

Frydenlundgata 12B



Velkommen til

Frydenlundgata 12B



Salgsoppgaven produsert 21. august 2025

BESTE ST. HANSHAUGEN

Klassisk, gjennomgående 3-roms med sydvestvendt balkong - Bad fra 2023 - Rosetter, stukkatur og generøs takhøyde

Prisantydning	9 290 000,-
Fellesgjeld	165 248,-
Omkostninger	237 720,-
Totalpris	9 692 968,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 652,-
BRA-i	77 kvm
Totalt BRA	85 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1902

Ansvarlig megler	Morten Styrmoe Hannestad
Telefon	926 33 165
E-post	m.hannestad@nordvikbolig.no

Megler	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nydelig, innbydende og gjennomgående 3-roms med solrik balkong, klassisk detaljer og attraktiv beliggenhet. Leiligheten har en romslig, og svært god planløsning bestående av gang, moderne HTH-kjøkken, innbydende stue, to soverom og delikat bad.

- Leiligheten ligger i en ærverdig bygård fra 1900-tallet med ettertraktet beliggenhet midt på St. Hanshaugen. Det er umiddelbar nærhet til den populære parken, offentlig kommunikasjon og alt av byens fasiliteter.

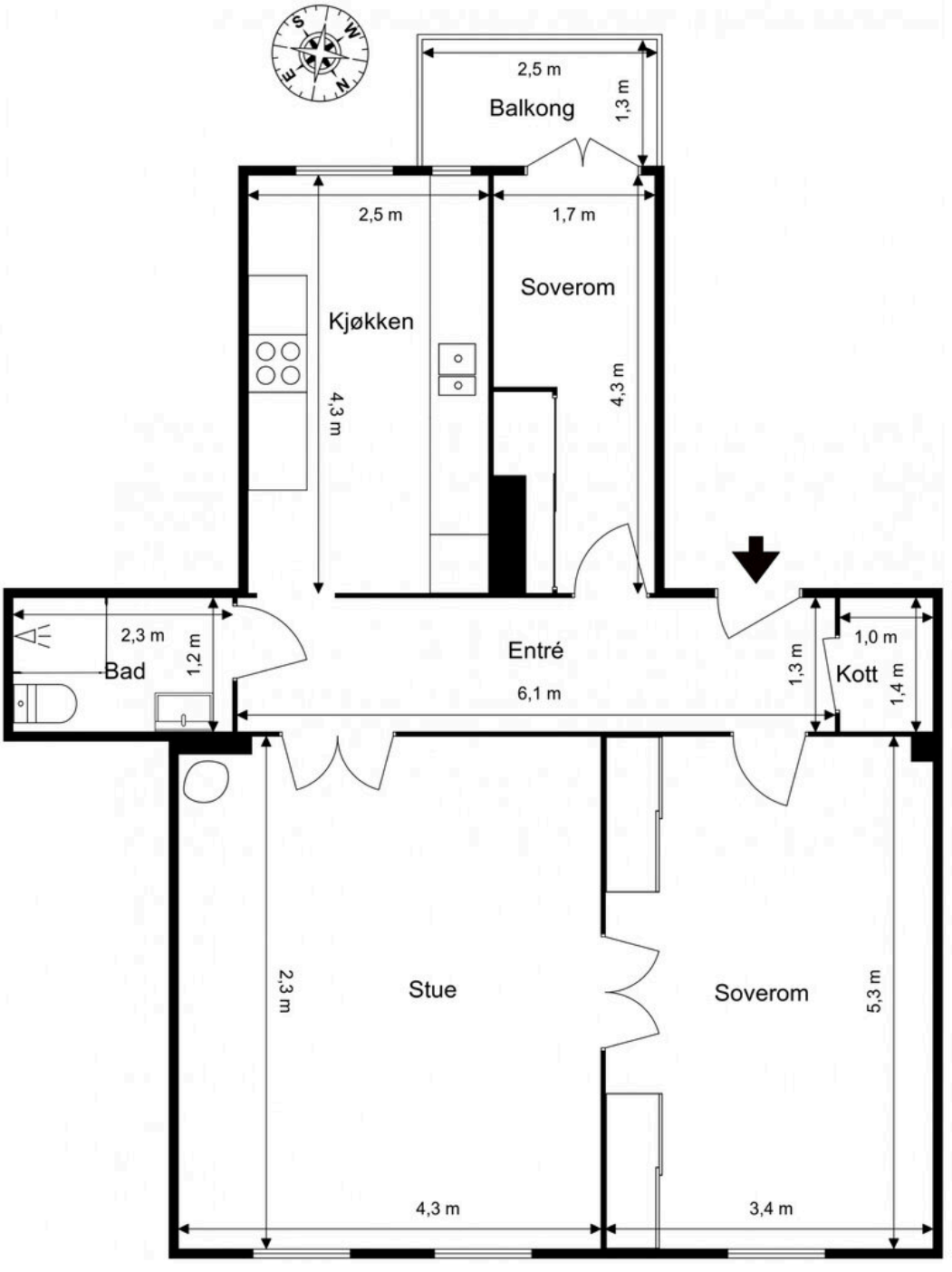
- Solrik, sydvestvendt balkong mot bakgård
- Lekkert bad fra 2023
- Imponerende takhøyde på over 3m
- Flott stukkatur og rosetter
- Tregulv og doble fløydører
- Peisovn
- Store vindusflater
- Hems på soverom 2
- Lagringsplass i kott og to eksterne boder
- Veldrevet sameie med god vedlikeholdshistorikk

Arealer og innhold

BRA-i:	77 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	85 kvm
TBA:	3 kvm

Frydenlundgata 12B

3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.










OSLO











Informasjon

Frydenlundgata 12B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0323/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frydenlundgata 12B, 0169 OSLO
Gnr 217, bnr 140, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Geir Treseng

Kjøpesum og omkostninger
9 290 000,- (Prisantydning)
165 248,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 455 248,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
236 370,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
237 720,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
250 420,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 692 968,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 705 668,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1902

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 77 kvm.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad, kott og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 7 kvm. og en bod i felles trappegang på ca. 1 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og flott gang som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Entréen er funksjonell, og kan enkelt innredes med både knagger/stumtjener og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Med adkomst fra entréen har du en praktisk bod med ekstra lagringsplass. Gangen har praktiske, historiske gulvfliser med varme. Entréen har en sentral plassering i leiligheten, som sikrer god flyt mellom alle rommene. Porttelefon og sikringsskap.

Kjøkken:
Separat og moderne HTH-kjøkken. Stilren innredning fra 2004 med glatte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Innfelt, dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Kjøkkenet har frittstående kjøl/fryseskap med integrert vann/isbiter. Varmtvannsbereder er montert i benkeskap. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er godt med lagringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging. Kjøkkenet er malt i en lun og behagelig blåfarge. Fra kjøkkenvinduet er det fint utsyn mot bakgård.

Stue:
Herlig, lys og gjennomført stue med utsøkte detaljer. I stuen er det rikelig areal til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement samt spisebord. I stuen er det generøs takhøyde på hele 3,07 meter og godt lysinnslipp via store vindusflater som gir en luftig og god romfølelse. De dype, tidstypiske vinduspostene er perfekt for lagring, planter og dekor. Videre er de flotte, klassiske detaljene med rosett og nydelig stukkatur godt bevart. I tillegg kan leiligheten by på doble fløydører. Den originale peisovnen sikrer behagelig og vedvarende varme, samtidig som den bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Iht tidligere salgsoppgave ble det gjennomført renovasjon av pipen i 2012. Leiligheten har stilrene overflater med lune fargevalg og originalt, malt tregulv som gir et gjennomført uttrykk.

To soverom:
Leiligheten har to lune og innbydende soverom. Hovedsoverommet er stort, og er det god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side og skyvedørsgarderobe. Soverommet har klassiske detaljer med rosett og stukkatur. Soverom 2 er et koselig rom med utgang til balkong. Rommet passer fint som et barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har hems med plass til dobbelt madrass. Hemsen er også velegnet som lagringsplass. Soverom 2 har plass til seng, skap og skrivepult.

Fra soverom 2 er det utgang til en sydvestvendt balkong på 3 kvm. Her er det plass til kafésett og beplantning. Fra balkongen er det grønt og fint utsyn mot bakgård. Iht tidligere salgsoppgave ble det i 2006/2007 gjennomført oppussing av fasade/balkong i sameiet.

Bad:
Lekkert, delikat bad fra 2023 pusset opp i regi av Optimal VVS og Bygg AS. Badet har moderne fliser på gulv og vegger, gulvvarme og malte plater med downlights i himling. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Grohe med to dusjhodet, veggmontert toalett og baderomsinnredning med skuffer, hvit servant med blandebatteri fra Grohe og speil. Fordelerskap med stoppekran og elektrisk styrt avtrekksvifte.

Overflater:
Gulv: Tregulv og flislagt gulv på badet og i gangen.
Vegger: Malt overflate på vegger og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 3,07 meter.

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

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: Optimal VVS og Bygg A/S Bygget nytt bad og byttet varmtvannsbereder Ferdig 01.10.23

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Optimal VVS og Bygg 01.10.23

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Optimal VVS og Bygg A/S Bygget nytt bad, byttet varmtvanssbereder. Utført 01.10.23

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro Rettet feil påpekt av eltilsyn Strøm varmekabler i gang og elektriske arbeider bad

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja
Når ble kontrollen utført? 02.06.25

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet samtlige soil og vannrør i regi av sameiet. Siste arbeidet ble utført av Ringen Rør A/S

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
Eventuell kommentar: Loft er utbygd før min eiertid

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gården er brannsikret etter krav fra OBRE i perioden 2022 til 2025.

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)
Ja
Beskriv: Sopp i kjeller utbedret 2024

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Lekkasje fra takvindu i en av loftsleilighetene. Utbedret 2024

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport for leiligheten 2025

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? Ved kjøp i 2016

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Felleskost ble økt 01.09.25 ingen varsel om flere økninger

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:
- Sydvestvendt balkong på 3 kvm. Iht tidligere salgsoppgave ble det i 2006/2007 oppussing av fasade/balkong.
- Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Vindusglass i balkongdøren er datert 2007.
- Entrédør med glass og malt overflate.
- Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk. 107 liter fra 2023.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og dører:
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Det registreres stedvis sprekker og løse tettelister rundt enkelte vinduer. Dårlig utvendig tetting mellom fasade og karm.
Det kan ikke utelukkes at vinduer har passert mer en halve levetiden, utifra registrerte avvik.

- Ildsted:
Det registreres riss/sprekker på overflaten.
Deler av pipevengen er innkledd og 1 side går inn mot naboen.

- Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning:
Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.
Det registreres enkelte bruksmerker som må anses som normal ut i fra alder på kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk:
TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Vannledninger:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

- Ventilasjon:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

- Våtrom:
Oppsummering av overflater:
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 15 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Det er ikke tilfredstillende fall på hele gulvet.
Det registreres glippe i silikonfug overgang gulv/vegg og manglende flisfug ved toalettet.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille:
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 56 mm over hele rommet og ca. 37 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 44 mm over hele rommet og ca. 32 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Gulvvarme på bad og i entré

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 652,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, betjening av andel fellesgjeld, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 812 863,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 251 451,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Frydenlundgaten 12, orgnr. 971281561

Om sameiet

Styret informerer om avslutning tiltak brannsikringen - vi må diskutere pkt 9 som gjelder våre inngangsdører til leilighetene.
Styret har de siste årene. arbeidet med brannsikring av sameiet etter pålegg fra Brann - og redningsetaten i Oslo kommune. Arbeidet skal ferdigstilles 31. desember 2025 - hvis ikke arbeidet er utført etter vedlagte tiltaksliste får vi bøter opptil 50.000 kr.

