6 er basert på større grad av fellesskap enn det som er vanlig i andre borettslag. Dette stiller ekstra krav til beboerne om positivt å bidra til å fremme samarbeid, fellesskap og godt bomiljø.

Husordensreglene er tilknyttet husleiekontrakten. Brudd på reglene er brudd på leiekontrakten og kan i alvorlige tilfeller føre til oppsigelse av leieforholdet.

1. Andelseieren er ansvarlig for at ingen med tilknytning til hans/hennes leilighet oppfører seg slik i leiligheten eller borettslaget at naboer sjeneres eller eiendom skades.

2. Unødig bråk og støy skal unngås. Musikkanlegg må ikke stå så høyt på at naboer sjeneres. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse av styret og samtykke fra naboene. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten og bygningen mellom kl. 22.00 - kl. 06.00.

3. De renholdsrutiner styret vedtar for trapper/heis og fellesrom skal følges.

4. Husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i søppelkassene. Større gjenstander er beboeren selv ansvarlig for å fjerne.

5. Husdyr kan bare medbringes/anskaffes etter at søknad om tillatelse er godkjent av styret.

6. Vaskemaskiner og annet felleseid utstyr må brukes i samsvar med bruksanvisninger og fastsatte instrukser.

7. Rot, skrot, og personlige eiendeler må ikke settes i trapper, ganger eller fellesrom som ikke er anvist for slikt bruk.

Meldinger fra borettslagets styre eller USBL ved skriv, oppslag eller på annet vis, må følges på samme måte som husordensreglene.

Ovenstående regler gjelder inntil en generalforsamling i borettslaget eventuelt bestemmer å endre dem.

Vedtekter

For borettslaget Friis gate 6 Org nr 948 301 377

Tilknyttet boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2. juni 1986, sist endret den 6. mai 2004

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Friis gate 6 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
2. Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner ett hundre.
2. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Styret kan i spesielle tilfeller gi tidsbegrenset dispensasjon etter søknad.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
3. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

1. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.
3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
2. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
4. Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
    - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
    - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
    - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
    - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.
    - Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
    - Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst tre andre medlemmer med fire varamedlemmer.
2. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Protokollen kan være elektronisk og godkjennes da som første sak på neste styremøte.
4. Styret skal høre andelseierne i viktige saker av almen interesse for andelseierne. På allmøtene uttaler andelseierne seg veiledende overfor styret.

8-3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
    - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
    - å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
    - salg eller kjøp av fast eiendom,
    - å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
    - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
    - andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3, 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

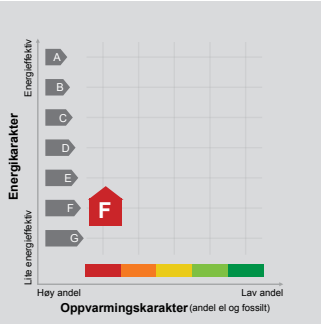
1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:
   - vilkår for å være andelseier i borettslaget,
   - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget,
   - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ENERGIATTEST

Adresse	Friis' gate 6
Postnummer	0187
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81014507
Bruksenhetsnummer	H0307
Merkenummer	Energiattest-2025-113299
Dato	30.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

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 innetemperaturen
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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

JOD/tfn

Oslo, den 4.10.1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Friis gate 6.

Journalnr.
85/5868

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
12.9.89.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
BBL. Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, 0182 OSLO 1.

Byggemelder
Asplan Prosjekt A/S, Storgata 49, 0182 OSLO 1.

