

Frydenlundgata 11



Velkommen til

Frydenlundgata 11



Salgsoppgaven produsert 29. august 2025

ST. HANSHAUGEN v/PARKEN

Klassisk 3-roms renovert med høy standard i 2019. Flotte detaljer, takhøyde 3,16m, peis, gulvvarme, 2bad, mulig 3sov.

Prisantydning	11 450 000,-
Fellesgjeld	12 017,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	11 463 367,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 295,-
BRA-i	110 m²
Totalt BRA	124 m²
Soverom	2

Etasje	Høy 1.etg
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1898 (renovert 2019)

Ansvarlig megler	Nikola Gresko
Telefon	906 10 852
E-post	n.gresko@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Stor og lekker 3-roms med sentral beliggenhet i et attraktivt, rolig og veletablert boligområde. Gangavstand til alt av servicetilbud, delikatesse, mote, kaféer, restauranter, trening og parker.

Denne innflyttingsklare og familievennlige leiligheten ligger i et klassiske bygg fra 1898. Hele bygget ble totalrenovert og solgt i 2019 og er derfor i svært god forfatning. Leiligheten har moderne løsninger, klassiske detaljer og smakfulle farge- og materialvalg. Gjennomgående planløsning med to gode soverom og 2 delikate bad. Lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med peisovn, store vinduer, takhøyde på 3,16m, rosetter og stukkatur.

- TG0/TG1 på alle punkter i tilstandsrapporten
- 2 boder på totalt ca. 14 m^2
- Ingen dok.avg/forkjøp
- Felles varmtvann

Arealer og innhold

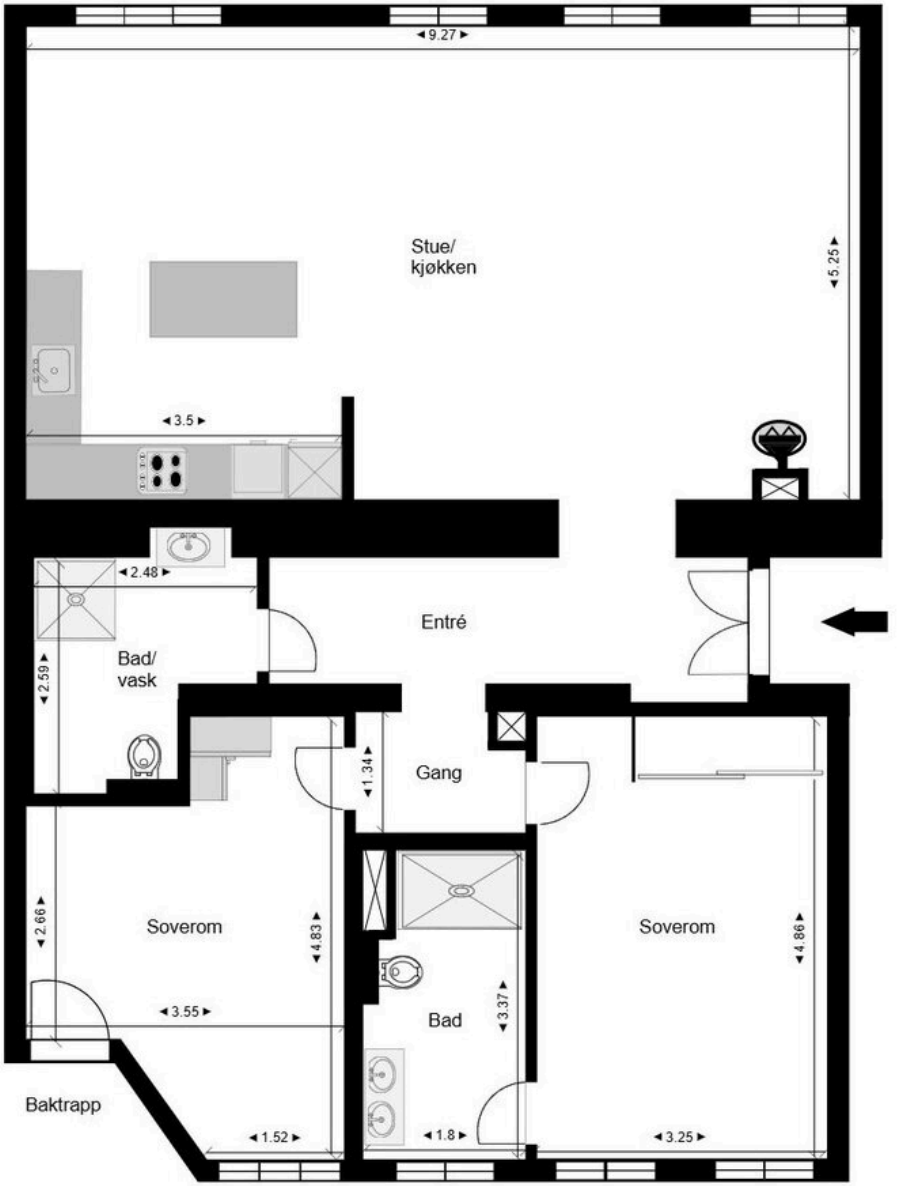
BRA-i:	110 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	124 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Entré, Bad/vaskerom, Bad, Stue/kjøkken, Gang, 2 Soverom
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod i baktrapp.
Total BRA: 113 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 11 kvm.