Styrets innstilling:
Styret leverer en 95% brannsikret gård - men pkt 9 må diskuteres.

Forslag til vedtak:
Brannsikring av inngangsdører til leilighetene må undersøkes mer grundig.
Vedtatt. Frist for brannsikringen er 01.01.2026.
13/14 punkter er ferdigstilt. Avventer svar om brannsikring av inngangsdører.

Reseksjonering:
Styret har foreslått endringer i bruk av fellesarealene for å oppnå mer retferdig fordeling fg størrelse på seksjon. Et forslag er sendt ut og styret behandler tilbakemeldinger til årsmøtet. Noen eiere har byttet kjeller/loftbod eter styrets forslag og omfordelingen er kun et forslag fram til sameierne godkjenner ved avstemming. Styret legger fram nytt forslag om reseksjonering/eiendomsoverdragelse i høst på ekstraordinært sameiermøte.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk

før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 165 248,-pr. 01.08.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207848093
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 485 633,00
Innfrielsesdato: 30.12.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208427288
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 3 187 245,00
Innfrielsesdato: 30.10.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207848093
Restsaldo: 21 851,46
Kapitalkostnader: 265,30

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208427288
Restsaldo: 143 396,93
Kapitalkostnader: 963,61

Fellesformue

Kr 2 626,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 442 103 ,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 60 740,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Kun fysiske personer kan være eiere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnad minimum en gang pr. år.

Dyrehold

Husdyr er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89459764

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 597 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i en stille gate, i et meget idyllisk og attraktivt boligområde på St. Hanshaugen. Nærområdet er svært ettertraktet, og området er godt skjermet for trafikk og bystøy, du kan rusle til et yrende byliv den ene veien og sykle langt inn i Marka den andre.

Kort vei til blant annet Idioten, Parken på St. Hanshaugen og Stensparken. St. Hanshaugen park tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av på, fjordutsikt og mye mer. Ved grøntområdet "Idioten" som ligger rett utenfor, har Åpent Bakeri bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, den økologiske helsekostbutikken Røtter og de lekre interiørbutikkene Alabaster, Balthazar, Bestinn og Sanatorium. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Jubel og Kolonialen, samt Godt brød rett i nærheten. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000, frisør og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten. Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen og to sushi-restauranter. I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses gate som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, Kiwi, Bunnpris, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. Det er umiddelbart nærhet til Kiwi Adamstuen og Joker. Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien,

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. EVO, SATS Bislett/Fagerborg, Bislet bad, Bislett stadion, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Cirka 20 minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også gangavstand til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Trikk nr. 11, 17, 18 & 19 og buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil tar det ca. 5 min til Bogstadveien, 10 min til Oslo S, 10 min til Nydalen og 45 min til Oslo lufthavn.

Oslo Met ligger kun ca. 10 minutters gange fra leiligheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger 20 minutters gange unna leiligheten. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil

ha kort vei til flotte grøntarealer. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1903. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker:
Henrichsens gate 5A - Oppføring av 6 balkonger. Saksnummer 202455933
Colletts gate 13A, 13B - Bruksendring fra næringsareal til boligareal. Saksnummer 202552759
Colletts gate 10 - riving og reetablering av dekke over parkeringskjeller i bakgård. Saksnummer 202552162
Benneches gate 3 B-E - Oppføring av ni balkonger. Saksnummer 202553231
Frydenlundgata 10 A og B - Utskifting av vinduer og en balkongdør. Saksnummer 202461109
Frydenlundgata 6 A-C - Oppføring av åtte balkonger. Saksnummer 202462335

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/140/10:
16.10.1897 - Dokumentnr: 900727 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:140
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1935 - Dokumentnr: 990791 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:140
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2025 - Dokumentnr: 936170 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

18.01.1988 - Dokumentnr: 3838 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 870/19330
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

31.05.1988 - Dokumentnr: 35447 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 870/19330
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Badet er utvidet ut mot gangen og døråpning mellom soverom 1 og kjøkken er blendet igjen. 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.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 91 652,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 173 912,- 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. 3 900,-.

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 29. august 2025

Ansvarlig megler

Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Frydenlundgata 12B

Frydenlundgata 12B

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 398 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	**7 min** 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	**9 min** 0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**12 min** 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**8 min** 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	**15 min** 1.3 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	**6 min** 0.5 km
Heltberg Bislett	**7 min**

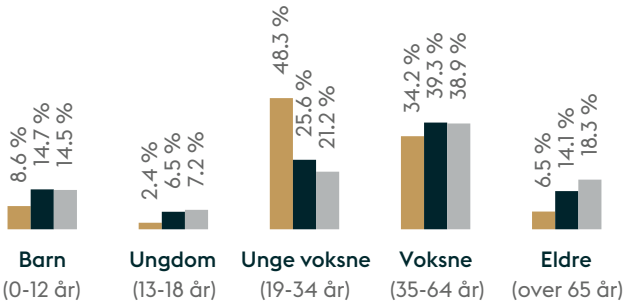
Offentlig transport

Colletts gate Linje 37	**3 min** 0.3 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	**6 min** 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**17 min** 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**17 min** 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 2.9 km

Barnehager

Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	**4 min** 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	**4 min** 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Lille bislett	4 min
St. hanshaugen balløkke	5 min
SATS Bislett	6 min
The Work Out	8 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Frydenlundgata 12B 0169 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1902
BRA: 85 m^2
BRA-i: 77 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	7	1	1

Supertakst
GNR: 217 BNR: 140 SNR: 10

Kristoffer Messel
Valua

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Frydenlundgata 12B
0169 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34443

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 56 mm over hele rommet og ca. 37 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 44 mm over hele rommet og ca. 32 mm over 2 meter.

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

Anbefalte 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.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Det registreres stedvis sprekker og løse tettelister rundt enkelte vinduer. Dårlig utvendig tetting mellom fasade og karm.
Det kan ikke utelukkes at vinduer har passert mer en halve levetiden, utifra registrerte avvik.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger bør påregnes.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov utskifting av entrédør i tiden som kommer.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det registreres riss/sprekker på overflaten.
Deler av pipevengen er innkledd og 1 side går inn mot naboen.

Iht tidligere salgsoppgave ble det i 2012 gjennomført renovasjon av pipe. (Ukjent omfang på renovasjon)

Anbefalte tiltak

Anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen med bakgrunn i registrerte avvik og at en side går inn mot nabo.
Jevnlig kontroll og overflatebehandling av riss/avskalling bør påregnes i tiden som kommer.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid. Det registreres enkelte bruksmerker som må anses som normal ut i fra alder på kjøkkenet.

Kjøkken beskrivelse:
HTH kjøkken fra 2004. Kjøkkenet har glatte fronter, laminert benkeplate med innfelt dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen.
Kjøkkenet har frittstående kjøl/fryseskap med integrert vann/isbiter. Varmtvannsbereder er montert i benkeskap. Opplegg for vaskemaskin.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Alder på kjøkken er hentet fra tidligere salgsoppgave.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

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

Vannledninger

Oppsummering

Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Stoppekran er montert under oppvaskkummen på kjøkkenet, ved varmtvannsbereder og i fordelerskapet på badet. Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er noe svakt fall på gulv i dusjsone.

Merknad: Det er fremlagt bilde dokumentasjon av membran oppbrett ved terskel. Denne er bygget inn under terskel og ikke mulig å kontrollere. Det legges til grunn at denne fremdeles er i henhold til bilde.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dette avviket. Det synes ikke økonomisk fornuftig med utbedring av avviket.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er montert i entré med automatsikringer.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført av Elvia ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Avvik registrert av Elvia er rettet og det er fremlagt en rapport med sak avsluttet datert 02.06.2025. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. Det er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg). Deler av anlegget mangler samsvarserklæring.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Badet er utvidet ut mot gangen og døråpning mellom soverom 1 og kjøkken er blendet igjen.
Tegninger er hetet fra byggesak datert 01.01.1935.

Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.8.2025

Rapportdato
28.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Geir Treseng**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Firma: **Valua**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **90949280**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Frydenlundgata 12B, 0169 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	217	Bruksnr:	140	Festenr:	
Seksjonsnr:	10	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0301		

Byggeår: **1902**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Det er fremlagt følgende beskrivelse på arbeid utfør av Optimal VVS og Bygg AS: Totalrenovering av bad og kjøkken. Med følgende beskrivelse: " Vi i optimal vvs og bygg AS har utført et stykke arbeid på Frydenlundgata 12B der har vi lagt nye vann og avløps ledninger til bad og kjøkken. Det har blitt lagt varmekabler på gulv, spotter på tak og stikk på vegger. Vi har brukt rør i rør system til samtlige utstyr på bad og kjøkken av type Sanipex. Bad har til grunn tek 17, det er sveiset banemembrann på gulv og litexplater med smøremembran på vegg. Veggsisterne er av type Gebrit. Ny 1201 varmt vanns bereder fra Høyax. Datert 1.10.2023. Dokumentasjon er fremvist.	Ja
2023	Det er fremlagt samsvarserklæring fra Rett Elektro AS merket: Bad: Levering av montering av 400W varmekabel på bad. Utjevning av slukrist. Levering og montering av 3x LED-downlights. Opplegg av speilpunkt inkl bryter. Opplegg av dobbel stikk v/servant. Levering og montering av 1x LED dimmer. Opplegg av punkt for baderomsvifte inkl bryter, Levering og montering av 1x baderomsvifte m/fukt og timer. Levering og montering av 1x digital termostat for VK. Datert 2023-12-15. Dokument er hentet fra boligmappa.	Ja
2025	Det er fremlagt samsvarserklæring fra Rett Elektro AS merket: Utbedring av Elvia rapport: - Pk1: Montering av ASD deksel for avdekning av jordfeilautomater. - Pk2: Demontering eksisterende innmat og erstattet med 7 stk jordfeilautomater med samleskinne. (Jordfeilautomater levert av kunde) - Pk3: Oppdatering av eksisterende kursfortegnelse. - Pk4: Feste av PR kabel til stikk u/overskap kjøkken. Datert 2025-07-21. Dokument er hentet fra boligmappa.	Ja
2025	Det er fremlagt dokumentasjon fra Pro Totalbygg AS, 27.08.2025. merket: Utbedre silikon fug overgang gulv/vegg og manglende flisfug ved toalettet.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	77	77	0	0	3
Bod i trappegang	1	0	1	0	0
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	**85**	**77**	**8**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	77	75	2	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Kott
Totalt m²	**77**	**75**	**2**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 7 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 5.
Bod i felles trappegang på ca. 1 m² (medtatt som BRA-e).