Ansvarshavende
Finn Manstad, Manstadfaret 6 B, 1625 MANSTAD.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

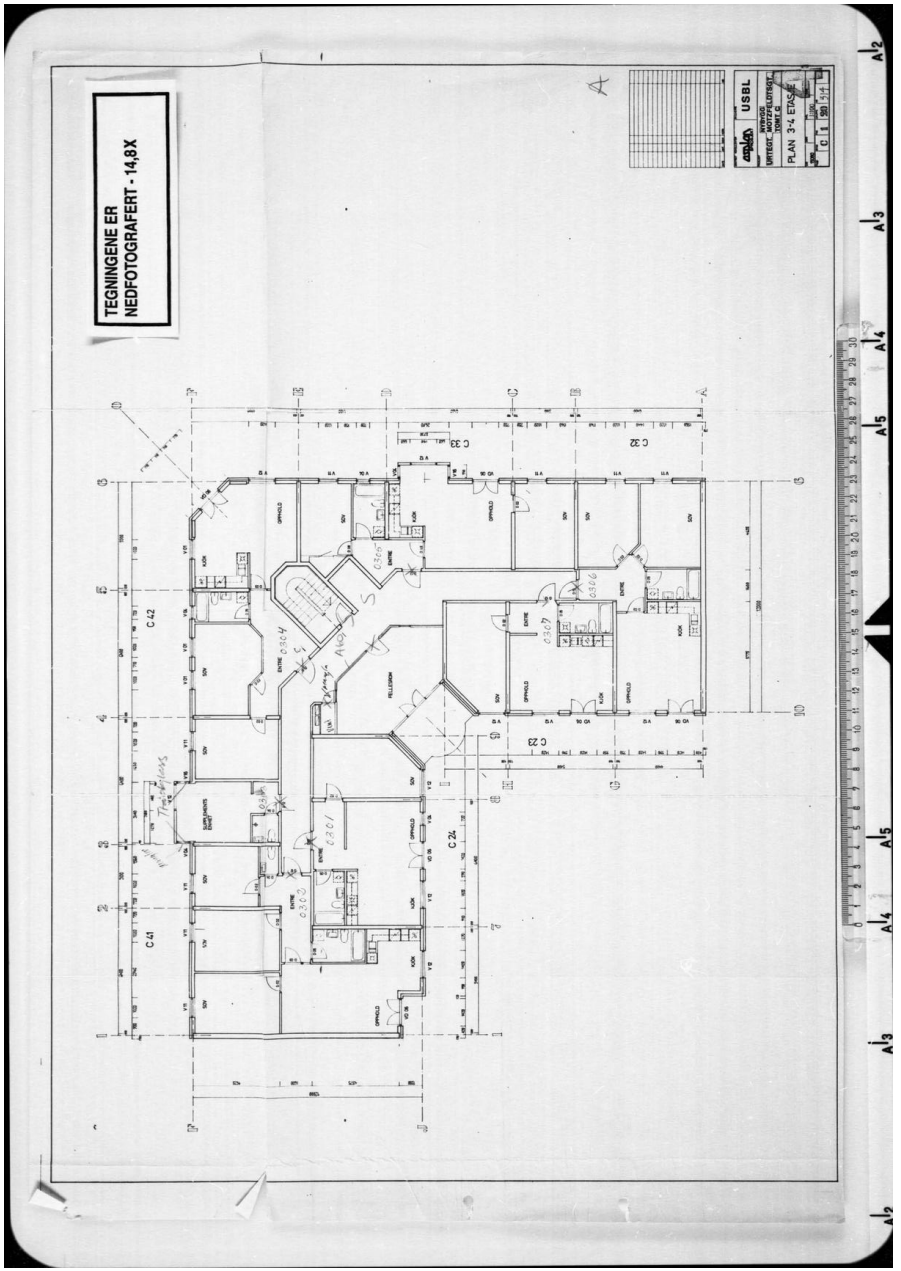
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