Dagens planløsning

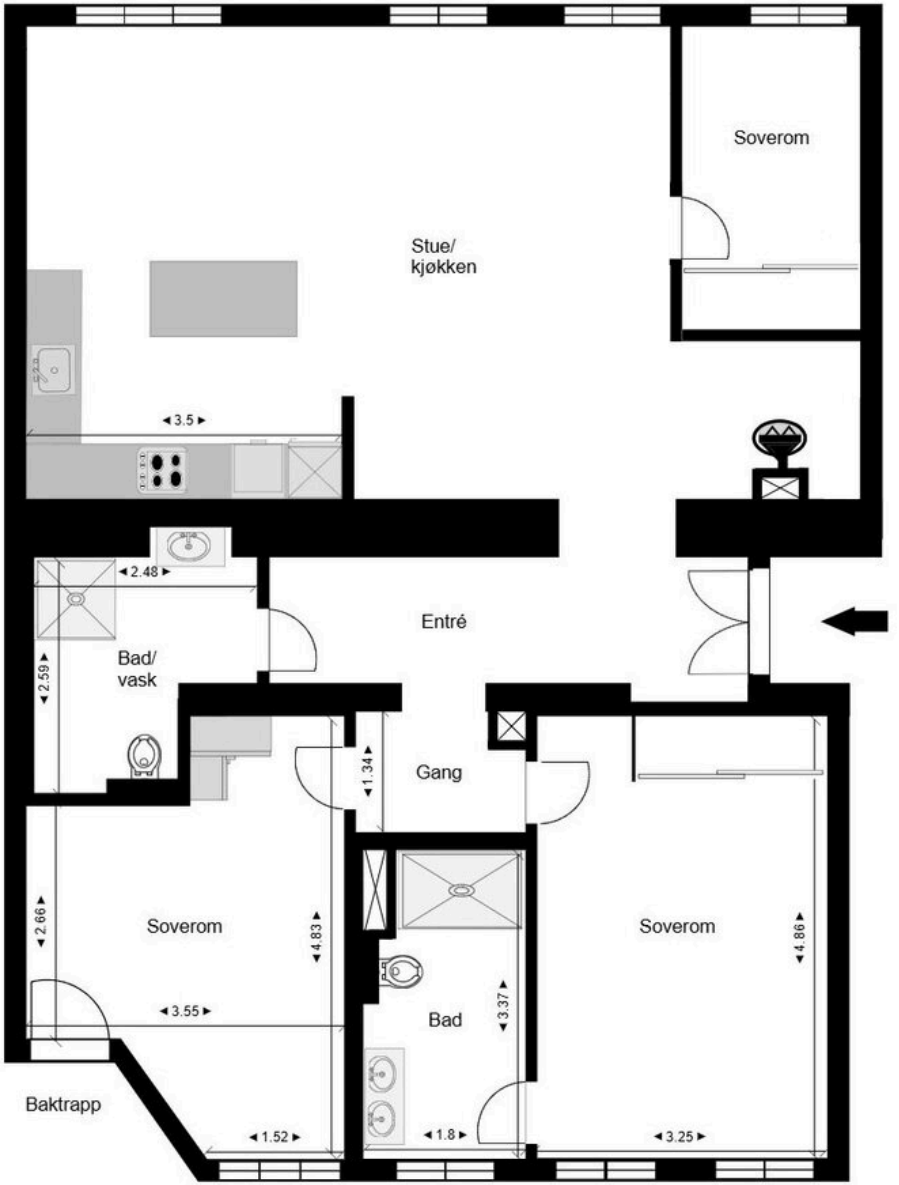


Frydenlyndgata 11- 1 etasje
Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
v/Nils Fosberg
Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.

FOSBERG TAKST & BYGG AS

Dato:
22.08.2025

Alternativ planløsning med 3 soverom



Frydenlyndgata 11- 1 etasje
Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
v/Nils Fosberg
Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.