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørvestvendt balkong på ca 3 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht tidligere salgsoppgave ble det i 2006/2007 oppussing av fasade/balkong.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkongen fremstår med normal bruksslitasje.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Entrédør med glass og malt overflate. Profilkerte innvendig dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass i balkongdøren er datert 2007. Ukjent alder på vinduer og dører. Det er ingen synlig datostempling.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Det registreres stedvis sprekker og løse tettelister rundt enkelte vinduer. Dårlig utvendig tetting mellom fasade og karm.
Det kan ikke utelukkes at vinduer har passert mer en halve levetiden, utifra registrerte avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger bør påregnes.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov utskifting av entrédør i tiden som kommer.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 56 mm over hele rommet og ca. 37 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 44 mm over hele rommet og ca. 32 mm over 2 meter.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

Det registreres riss/sprekker på overflaten.
Deler av pipevengen er innkledd og 1 side går inn mot naboen.

Iht tidligere salgsoppgave ble det i 2012 gjennomført renovasjon av pipe. (Ukjent omfang på renovasjon)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen med bakgrunn i registrerte avvik og at en side går inn mot nabo.
Jevnlig kontroll og overflatebehandling av riss/avskalling bør påregnes i tiden som kommer.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid. Det registreres enkelte bruksmerker som må anses som normal ut i fra alder på kjøkkenet.

Kjøkken beskrivelse:
HTH kjøkken fra 2004. Kjøkkenet har glatte fronter, laminert benkeplate med innfelt dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen.
Kjøkkenet har frittstående kjøl/fryseskap med integrert vann/isbiter. Varmtvannsbereder er montert i benkeskap. Opplegg for vaskemaskin.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Alder på kjøkken er hentet fra tidligere salgsoppgave.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

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

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende: Badet er utvidet ut mot gangen og døråpning mellom soverom 1 og kjøkken er blendet igjen. Tegninger er hetet fra byggesak datert 01.01.1935. Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er innhentet expedisjons dokument datert: 29.Oktober.1903. Kilde planninsyn.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Entré: 2,97 m. Soverom 1: 3,05 m. Soverom 2: 2,19 - 2,95 m. Bad: 2,74 m. Stue: 3,07 m. Kjøkken: 3,08 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Boligen har synlig avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Iht møteinnkallelsen fra sameiet, er det gjort utskifting/renovering av soilrør i blokken. Deler av innvendig avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av badet i 2023.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Ingen synlig avvik med behov for tiltak er registrert. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendig vannledninger er skiftet i forbindelse med oppgradering av badet i 2023.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Stoppekran er montert under oppvaskkummen på kjøkkenet, ved varmtvannsbereder og i fordelerskapet på badet. Stoppekran fungerer som tiltenkt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 bør eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.	

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**

Sikringsskapet er montert i entré med automatsikringer.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført av Elvia ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Avvik registrert av Elvia er rettet og det er fremlagt en rapport med sak avsluttet datert 02.06.2025. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. Det er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg). Deler av anlegget mangler samsvarserklæring.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2023	
Størrelse	
107 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

Er er ikke registrert synlig avvik med behov for tiltak.

Det registreres automatisk vannstopper under oppvaskkummen, det er ikke mulig å kontrollere om sensoren er ført bort til berederen og det anbefales å kontrollere.
Det er ikke mulig å kontrollere om bunnplaten i skapet er understøttet grunnet sokkel på kjøkkenet.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ingen ventilering utover åpning av vindu.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

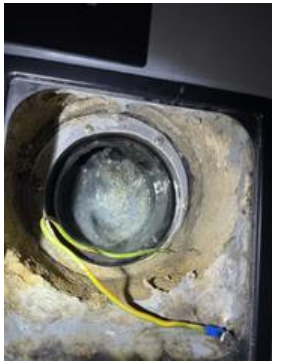
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.12 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad oppgradert i 2023. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 2023. Det er fremlagt dokumentasjon fra Pro Totalbygg AS merket. Utbedre silikon fug overgang gulv/vegg og manglende flisfug ved toalettet. 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er noe svakt fall på gulv i dusjsone. Merknad: Det er fremlagt bilde dokumentasjon av membran oppbrett ved terskel. Denne er bygget inn under terskel og ikke mulig å kontrollere. Det legges til grunn at denne fremdeles er i henhold til bilde.	

Anbefalte tiltak overflater
Våtrommet fungerer med dette avviket. Det synes ikke økonomisk fornuftig med utbedring av avviket.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Normal stand, ingen synlig avvik med behov for tiltak. Membran er ubeskyttet i et området under servantskapet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Grohe med to dusjhodet. Veggmontert toalett, fordelerskap med stoppekran, servantskap med hvit servant og blandebatteri fra Grohe. Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning fremstår med normal stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk styrt avtreksvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Tilstøtende vegger mot våtrommet er mot nabo, slik at hulltaking er foretatt ved dør som er et området som ikke er spesielt utsatt for vann. Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 56,1%. Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker. Bilder tatt av gulvmembran.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

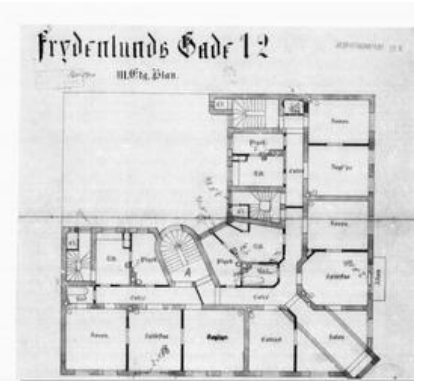
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Treseng, Geir	9578-5999-4-1276872	2025-08-28 21:13:01

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
28. aug. 2025

Oppdragsnummer
5-0323/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frydenlundgata 12B, 0169 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Geir Treseng

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2016

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7130030
Forsikret i: If

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: Optimal VVS og Bygg A/S Bygget nytt bad og byttet varmtvannsbereder Ferdig 01.10.23

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Optimal VVS og Bygg 01.10.23

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Optimal VVS og Bygg A/S Bygget nytt bad, byttet varmtvanssbereder. Utført 01.10.23

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?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro Rettet feil påpekt av eltilsyn Strøm varmekabler i gang og elektriske arbeider bad

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

Når ble kontrollen utført? 02.06.25

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet samtlige soil og vannrør i regi av sameiet. Siste arbeidet ble utført av Ringen Rør A/S

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

Eventuell kommentar: Loft er utbygd før min eiertid

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gården er brannsikret etter krav fra OBRE i perioden 2022 til 2025.

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

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)
Ja

Beskriv: Sopp i kjeller utbedret 2024

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

Beskriv: Lekkasje fra takvindu i en av loftsleilighetene. Utbedret 2024

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport for leiligheten 2025

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? Ved kjøp i 2016

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

Eventuell kommentar: Felleskost ble økt 01.09.25 ingen varsel om flere økninger

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: 5-0323/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Treseng, Geir	**2025-08-28**

Identifikasjon

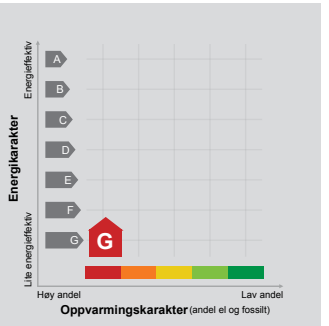
bankID Treseng, Geir

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Frydenlundgata 12B
Postnummer	0169
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	140
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-155838
Dato	15.08.2025



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Etterisolering av yttervegg
- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs

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.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0323/25 . Vår ref.: 2988-1-10 Dato: 13.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Frydenlundgaten 12
Organisasjonsnr:	971281561
Seksjonseier:	Treseng, Geir
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Frydenlundgata 12 B, 0169 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	217
Bnr.	140

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89459764.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207848093
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	485 633,00
Innfrielsesdato:	30.12.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208427288
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	3 187 245,00
Innfrielsesdato:	30.10.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 045,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 045,00	4 652,00 fra 01.09.2025

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	990,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 539,-
Annen formue:	2 626,-
Gjeld:	166 835,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207848093
Restsaldo:	21 851,46
Kapitalkostnader:	265,30

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208427288
Restsaldo:	143 396,93
Kapitalkostnader:	963,61

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 165 248,39,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ann Kjersti Langbakk, e-post: frydenlundgaten-12@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2988
SAMEIET FRYDENLUNDGATEN 12

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FRYDENLUNDGATEN 12

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

Dato for årsmøtet:
7. april 2025 kl. 18:00, Galleriet i F12.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Årsmøtet er viktig for din eiendom og styret håper alle sameiere møter opp. Flere av saken berører din hverdag og økonomi og din stemme kan avgjøre utviklingen. Styret trenger nye medlemmer - alle sameiere kan bidra!

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Styret informerer om avslutning tiltak brannsikringen - vi må diskutere pkt 9 som gjelder våre inngangsdører til leilighetene.
9. Reseksjonering av fellesarealer
10. Styret informerer om sak i forliksråden
11. Bruksendring

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FRYDENLUNDGATEN 12

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår Ole Fjeldheim som møteleder.

Forslag til vedtak

Ole Fjeldheim velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 2988 Sameiet Frydenlundgaten 12.pdf
2. 2988 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til minimum kr 50.000.

Styrets innstilling

Styret skriver timelister og honorar fordeles etterskuddsvis.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til minimum kr 50.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Langbakk
- Marte Hovig

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Helland
- Marte Hovig

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alina Middelthon
  Jeg bidrar gjerne etter beste evne som verv i styret om det trenges.
- Odd Johan Fritzøe

Sak 8

Styret informerer om avslutning tiltak brannsikringen - vi må diskutere pkt 9 som gjelder våre inngangsdører til leilighetene.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har de siste årene. arbeidet med brannsikring av sameiet etter pålegg fra Brann - og redningsetaten i Oslo kommune. Arbeidet skal ferdigstilles 31. desember 2025 - hvis ikke arbeidet er utført etter vedlagte tiltaksliste får vi bøter opptil 50.000 kr.

Styrets innstilling
Styret leverer en 95 % brannsikret gård - men pkt 9 må diskuteres.

Forslag til vedtak
Brannsikring av inngangsdører til leilighetene må undersøkes mer grundig.

Vedlegg
3. Tiltaksliste - mars 2025.pdf

Sak 9

Reseksjonering av fellesarealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret informerer kort om framdrift og utsetter saken til senere i høst.

Styrets innstilling
Styret legger fram nytt forslag om reseksjonering/eiendomsoverdragelse i høst på ekstraordinært sameiermøte.

Forslag til vedtak
Saken tas opp på eget møte.

Sak 10

Styret informerer om sak i forliksråden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Styret framsnakker saken i forliksrådet og ønsker seg sameiernes mening om videre saksgang.

Forslag til vedtak
Styret presenterer saken i forliksrådet, men ingen videre saksgang avgjøres før alle sameiere er informert/forespurt.

Sak 11

Bruksendring

Forslag fremmet av:
Geir Thorsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlegg.

Styrets innstilling
Styret foreslår at saken utsettes - første må reseksjonering/brannsikring ferdigstilles.

Forslag til vedtak

Omgjøre seksjon 3 fra næring til bolig.

Vedlegg

4. Gmail - Seksjon3 fryd 12.pdf

Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSRAPPORT 24/25

STYRET

Styret har bestått av leder Odd Johan Fritzøe, styremedlemmene Ole Fjeldheim og Geir Treseng - samt varamedlemmene Kristian Bay og Ann Langbakk. Styret har hatt åtte styremøter - referater ligger på styrerommet.no. Styret har hatt omfattende og tidkrevende arbeidsoppgaver som brannsikringen, reseksjonering og skader fra lekkasjen seksjon 13 samt arbeid med økonomiutfordringel/lav likviditet,. Vedlikeholdet krevde husleieøkning 1. desember og vi er nå likvide i budsjettåret 2025. Styremedlemmene fører timelister over utført styrearbeid.