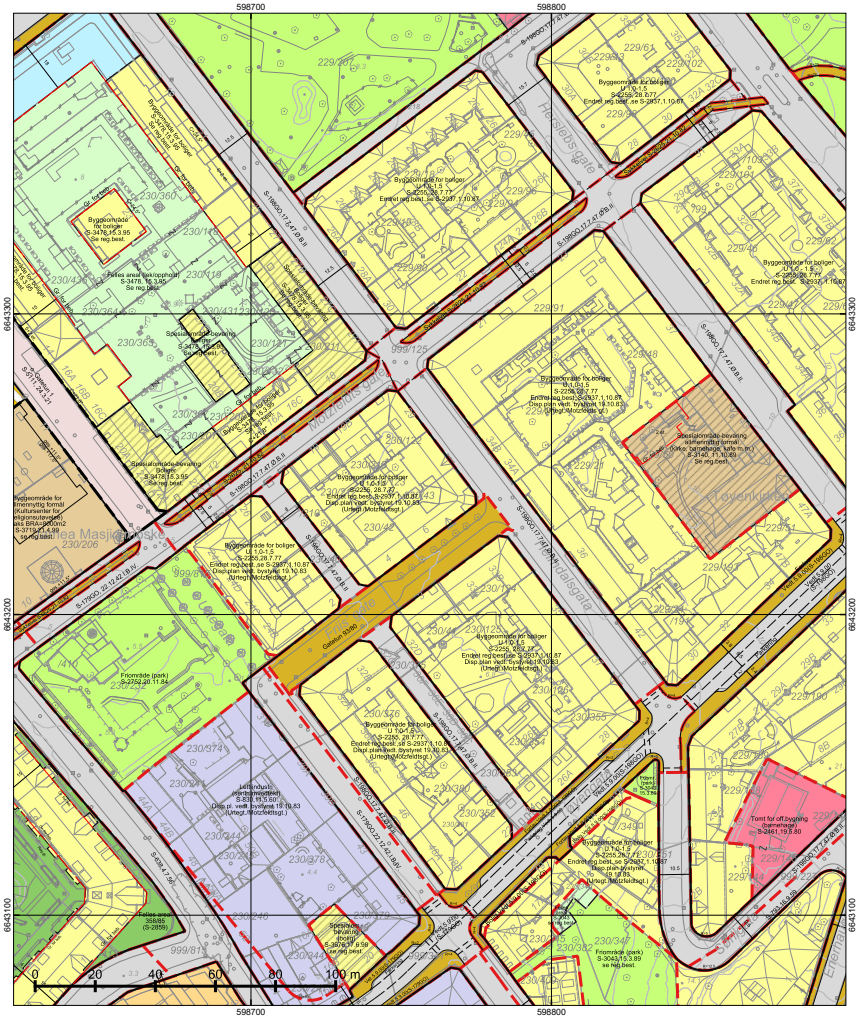
For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Salj. o M. ANDVORD


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8X
USBL
PLAN 3'4 ETASJE



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142356/ 86511206
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: FRIIS' GATE 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/43