FOSBERG TAKST & BYGG AS

Dato:
22.08.2025


BALI
INDONESIA






SIEMENS






BALI
INDONESIA




























ABCDE
FGHIJ
KLMNO
PQRSTU
VWXYZ



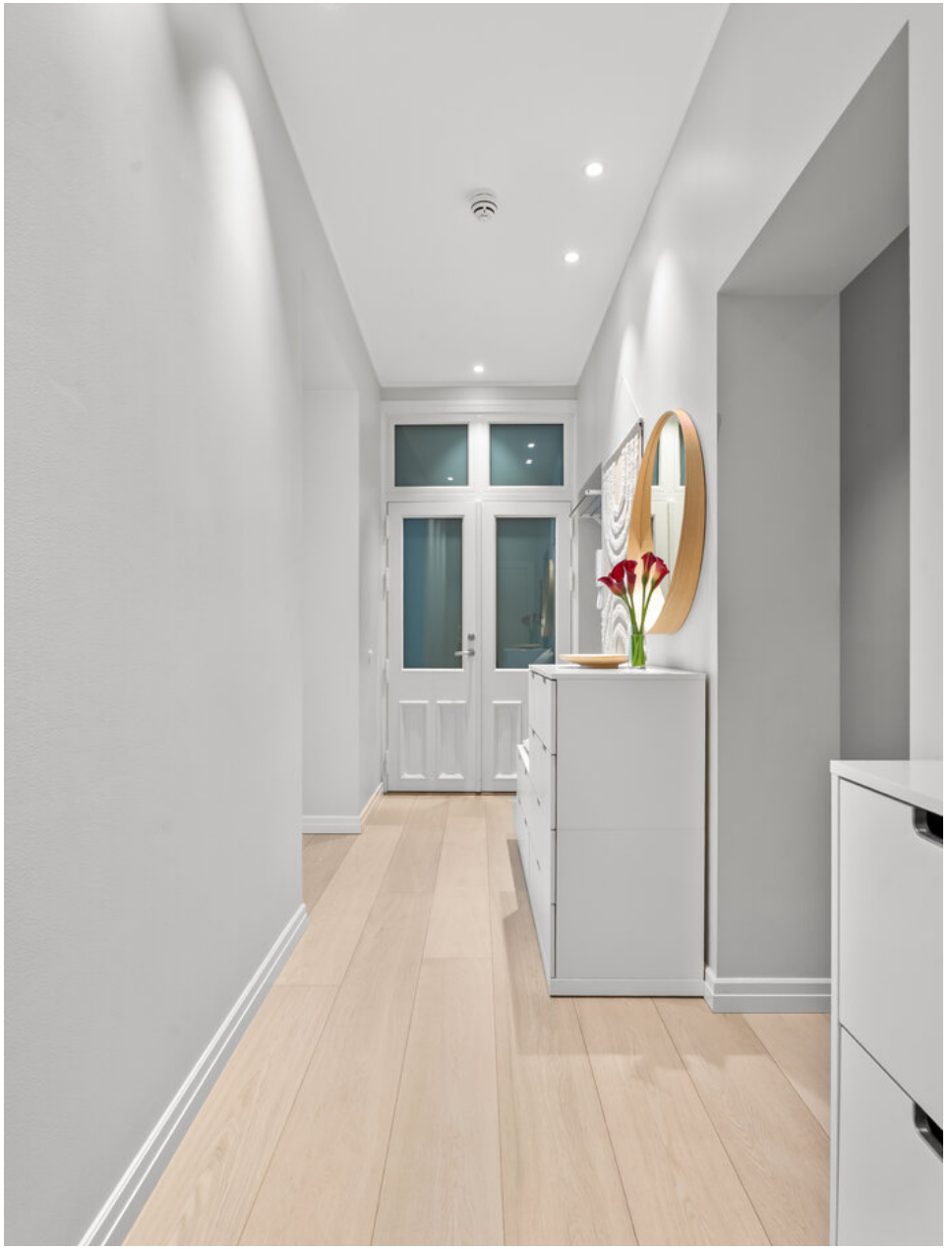