RESEKSJONERING

Styret har foreslått endringer i bruk av fellesarealene for å oppnå mer rettferdig fordeling flg størrelse på seksjon. Et forslag er sendt ut og styret behandler tilbakemeldinger til årsmøtet. Noen eiere har byttet kjeller/loftbod etter styrets forslag og omfordelingen er kun et forslag fram til sameierne godkjenner ved avstemming.

BRANNSIKRING

Kristian Bay og Ann Langbakk har planlagt to dugnader hvor den ene ble brukt til brannsikring baktrapper første strøk. Nå gjenstår privatrettslig ansvar for bytte baktrappsdører og siste strøk brannmaling og vi er ferdige. Vi planlegger den andre malerrunden ilp av våren - det har vært meget godt oppmøte og sameier sparer store utgifter på dette.

ANDRE SAKER

Styret har ordnet med reparasjon av postkassene oppg B og holdt orden på utallige gule poser og renhold/søppell agringer i fellesarealene og på fortauet. Vi har mottatt to miljøbøter fra Oslo kommune pga forsøpling av fortauene. Videre har låsen til inngangsdøren oppg A blitt skiftet og reparert i etterkant. Taket over seksjon 16 er reparert to ganger av Brodin AS - med dokumenterte avvik i luftekanaler og råte rundt vindu - de nye eierne har byttet vinduet selv vår 2025. Videre er takrennene over inngangsdør oppg A byttet og istappene blir forhåpentligvis borte. Styret har planlagt et etterlengtet nytt sykkelstativ og søppelstativ og tegninger forelegges alle sameiere til årsmøtet - det vil være med på å holde portrommet fritt for sykler og holde redningsveier åpne.

SYV SOILRØR

Vi har nå skiftet alle soilrør i gården og siste to med Ringen AS - styret har klaget på arbeidet - i 5. etg oppg. A er det ikke skiftet soilrør/vannrølr flg kontrakt og brannsikring mellom kjeller og 1. ett er ikke fakturert som avtalt flg kontrakt. Vi er i 2025 innkalt til Forliksrådet og styreleder og Ann Langbakk følger opp saken.

DAGLIG DRIFT

Store rehabiliteringer av seksjoner og ulike bad har medført mye støy, støv og avfallslagring i fellesarealer dette året og sammen med uttalige byggearbeider på gateplan har det vært en utfordring med daglig ro i sameiet, Vaktmester Svein vasker, måker, skifter lyspærer, men flytter ikke på søppel eller avfall og ordensreglementet har stadig blitt brutt. Kristian Bay har denne vinteren presentert en ny varmekilde - god ved som man kan hente ved behov. i bakgården. Styret mener ordningen fungerer godt og initiativet er topp.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FRYDENLUNDGATEN 12

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FRYDENLUNDGATEN 12.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DK48M-G2TQA-2UT8V-UJEXV-ZEJGW-1PFEW

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-24 14:48:28 UTC

bankID

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.

Penneo Dokumentnøkkel: DK48M-G2TQA-2UT8V-UJEXV-ZEJGW-1PFEW

SAMEIET FRYDENLUNDGATEN 12
ORG.NR. 971 281 561, KUNDENR. 2988

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	988 913	916 764	0	1 213 656
Andre inntekter	3	8 620	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**997 533**	**916 764**	**0**	**1 213 656**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	0	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	0	-50 000
Revisjonshonorar	6	-9 562	-6 868	0	-7 000
Forretningsførerhonorar		-50 570	-48 093	0	-47 000
Konsulenthonorar	7	-17 456	-2 494	0	0
Drift og vedlikehold	8	-424 594	-2 553 175	0	-481 240
Forsikringer		-204 122	-191 757	0	-204 160
Kommunale avgifter	9	-250 015	-211 728	0	-249 600
Energi/fyring		-33 300	-64 495	0	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-70 659	-136 250	0	-80 000
Andre driftskostnader	10	-87 910	-72 369	0	-88 346
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 205 238**	**-3 344 278**	**0**	**-1 274 396**
DRIFTSRESULTAT		**-207 705**	**-2 427 514**	**0**	**-60 740**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 009	21 752	0	156 000
Finanskostnader	12	-256 407	-117 437	0	-156 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-234 398**	**-95 685**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-442 103**	**-2 523 199**	**0**	**-60 740**
Overføringer:					
Udekket tap		-442 103	-2 523 199		

SAMEIET FRYDENLUNDGATEN 12
ORG.NR. 971 281 561, KUNDENR. 2988

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	11 717
Forskuddsbetalte kostnader		0	51 322
Driftskonto OBOS-banken		224 505	26 624
SUM OMLØPSMIDLER		**224 505**	**89 663**
SUM EIENDELER		**224 505**	**89 663**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 642 638	-3 200 536
SUM EGENKAPITAL		**-3 642 638**	**-3 200 536**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 708 130	3 006 803
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 708 130**	**3 006 803**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 258	19 044
Leverandørgjeld		131 266	238 041
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		1 489	19 285
Påløpte avdrag		0	7 026
SUM KORTSIKTIG GJELD		**159 013**	**283 396**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**224 505**	**89 663**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Frydenlundgaten 12

Odd Johan Fritzøe Ole Christian Fjeldheim Geir Treseng

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	988 913
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**988 913**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon skade Gjensidige	8 620
SUM ANDRE INNTEKTER	**8 620**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 562.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 546
Andre konsulenthonorarer, Plan- og bygningsetaten	-14 910
SUM KONSULENTHONORAR	**-17 456**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-249 230
Drift/vedlikehold VVS	-120 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-306
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 618
Kostnader dugnader	-13 440
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-424 594**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-171 731
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-74 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-250 015**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 855
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 228
Driftsmateriell	-799
Vaktmestertjenester	-65 434
Andre fremmede tjenester	-5 313
Andre kontorkostnader	0
Bank- og kortgebyr	-2 282
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-87 910**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	514
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	427
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 068
SUM FINANSINNTEKTER	**22 009**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-39 282
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 145
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-162 494
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-48 498
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-366
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 622
SUM FINANSKOSTNADER	**-256 407**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2020	-1 850 000	
Nedbetalt tidligere	1 314 087	
Nedbetalt i år	32 858	
		-503 055
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45 %. Løpetiden er 2 år.		
Opprinnelig 2022	-100 000	
Nedbetalt tidligere	68 104	
Nedbetalt i år	31 896	
		0
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	19 925	
Nedbetalt i år	2 980 075	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-3 210 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	4 925	
		-3 205 075
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 708 130**

Oslo

Dato: 14.03.2025

Tiltaksliste for lukking av avvik – Frydenlundgata 12 A-B

Juridisk eier	Sameiet Frydenlundgaten 12
Organisasjonsnummer	971 281 561
Kontaktperson	Odd Johan Fritzøe
Tlf. kontaktperson	913 62 983
e-post til kontaktperson/styret	odd.johan.fritzoe@gmail.com

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 16. november 2021 med tiltakene som er beskrevet i brannteknisk tilstandsvurdering, som Brannkonsult AS utførte den 29. mars 2022. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak
Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjon skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

Søknadspliktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten
Flere branntekniske tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspliktige tiltak er innstallering av slokkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en uttømmende liste. For tiltak som er søknadspliktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon
Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon

Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført
Vi følger opp tilsynet inntil brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsikkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.
De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.

Tiltaksnummer	Tiltak Hentet fra brannteknisk tilstandsvurdering	Tiltak bekreftet gjennomført av dere	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
Avvik 1 Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja	29.03.2022	Utført av Brannkonsult AS
1	Det skal være et slokkemiddel i hver leilighet.	Ja	29.12.2022	Ref. Brannkonsult AS sitt forslag til fremdriftsplan: ila 2022. Ref. tilbakemelding 29.12.2022; Dere opplyser at alle sameiere nå har byttet ut sine defekte brannslukningsapparater, og dere har vedlagt faktura og signert liste.
2	Skillekonstruksjon (dør, veggfelt og undersiden av trapp) mellom kjeller og trapperom skal oppgraderes til brannmotstand EI60.	Ja	28.02.2023	Tiltaket er utført og dokumentert av utførende firma. Ref. Tilbakemelding 23.01.2024; Dører til baktrapper 1. etg. og rep. av gips rundt dører utført og dokumentert.
3	Det skal installeres et heldekkende brannalarmsystem i bygningen.	Ja	28.02.2023	Tiltaket er utført og dokumentert av utførende firma.
4	Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje utbedres (tetting av hull og åpninger). Plastrør med diameter over 32 mm påmonteres brannmansjett.	Ja	14.03.2025	Tiltaket skal ifølge eiers fremdriftsplan ferdigstilles innen januar 2025. Ref. tilbakemelding 23.01.2024; Vi finner ikke at noe av vedlagte dokumentasjon bekrefter at tiltakene gitt på side 4 i rapporten fra Brannkonsult under overskriften «Gjennomføringer» er utført. Ref. tilbakemelding 13.02.2024; Tiltaket er påbegynt. Ref. tilbakemelding 26.02.2025; Dere opplyser at arbeidet med sikring av kjeller er godt i gang og forventes ferdigstilt i løpet av et par uker.

				Dere må sende oss dokumentasjon når tiltaket er ferdig. Ref. tilbakemelding 14.03.2025; Tiltaket utført og dokumentert av utførende firma. I tillegg er det oppgradert til nytt el-anlegg i kjeller (dette er dokumentert i tilbakemeldingen).
5	Synlige skader og trekonstruksjoner i kjellerhimling skal oppgraderes til brannmotstand EI60.	Ja	14.03.2025	Tiltaket skal ifølge eiers fremdriftsplan ferdigstilles innen januar 2025. Ref. tilbakemelding 23.01.2024; Vi finner ikke at noe av vedlagte dokumentasjon bekrefter at tiltakene gitt på side 4 i rapporten fra Brannkonsult under overskriften «Etasjeskillere» er utført. Ref. tilbakemelding 13.02.2024; Tiltak 5, 6 og 7 er prosjektert ferdigstilt i 2024 og 2025 Ref. tilbakemelding 26.02.2025; Dere opplyser at arbeidet med sikring av kjeller er godt i gang og forventes ferdigstilt i løpet av et par uker. Ref. tilbakemelding 14.03.2025; Tiltaket utført og dokumentert av utførende firma. . I tillegg er det oppgradert til nytt el-anlegg i kjeller (dette er dokumentert i tilbakemeldingen).
6	Trappeløpet oppgraderes ved hjelp av brannmaling.	Ja	14.03.2025	Tiltaket skal ifølge eiers fremdriftsplan ferdigstilles innen januar 2024. Ref. tilbakemelding 13.02.2024; Med ref. til tilbakemelding 23.01.2024 og oppdatering av tiltaksnummer: Dere ber om utsettelse til 2025 for dette punktet. Ref. tilbakemelding 26.02.2025; Dere opplyser at arbeidet med sikring av kjeller er godt i gang og forventes ferdigstilt i løpet av et par uker. Ref. tilbakemelding 14.03.2025; Tiltaket utført på dugnad 2024/2025. Brannmaling kjøpt av Firesafe (dokumentert med 2 vedlagte fakturaer fra Firesafe).
7	Enkelte dører til boenheter mangler brannmotstand. Det utbedres ved at uklassifiserte dører skiftes ut med dører som har minimum brannmotstand	Nei	Nei	Tiltaket skal ifølge eiers fremdriftsplan ferdigstilles innen januar 2025.