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

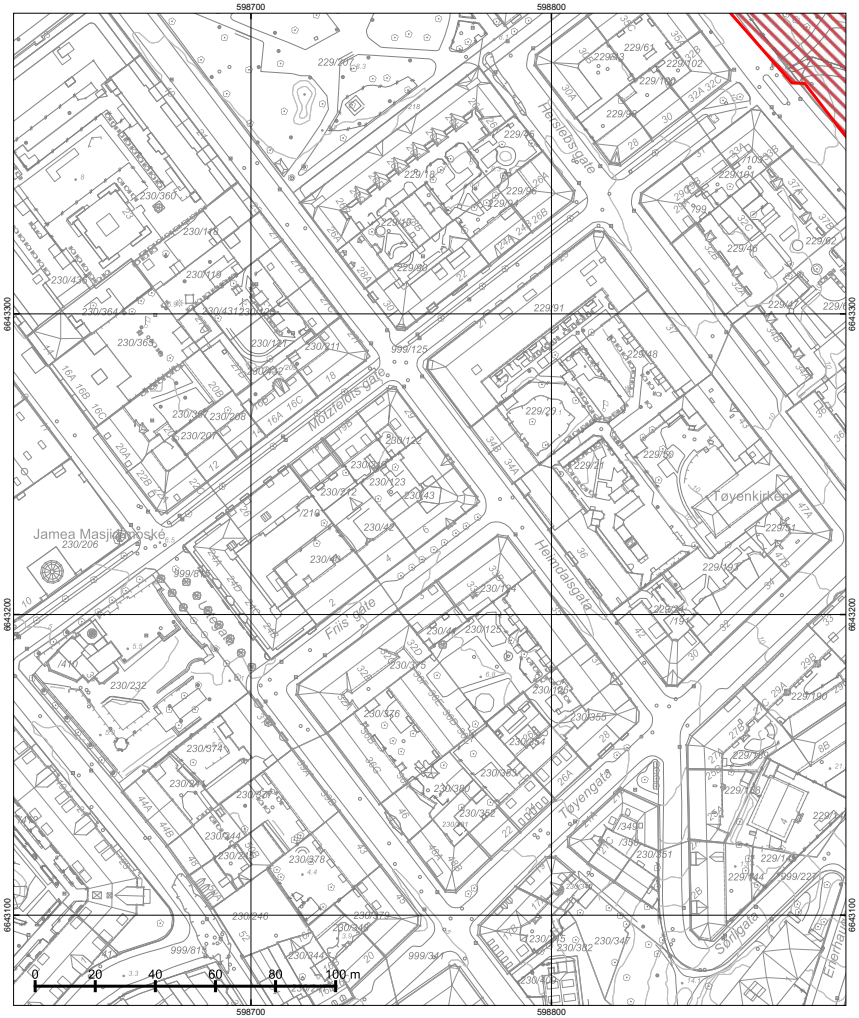
- RbBevaringGrense

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

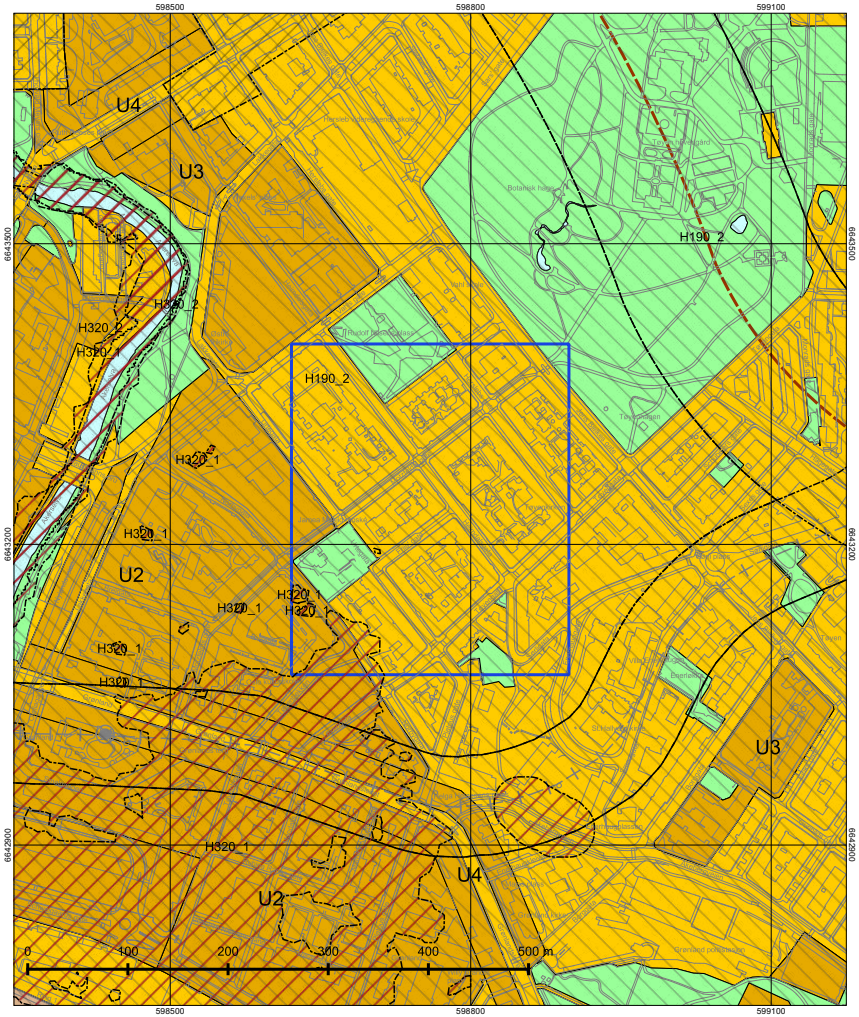
Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142356/ 86511206
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: FRIIS' GATE 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/43

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142356/86511206
Deres ref.: 55528/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511206
55528/ MSNOP3448167FAKTURA

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 43

Vi viser til bestilling av 20250505 for FRIIS? GATE 6.