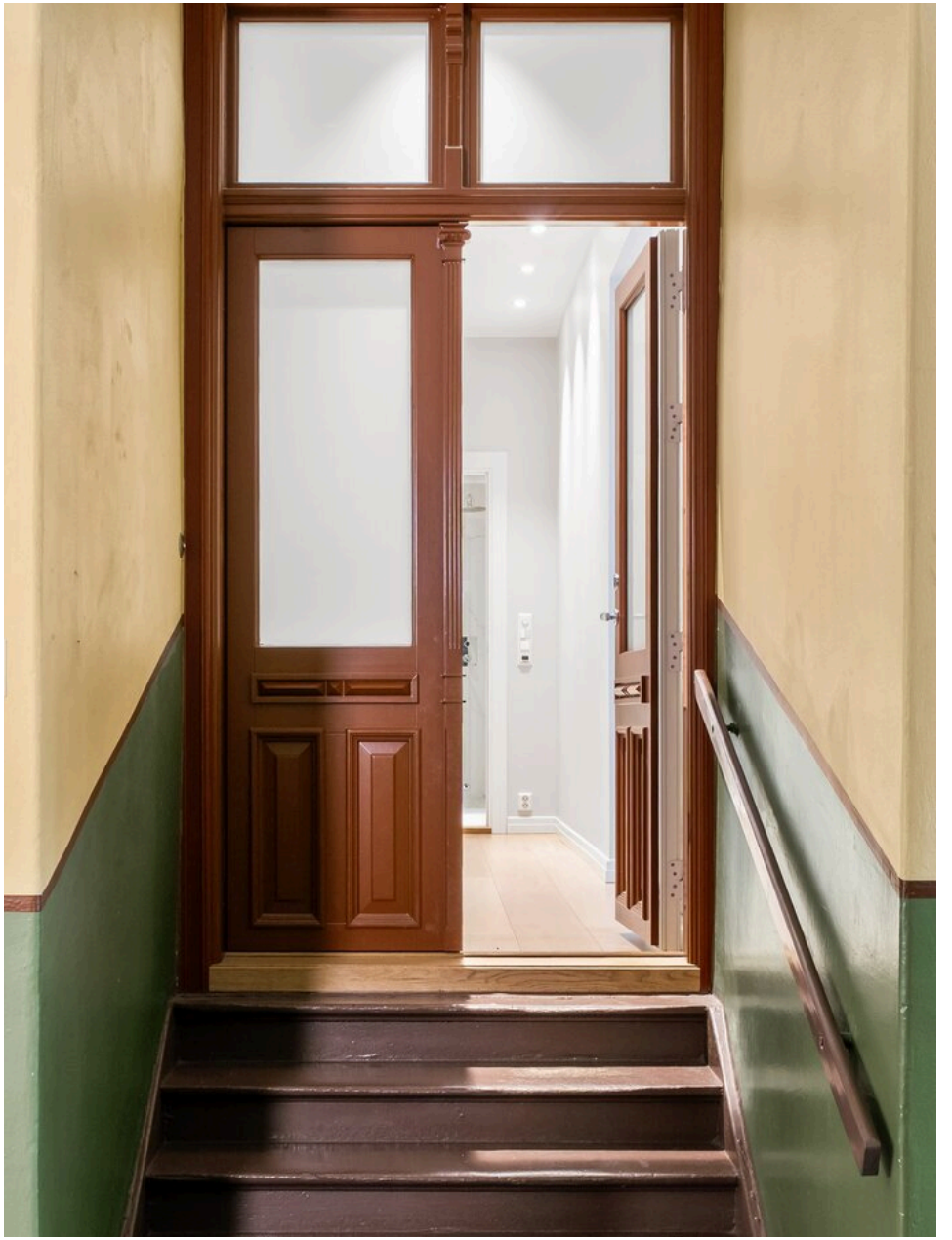




















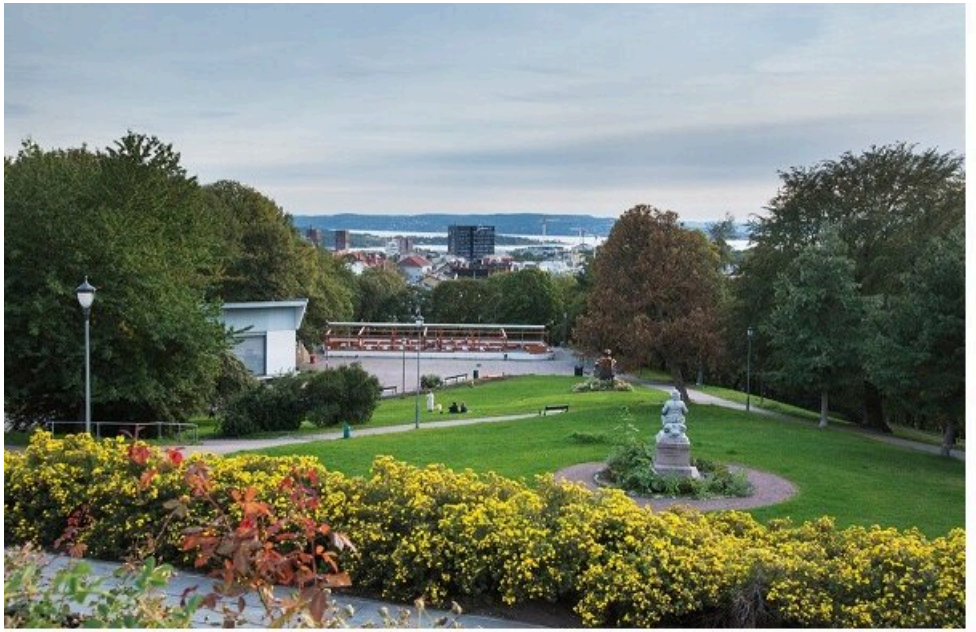




Nærområdet


Apotek 1
St. Hanshaugen park
Buss
Pascal
Gutta på Haugen
Deli de Luca
Kiwi
Jungel Pizza
St.Hanshaugen Kiosk
Arte pazza
Leiligheten
Pets
Åpent bakeri
Bunnpris
Buss
Bislett Stadion
Coop Mega
Oslomet
SATS
Akademiet
Buss
Sonans
Trikk
Bislet Bad & Trening