	EI30. Felt over dørene utbedres samtidig til brannmotstand EI60.			Ref. tilbakemelding 13.02.2024; Tiltak 5, 6 og 7 er prosjektert ferdigstilt i 2024 og 2025. Ref. tilbakemelding 26.02.2025; Dere opplyser at arbeidet med sikring av kjeller er godt i gang og forventes ferdigstilt i løpet av et par uker.
8	Skillevegg mellom boenheter og loft utbedres og underside av yttertak som grenser til skilleveggene utbedres til brannmotstand EI60.	Ja	28.02.2023	Tiltaket er utført og dokumentert av utførende firma.
9	Utvendig trapp som rekker opp til 5. etasje monteres, eventuelt at det installeres et sprinkleranlegg.	Ja	28.02.2023	Ref. tilbakemelding 28.02.2023; Dere opplyser at tiltaket er utført og dokumentert av utførende firma. Ref. tilbakemelding 23.01.2024; Dere ber om utsettelse til 2025 for dette punktet og vi setter tiltaket tilbake i rød status. Ref. tilbakemelding 13.02.2024; Dere opplyser at tiltaksnummeret det søkes om utsettelse for skulle vært tiltak 6. Vi setter tiltak 9 tilbake i grønn status.
10	Vinduer i innvendig hjørne med for liten innbyrdes avstand (under 4 meter) og må oppgradere ett vindu til brannmotstand EI60, eller begge til EI30. Dette kravet bortfaller dersom det installeres et sprinkleranlegg.	Ja	13.02.2024	Tiltaket skal ifølge eiers fremdriftsplan ferdigstilles innen januar 2025. Ref. tilbakemelding 23.01.2024; Vi finner ikke at noe av vedlagte dokumentasjon bekrefter at tiltakene gitt på side 3 i rapporten fra Brannkonsult under overskriften «Vinduer i innvendig hjørne inntil trapperom» er utført. Ref. tilbakemelding 23.01.2024; Tiltaket er utført og dokumentert av utførende firma.
11	Dør mellom loft og trapperom skal oppgraderes til brannmotstand EI30 og tettes mellom karm og veggfelt.	Ja	28.02.2023	Tiltaket er utført og dokumentert av utførende firma.
12	Dører mellom boder og trapperom oppgraderes til dører med brannmotstand EI30. Dersom bruken av bod opphører, bortfaller kravet til brannmotstand på døren.	Ja	28.02.2023	Tiltaket er utført og dokumentert av utførende firma.
13	**Rømningsvei via loft til trapperom:** Det er i dag rømningsvei fra boenhet via loft til trapperom som ikke oppfyller	Ja	28.02.2023	Tiltaket er utført og dokumentert av utførende firma.

	kravene til rømningsvei. Rømningsvei må være adskilt fra loft og boder for å regnes som godkjent rømningsvei. En rømningsvei går via toalettet hvor det står et gulvstående toalett mitt i rommet. Dette hindrer fri rømningsvei. Ett av følgende må gjøres: **1)** Dersom toalettet kan bygges om slik at det ikke hindrer frie rømningsveier: ⇒ Alle boder på loft oppgraderes til egne brannceller, vegger isoleres og platekles, samt at dører byttes ut til dører med klassifikasjon B30S, <u>eller</u>: ⇒ Det bygges en sluse som egen branncelle mellom loft, trapperom og rømningsdør fra boenhet (anbefales). **2)** Dersom toalettet beholdes, dør til loft demonteres og vegg blir oppgradert til brannmotstand EI 60 (anbefales). Det installeres utvendig trapp opp til 5. etasje.			
Avvik 2 Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
14	Eier må iverksette og dokumentere et systematisk sikkerhetsarbeid.	pågår	Nei	Tiltaket skal ifølge eiers fremdriftsplan ferdigstilles innen januar 2025. Ref. tilbakemelding 23.01.2024; Dere opplyser å ha inngått avtale med LT Sikkerhet om systematisk sikkerhetsarbeid Dere opplyser å ville ha årlig kontroll av brannvarslingsanlegg og elektrisk anlegg knyttet til dette. Det er bra, men det dekker ikke service på håndslukkere, kontroll med gjennomføringer, at nye gjennomføringer ikke reduserer veggens/gulvets/takets integritet osv. M.a.o. hvordan styret vil sikre at det i bygget som skal begrense utvikling

				og spredning av en brann holdes ved like og holdes oppdatert. Ref. tilbakemelding 14.03.2025; Dere har sendt oss avtalen dere har inngått med LT Sikkerhet om systematisk sikkerhetsarbeid Avtalen er god for elektriske anlegg, nødlys og brannalarmanlegg, men den dekker ikke service på håndslukkere, kontroll med gjennomføringer, at nye gjennomføringer ikke reduserer veggens/gulvets/takets integritet osv. M.a.o. hvordan styret vil sikre at det i bygget som skal begrense utvikling og spredning av en brann holdes ved like og holdes oppdatert.

Gmail **Odd Johan Fritzøe <odd.johan.fritzoe@gmail.com>**

Seksjon3 fryd 12

1 e-post

Geir Norman Thorsen <geir.norman.thorsen@osloelektroservice.no> 20. mars 2025 kl. 15:42
Til: "Odd Johan Fritzøe (odd.johan.fritzoe@gmail.com)" <odd.johan.fritzoe@gmail.com>
Kopi: Geir Norman Thorsen <geir.norman.thorsen@osloelektroservice.no>

Hei , Har en sak jeg gjerne vil ha med til årsmøte 17 april . Angående min seksjon 3 i oppgang b ,som har vært bolig siden Frydenlundsgate 12 ble bygget ,seksjonen har muligens status som næring .Galleriet har muligens status som bolig (men har det vært stemt om tidligere angående omgjøring til næring) Jeg trenger sameiet aksept på omgjøring av seksjon 3 til bolig . på forhånd takk

Geir Norman Thorsen
Oslo Elektro Service A-S
Rådyrveien 13
0595 Oslo
Tlf: 22 25 98 80
Mobil: 917 40 4603
Mail: gnt@osloelektroservice.no

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET FRYDENLUNDGATEN 12

Organisasjonsnummer: 971281561
Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:00, Galleriet i F12.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Styrets innstilling
Styret foreslår Ole Fjeldheim som møteleder.

Forslag til vedtak:
Ole Fjeldheim velges som møteleder.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

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

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ann Kjersti Langbakk foreslått. Som protokollvitner ble Marte Hovig foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til minimum kr 50.000.

Styrets innstilling
Styret skriver timelister og honorar fordeles etterskuddsvis.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til minimum kr 50.000.
✓ **Vedtatt. Det ble vedtatt å øke godtgjørelse til kr 60 000,-**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ann Kjersti Langbakk

Følgende stilte til valg:
Ann Kjersti Langbakk

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Fredrik Helland
Marte Hovig

Følgende stilte til valg:
Fredrik Helland
Marte Hovig

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tycho Bugge
Alina Middelthon

Følgende stilte til valg:
Tycho Bugge
Alina Middelthon

8. Styret informerer om avslutning tiltak brannsikringen - vi må diskutere pkt 9 som gjelder våre inngangsdører til leilighetene.

Styret har de siste årene. arbeidet med brannsikring av sameiet etter pålegg fra Brann - og redningsetaten i Oslo kommune. Arbeidet skal ferdigstilles 31. desember 2025 - hvis ikke arbeidet er utført etter vedlagte tiltaksliste får vi bøter opptil 50.000 kr.

Styrets innstilling
Styret leverer en 95 % brannsikret gård - men pkt 9 må diskuteres.

Forslag til vedtak:
Brannsikring av inngangsdører til leilighetene må undersøkes mer grundig.

✓ **Vedtatt. Frist for brannsikringen er 01.01.2026.**
13/14 punkter er ferdigstilt. Avventer svar om brannsikring av inngangsdører.

9. Reseksjonering av fellesarealer

Styret informerer kort om framdrift og utsetter saken til senere i høst.

Styrets innstilling
Styret legger fram nytt forslag om reseksjonering/eiendomsoverdragelse i høst på ekstraordinært sameiermøte.

Forslag til vedtak:
Saken tas opp på eget møte.

✓ **Vedtatt.**

10. Styret informerer om sak i forliksråden

Styrets innstilling
Styret framsnakker saken i forliksrådet og ønsker seg sameiernes mening om videre saksgang.

Forslag til vedtak:
Styret presenterer saken i forliksrådet, men ingen videre saksgang avgjøres før alle sameiere er informert/forespurt.

✓ **Vedtatt.**

11. Bruksendring

Fremmet av: Geir Thorsen

Se vedlegg.

Styrets innstilling
Styret foreslår at saken utsettes - første må reseksjonering/brannsikring ferdigstilles.

Forslag til vedtak:
Omgjøre seksjon 3 fra næring til bolig.

✓ **Vedtatt. Det ble vedtatt med 67% at Geir Thoresen kan søke om bruksedring for seksjon 3**

Oslo, 07.04.2025

Sign: Marte K. Hovig — Ann Kjersti Langbakk

Marte Kristin Hovig

Ann Kjersti Langbakk

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Adresse Postboks 6668 St. Olavsplass, 0129
Telefon

Utskriftsdato: 13.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI60120130	Protokollutskrift ekstraordinært årsmøte/gf	Kilde: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 0301 **Gårdsnr.:** 217 **Bruksnr.:** 140 **Seksjonsnr.:** 10
Adresse: Frydenlundgata 12B, 0169 OSLO
Referanse: 5-0323/25

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Sameiet Frydenlundgaten 12

Husordensregler

(vedtatt 27. april 1998)

1. Vaskeliste for trappegang skal følges.
2. Fellesarealer skal være fri for søppel og personlige eiendeler.
3. Enhver sameier er ansvarlig for å skifte lyspærer i trappegang utenfor sin seksjon.
4. Ytterdører skal alltid være låst. Dette gjelder også dører til baktrapper. Ikke slipp uvedkommende inn i gården, vi har vært plaget med innbrudd.
5. Det skal ikke luftes matlukt ut i trappeganger.
6. Det arrangeres dugnad minimum en gang pr. år. På disse må minst én person fra hver seksjon stille. Det gis adgang til å unnlate oppmøte mot å betale et gebyr.
7. Ikke plag naboer med unødvendig bråk, særlig mellom kl. 23 og kl. 7. Ved spesielle anledninger skal tilstøtende naboer varsles på forhånd.
8. Under henvisning til brannfaren anmodes sameierne om å være særlig oppmerksomme på all bruk av åpen ild, oppbevaring av brannfarlige materialer og at det ikke er tillatt å røyke i trappeoppganger, på loftet og i kjelleren.
9. Den enkelte sameier er ansvarlig for at skilting på postkasse og ringeklokke er i samsvar med den standard som er valgt.
10. Hunder skal ikke "luftes" i bakgården eller i fellesarealer.