GNR. 230 BNR. 43

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14-JUL-98.

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

419 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

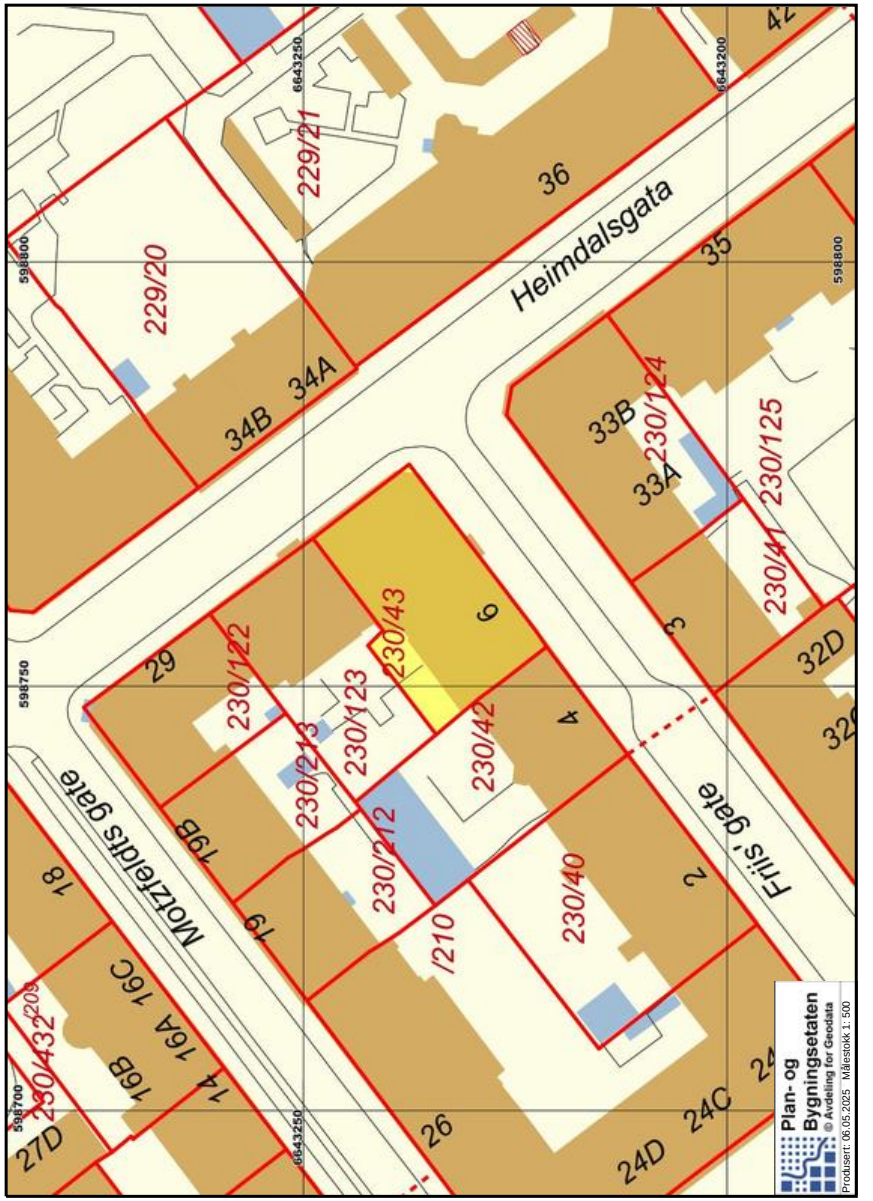
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0098/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Friis' gate 6 0187 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 43 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no