RISTORANTE
CAFFETTERIA
GELATERIA


CATERING
SPEKEMAT
OSTER
FERSKT BRØD


JAVA


coop mega
7-22 (20)
coop mega


BISLET BAD


SATS
ATS



Informasjon

Frydenlundgata 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0500/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Frydenlundgata 11, 0169 OSLO
Gnr 217, bnr 139, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 2 i FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG, org.nr. 922689733

Selgere
Magne Erik Kirkbakk Lundborg
Hanne-Sofie Skogen Strømberg

Kjøpesum og omkostninger
11 450 000,- (Prisantydning)
12 017,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 462 017,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 463 367,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 472 667,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
Høy 1.etg

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 110 m²
BRA-e: 14 m²
Totalt BRA: 124 m²

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 110 m². Entré, Bad/vaskerom, Bad, Stue/kjøkken, Gang, 2 Soverom

BRA-e: 3 m². Ekstern bod i baktrapp.
Total BRA: 113 m².

Kjeller:
BRA-e: 11 m². Kjellerbod.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Med andelen følger bod i baktrapp på ca 2,8m2 og kjellerbod på ca 10,5m2
Arealer gjelder anviste boder. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad/vaskerom, bad.

I tillegg disponerer leiligheten én bod i baktrappen på ca. 2,8 m², samt én kjellerbod på ca. 11 m², totalt ca. 14 m² bodplass.

Standard

Lekker 3-roms andelsleilighet i klassisk bygg fra 1898. Hele bygget ble totalrenovert og solgt ut i 2019 og er derfor i svært god forfatning sammenlignet med det fleste andre bygg av samme årgang. Tilstandsgrad 0 og 1 (TG0 og TG1) på alle punkter i tilstandsrapporten. Leiligheten ble ombygget og totalrenovert i 2019 med bla. nytt kjøkken, 2 nye bad, nye overflater, gulv, dører, vinduer, el-anlegg og peis. Originale detaljer som rosetter og stukkatur er bevart. Leiligheten har høy standard på innvendige overflater, fastmontert inventar og tekniske løsninger.

Nytt el-anlegg i 2019 med 11 kurser sikret med jordfeilautomater. Sentralt brannvarslingssystem. Brann- og lydklassifisert klassisk entrédør og porttelefon med mulighet for nøkkelfri adkomst fra utsiden. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Entré/gang:
Gang med adkomst til alle rom i leiligheten med unntak av master-bad. Nisje ved inngangspartiet med plass til innebygget garderobeløsning. God takhøyde med downlights i himlingen. Brann- og lydklassifisert klassisk entrédør og porttelefon. Mulighet for nøkkelfri adkomst til bygget.

Stue/kjøkken:
Stor og lys stue med åpen kjøkkenløsning. Stue og kjøkken danner sammen et hyggelig og sosialt oppholdsrom på ca. 48 m² med store vinduer, god takhøyde, peisovn, rosetter og stukkatur. Kjøkkenøy ved kjøkkenet med barløsning, god og naturlig plass til stort spisebord samt flere innredningsmuligheter for sittegruppe.

Kjøkkeninnredning:
Stilren og moderne kjøkkeninnredning fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens. Armatur fra Tapwell med uttrekksfunksjon. Benkeplaten er av laminat med underlimt vaskekum i kompositt. Hvitevarer inkluderer integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. God benkeplass samt ekstra høy skapinnredning, høyskap og stor kjøkkenøy med skuffer som gir rikelig med lagringsplass. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom:
Delikat flislagt baderom renovert i 2019 med 80x240cm på vegg og 80x80cm flis

på gulv. Speilskap med lys og servant med skuffer. Vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Stort dusjhjørne med regnfallsdusj og glassdører, linjesluk og innebygget og stilrent dusjarmatur fra Tapwell med takdusj og håndusj. Mekanisk ventilasjon i himlingen.