Sameiet Frydenlundgaten 12

Regler ved oppussing/vedlikehold av seksjoner

(vedtatt 27. april 1998)

1. Ved større oppussingsarbeid skal det sendes skriftlig nabovarsel til styret samt berørte beboere.
2. Alle fasadeendringer skal først godkjennes av sameiet i tillegg til eventuelle offentlige godkjenninger.
3. Avstenging av hovedvannkran skal ikke forekomme uten varsel til samtlige beboere og styret i god tid før avstenging. Unntaksvis kan hovedkran stenges ved lekkasjer.
4. Oppussings/nedrivings-søppel og/eller byggevarer skal ikke hensettes i fellesarealer. Renholdsverket forbyr også å bruke de ordinære søppel-containere til dette formålet. Søppel skal oppbevares i leilighet eller bod inntil bortkjøring.
5. Tilkobling av kjøkkenvifter eller ildsteder må gjøres til godkjente pipe-kanaler.
6. Større ombygginger samt etablering av ildsteder krever offentlig god-kjenning. Kopi sendes styret og berørte naboer senest samtidig med over-sendelse av søknaden til vedkommende myndighet.
7. Skifting av dører og vinduer skal ikke skje uten samtykke fra sameiet.
8. Det er ikke tillatt å gjøre endringer i fellesarealer som maling og ombygging uten samtykke fra sameiet.

Sameiet Frydenlundgaten 12

VEDTEKTER
(med endringer senest av 27. april 1998)

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Frydenlundgaten 12.

Det omfatter 14 boligseksjoner og 2 næringsseksjon i eiendommen Frydenlundgaten 12, gnr. 217 bnr. 140 i Oslo.

§ 2

Sameiets høyeste organ er sameiermøtet. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Årsmøtet innkalles skriftlig med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. På årsmøtet skal behandles:

a) styrets årsberetning,
b) resultatregnskap og balanse,
c) styrets forslag til budsjett,
d) godtgjørelse til styret og revisor,
e) valg av styre,
f) andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig for styret innen en frist som angis ved oppslag i oppgangene.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 3

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelsen skjer skriftlig med minst tre og høyst tyve dagers varsel. Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 4

Sameiet ledes av et styre på tre personer med to varamedlemmer som alle velges for to år ad gangen.

Styrets leder velges særskilt for ett år ad gangen blant styrets medlemmer.

§ 5

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

§ 6

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

§ 7

Utlignet andel av sameiet fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den første i hver måned.

Dersom fellesutgiftene ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling.

§ 8

Kun fysiske personer kan være boligsameiere.

Når en seksjon skifter eier, helt eller delvis, plikter den nye eier å underrette sameiet ved dets forretningsfører. Den nye eier kan ikke representerer seksjonen overfor sameiet før slik underretning er gitt.

Ved eierskifte kan forretningsføreren kreve et eierskiftegebyr for det merarbeid skiftet medfører. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

Ved utleie av seksjon plikter utleieren å underrette sameiet ved dets forretningsfører om leietagerens navn, leieforholdets varighet samt utleierens adresse i utleieperioden.

§ 9

For øvrig henvises til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arne Carstensen, Anette Krosby,
Lars Thormann-Moe
Frydenlundsgate 12

0169 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880100947	95/11847

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	22. februar 1995

Arbeidssted : 217/0140 Frydenlundsgate 12
Byggherre : Tore Edvardsen, Fossekalv 4, 3500 HØNEFOSS
Arbeidets art: INNREDN.3 LEILIGHETER PÅ LOFT

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Fung. overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

Johan Kahrs
Tuengen allé 26
0374 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200512066-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Ola Aamodt	Dato: Arkivkode: 531.8

Byggeplass:	FRYDENLUNDGATA 12A	Eiendom:	217/140
Tiltakshaver:	Ole Thomas Thommesen	Adresse:	Frydenlundgata 12, 0169 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 11.10.2005 og omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Tilsyn

Kjell Ola Aamodt
Saksbehandler

Arild R. Johannesen
sidemannskontrollor

Kopi til:
Jan Erik Jensen, Johan Scharfenbergs vei 109, 0694 Oslo
Ole Thomas Thommesen, Frydenlundgata 12, 0169 Oslo

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Stensgata 32A
0358 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201920006 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Nina Seehusen	Dato: 26.05.2021

Adresse: FRYDENLUNDGATA 12A
Tiltakshaver: TROND THILESEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 217/140/0/0
Søker: ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Frydenlundgata 12 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 25.05.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201920006			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		05.11.2019	5/4
Plan	102		5/5
Fasade	104		5/6

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Nina Seehusen - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
TROND THILESEN, HERREGÅRDSBAKKEN 4, 3257 LARVIK

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 12.12.2017

Deres ref.: Christian Engh Vår ref.: 201714029-4 Saksbeh.: Birgitte Storheim Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	FRYDENLUNDGATA 12	Eiendom:	217/140/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Frydenlundgaten 12	Adresse:	Frydenlundgata 12, 0164 OSLO
Søker:	FIRESAFE AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Frydenlundgata 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av soilrør, mottatt 06.12.2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

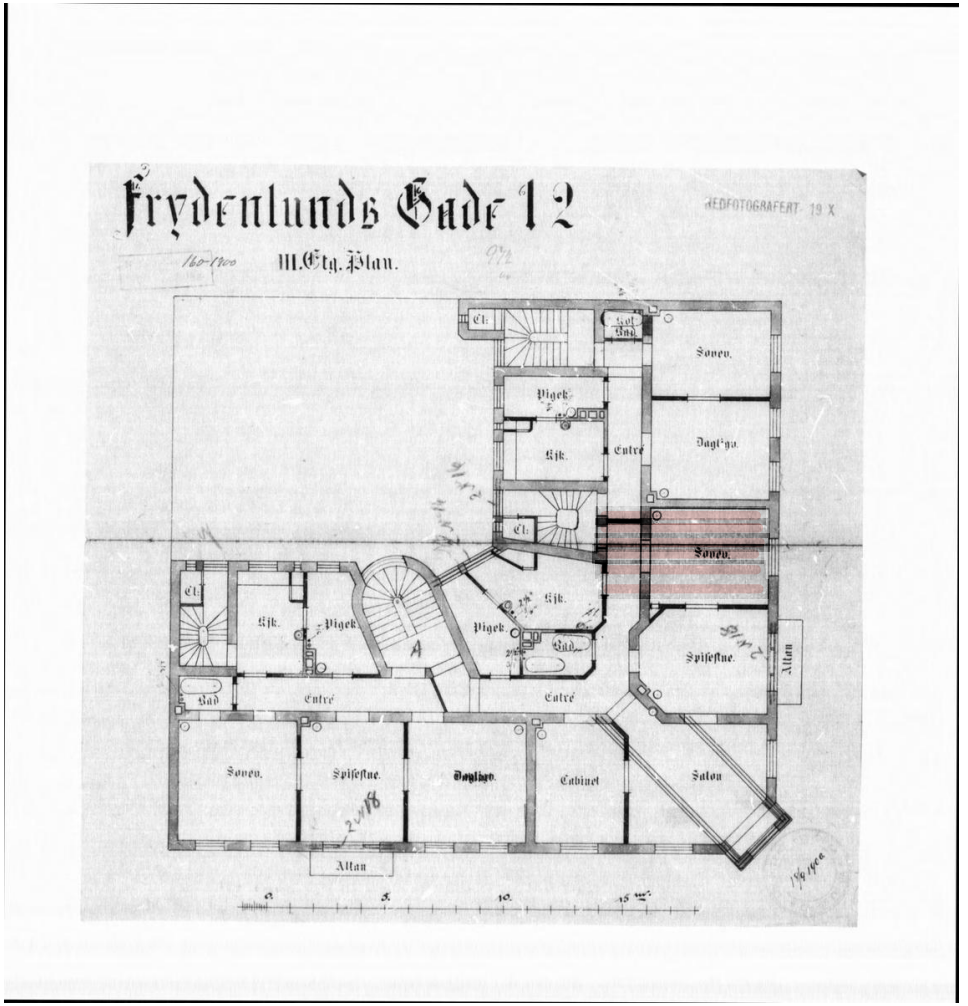
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

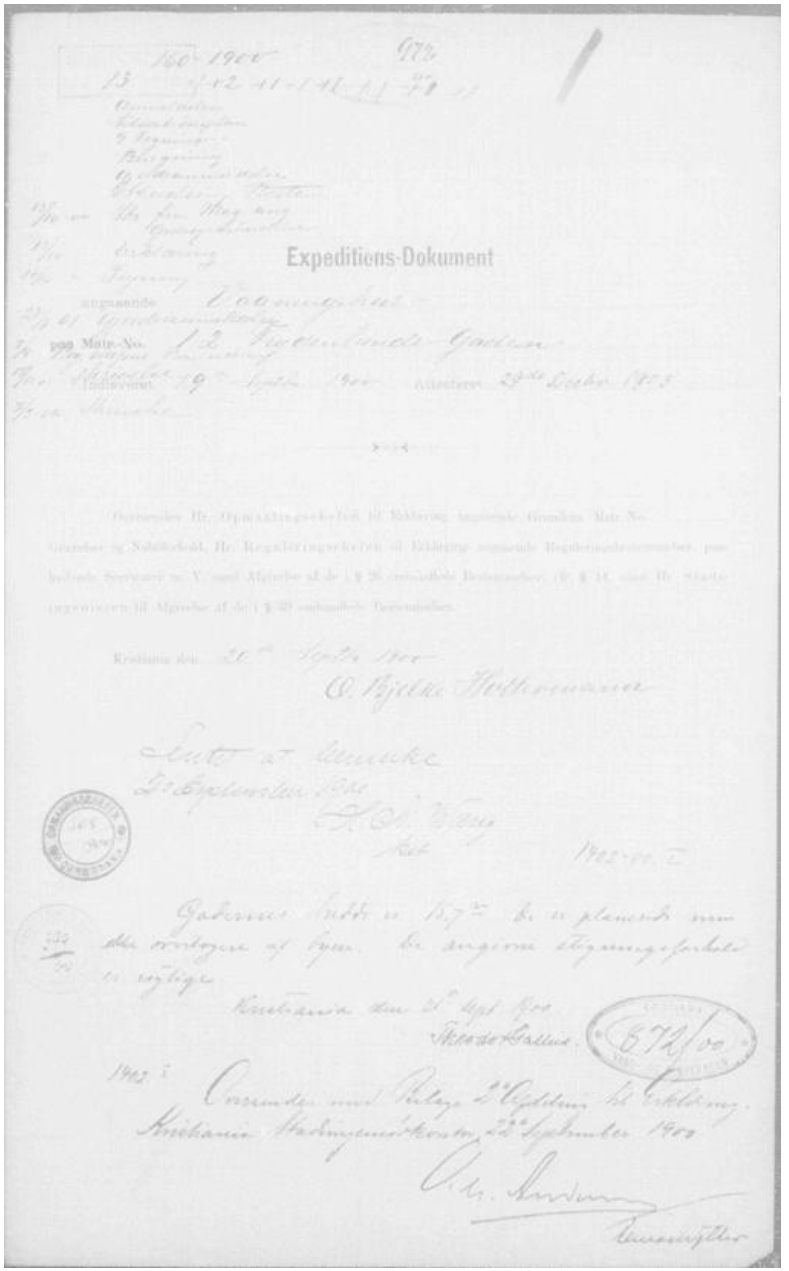
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.12.2017 av:

Birgitte Storheim - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Frydenlundgaten 12, Frydenlundgata 12, 0164 OSLO, sigurdoe@gmail.com

078


Frydenlunds Gade 12
REDFOTOGRAFERET 19 X
160-1900
III. Etg. Plan.
Cl.
Lat. Bad.
Sovev.
Pigek.
Kjk.
Entré
Dagt.go.
Cl.
Sovev.
Cl.
Kjk.
Pigek.
Pigek.
Kjk.
Bad
Spisestue.
Altan
Bad
Entré
Entré
Sovev.
Spisestue.
Dagligv.
Cabinet
Salon
Altan
0
5
10
15 m.



Expeditions-Dokument

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Kopi til:
SAMEIET FRYDENLUNDGATEN 12, v/styreleder Odd Johan Fritzøe, Postboks 6637 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.01.2021
Kristian Fiskvik	202001286 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	FRYDENLUNDGATA 12A	Eiendom:	217/140
Tiltakshaver:	SAMEIET FRYDENLUNDGATEN 12, v/styreleder Odd Johan Fritzøe	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Frydenlundgata 12 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av soilrør avløp, mottatt 14.12.2020.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

Oslo

RINGEN RØRSERVICE AS
Brobekkveien 114
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.04.2024
	202451236 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	FRYDENLUNDGATA 12A	Eiendom:	217/140
Tiltakshaver:	SAMEIET FRYDENLUNDGATEN 12	Søker:	RINGEN RØRSERVICE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Frydenlundgata 12 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av vann- og avløpsrør, mottatt 24.04.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202451236			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegning			5/2
Plantegning			7/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET FRYDENLUNDGATEN 12, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

enhet 3-ukers byggesaker

ARKOCONSULT AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Kopi til:
SAMEIET FRYDENLUNDGATEN 12, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.02.2025
	202460047 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	FRYDENLUNDGATA 12B	Eiendom:	217/140/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET FRYDENLUNDGATEN 12	Søker:	ARKOCONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Frydenlundgata 12 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for inngrep i himling i leilighet i 3. etasje, mottatt 19.02.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

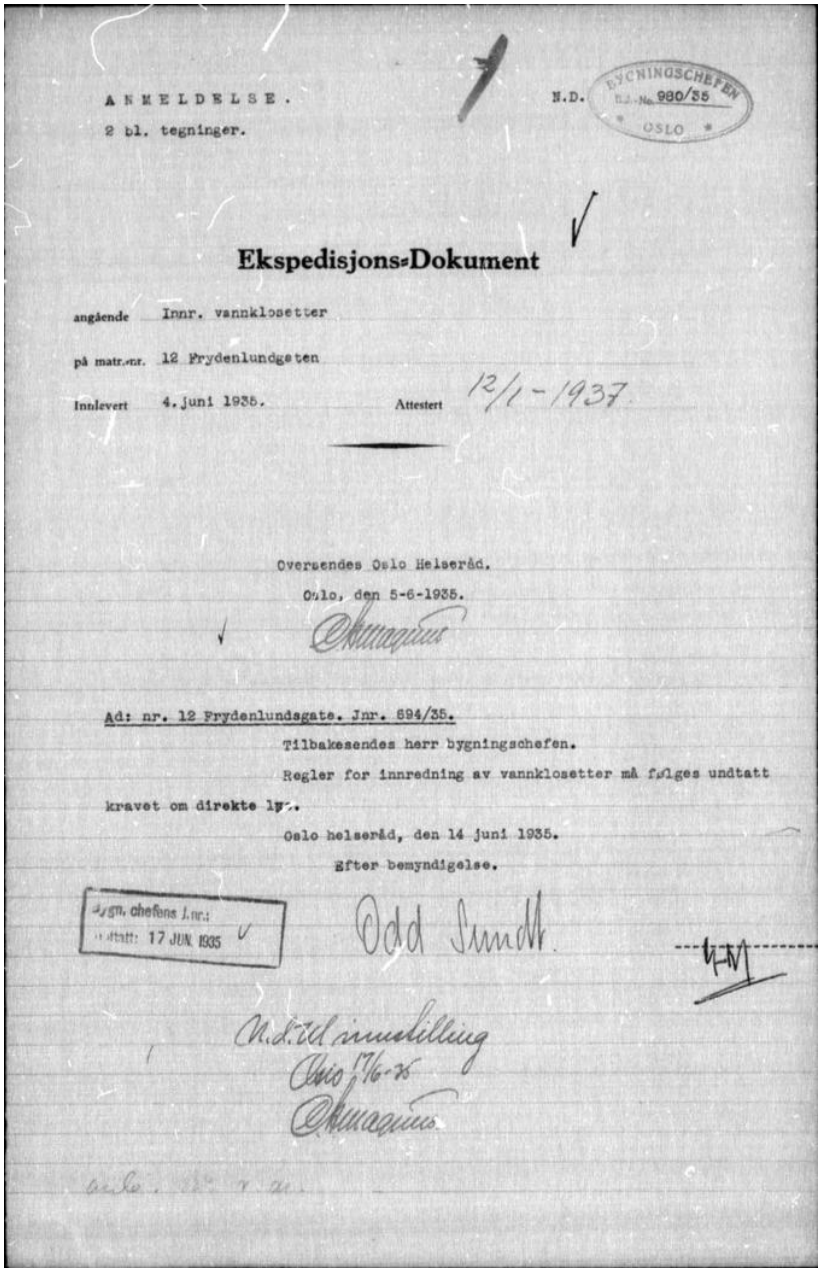
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202460047			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan- 3. etg - skade markert			1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder



ANMELDELSE.

2 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN Bl. No. 980/35 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 12 Frydenlundgeten

Innlevert 4. juni 1935. Attestert 12/1-1937

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 5-6-1935.

Ad: nr. 12 Frydenlundsgate. Jnr. 894/35.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Regler for innredning av vannklosetter må følges undtatt kravet om direkte lys.

Oslo helseråd, den 14 juni 1935.

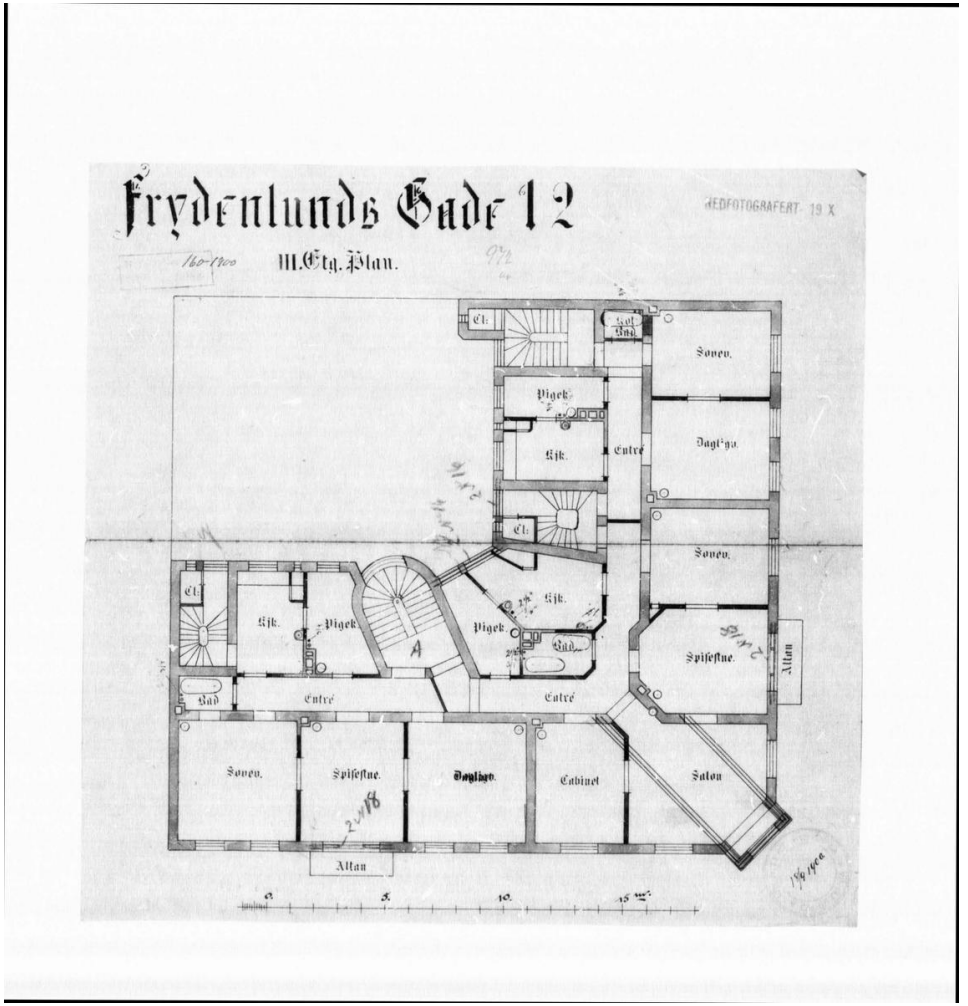
Efter bemyndigelse.

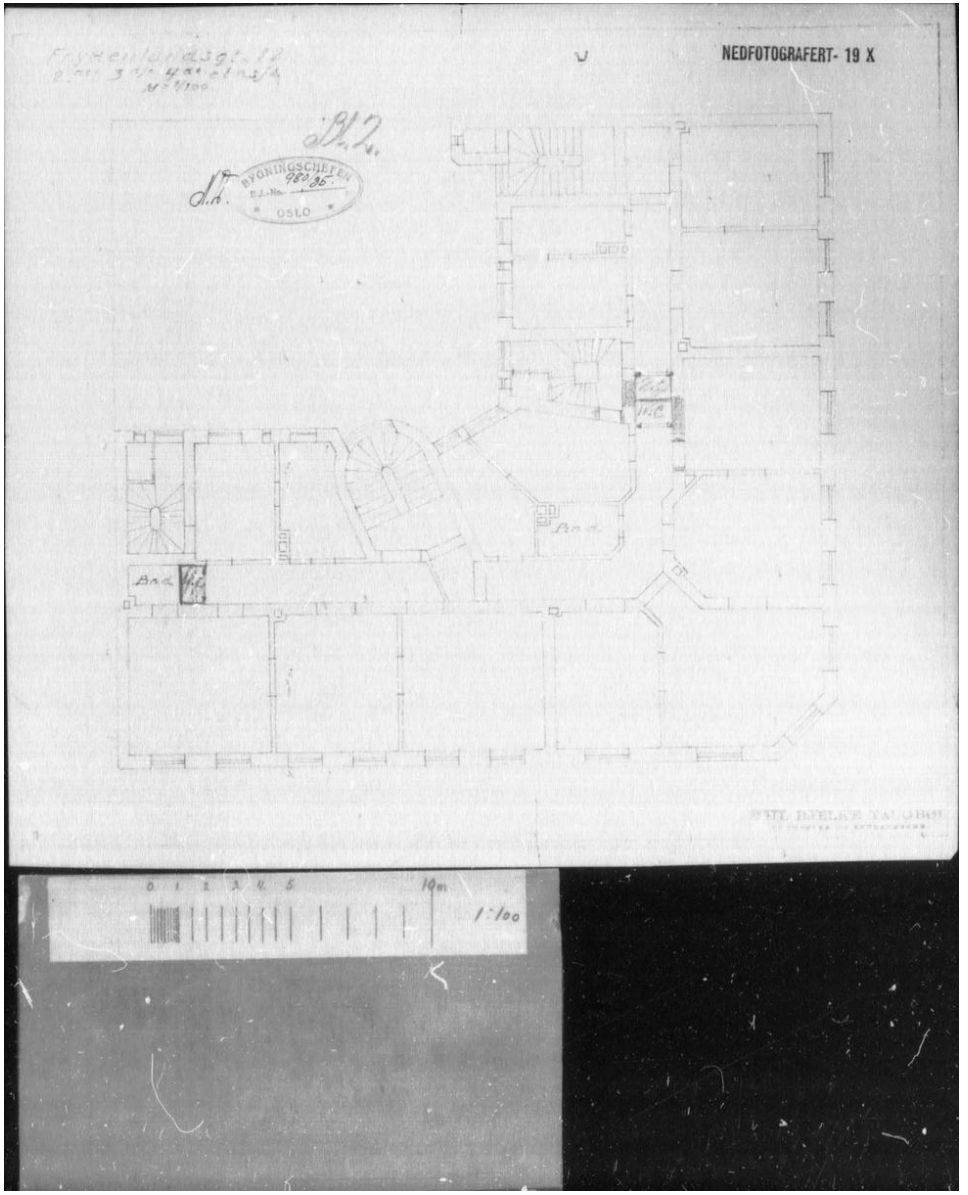
Bygn. chefens J. nr.: Inntatt: 17 JUN. 1935

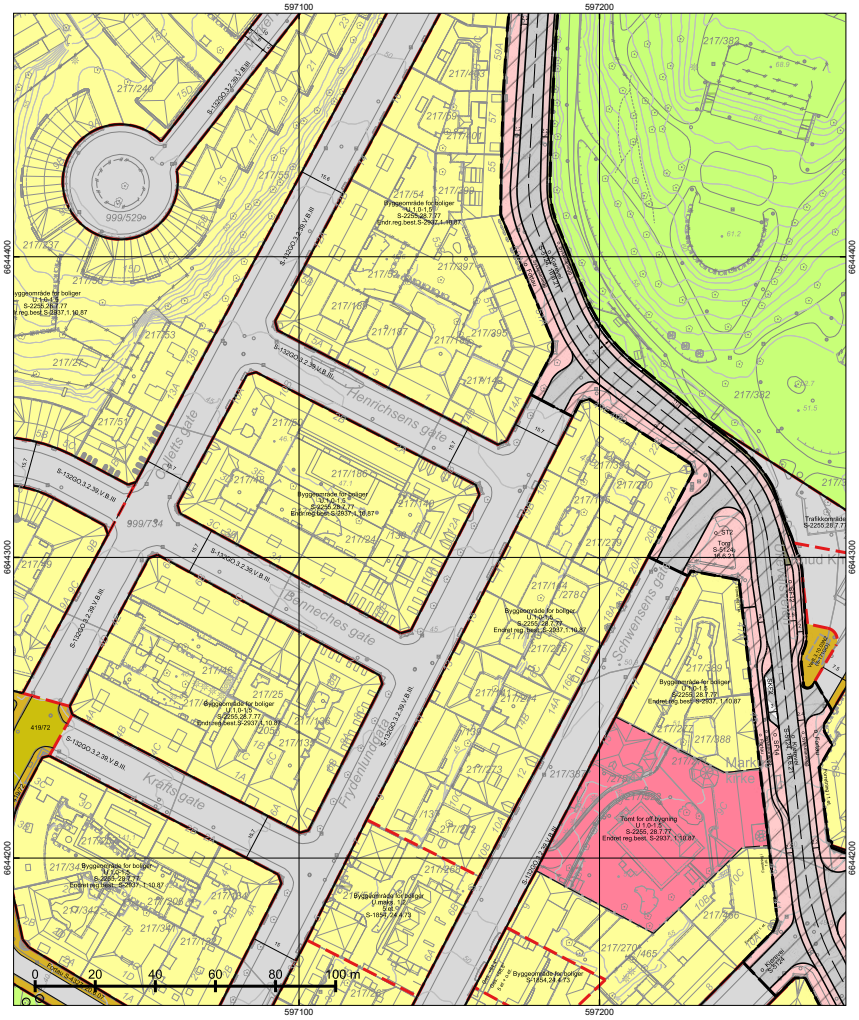
Odd Smith.

N.D. Ved innstilling Oslo 17-6-35

084


Frydenlunds Gade 12
MEDFOTOGRAFERT 19 X
III. Etg. Plan.
Cl.
Kjøl. Bad.
Sovev.
Pigek.
Kjk.
Entré
Dagl.go.
Sovev.
Cl.
Kjk.
Pigek.
Pigek.
Kjk.
Bad
Spisestue.
Altan
Bad
Entré
Entré
Sovev.
Spisestue.
Dagligv.
Cabinet
Salon
Altan
0
5
10
15 m.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
BYGNINGSCHEFEN
OSLO
Bad
0 1 2 3 4 5 10m
1:100



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel

Oslo

Dato: 13.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

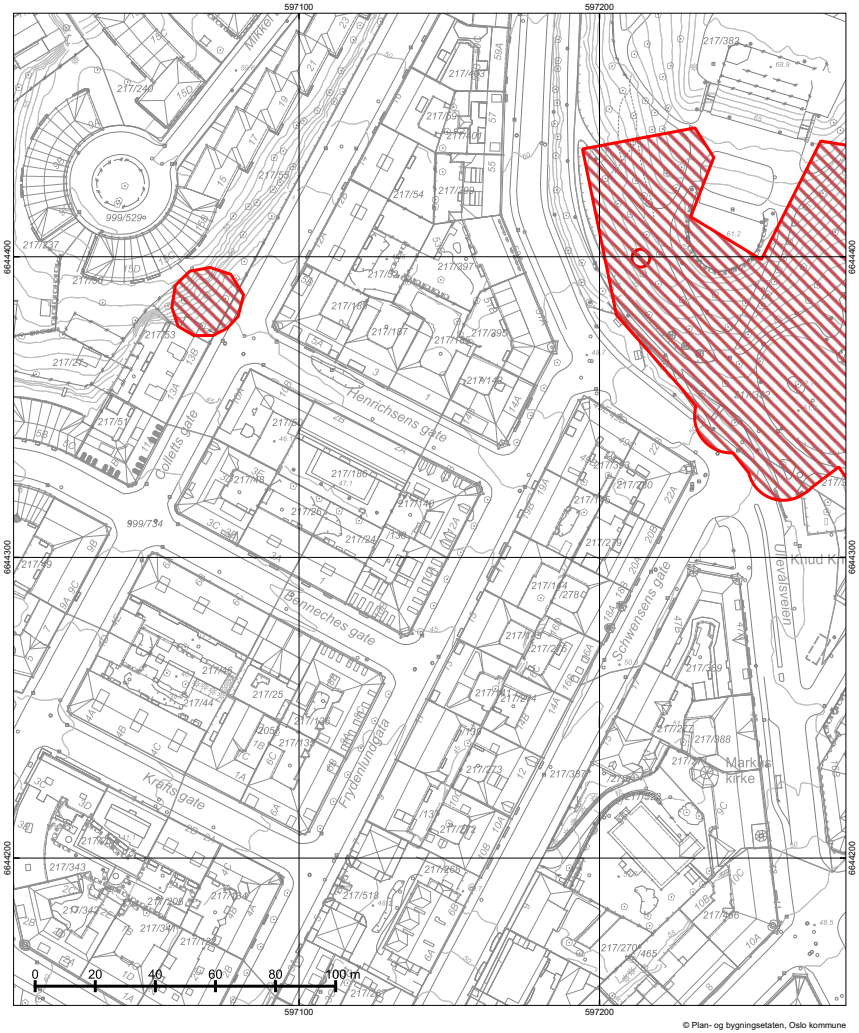
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 329866/ 86516935
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: FRYDENLUNDGATA 12B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/140

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

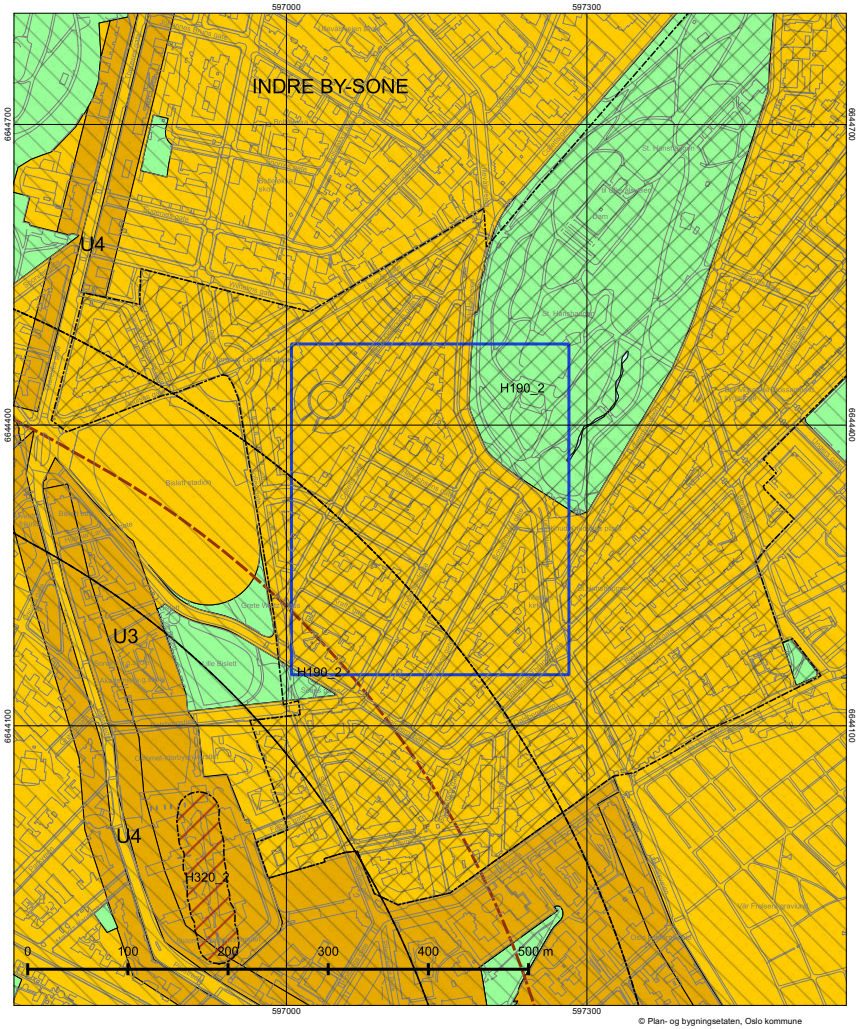
Dato: 13.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 329866/ 86516935
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: FRYDENLUNDGATA 12B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/140

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: 13.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329866/86516935
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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 boliger vi har for salg.

48022111

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0323/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frydenlundgata 12B 0169 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 140, snr 10 (ideell andel 1/1) 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