Hovedsoverom
Stort hovedsoverom på ca. 16 m² vendt mot en rolig bakgård. Original stukkatur og rosett, stort garderobeskap og svært god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode og annet møblement. Rommet har også direkte adkomst til eget bad.

Bad
Delikat flislagt bad renovert i 2019 med 80x240cm på vegg og 80x80cm flis på gulv. Vindu, dobbel servant med Tapwell armatur og vegghengt wc. God takhøyde, stor og deilig dusjnisje med glassdør, linjesluk samt innebygget regndusj og håndusj fra Tapwell.

Soverom II
Soverom nr. 2 er ca. 13,5 m² med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det er alternativ plass til sovesofa, skrivebord og garderobe. Dør til baktrapp med adkomst til bod på ca. 2,8 m² en halv etasje opp og én kjellerbod på ca. 11m². Rommet vender mot rolig bakgård.

Innvendige overflater:
Gulv: 1-stavs parkett. Fliser på begge baderom.
Vegger: Malte plater. Fliser på baderom.
Tak: Malte plater. Downlights i entré og på ett soverom. Stukkaturer og rosetter i stue, kjøkken og på ett soverom

VVS:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på begge bad.
- Boligen har opprinnelig naturlig ventilasjon. Etter renoveringen er det avtrekk fra bad og kjøkken.
- Det er sentralanlegg for varmt vann

Elektriske anlegg:
- Sikringsskap i entré.
- 11 kurser sikret med jordfeilautomater.
- Kursfortegnelse.

Diverse:
- Takhøyden er målt til 3,16m i stuen.
- Røykvarsler montert og håndslukker tilgjengelig.

Parkering

Tidvis mulighet for leie av garasje i umiddelbar nærhet. Selger leier en garasjeplass med el-lader for kr 2.100,-(+ strøm) i Krafts gate 4. Dette leieforholdet kan overtas om ønskelig. Konferer med megler for potensielle muligheter.

Det er for øvrig beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Flere kommunale ladestasjoner i nærområdet. I Schwensens gate er det etablert 4 nye lynladere reservert for beboere.

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: kr 6.200,- for ett år
Motorsykkel og moped: kr 3.100,- for ett år
El-bil: kr 2.090,- for ett år
El-motorsykkel og el-moped: kr 1.045,- 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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. mars 2020

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: Totalrenovering av leilighet, inkl. bad utført av entreprenør Acro Bygg AS i 2019-2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av leilighet, inkl. bad utført av entreprenør Acro Bygg AS i 2019-2020

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av leilighet, inkl. bad utført av entreprenør Acro Bygg AS i 2019-2020.

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?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bygården Frydenlundgata 11, utført av entreprenør Acro Bygg AS i 2019-2020. Installasjon av avfuktersystem i kjelleren av Frydenlundgata 11, utført av Tørt Bygg AS i 2023.

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: Elektroinstallatøren AS utførte i 2019-2020 rehabilitering av elektrisk anlegg for gang , bad ved gang , kjøkken , stue , bad ved soverom 1, soverom 1 og soverom 2, og nytt fordellingskap med svaktstrømfelt. Elektroinnovasjon AS installerte i 2021 stikk, bryter og lampe i tilhørende bod i baktrapp.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 09.08.2023.

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: Totalrenovering av bygården Frydenlundgata 11 utført av entreprenør Acro Bygg AS i 2019-2020.

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.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loft i bygården ombygget til fire leiligheter av Acro Bygg AS i 2019-2020

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: Fukt og sopp var et problem i kjelleren av bygården før totalrehabiliteringen ble utført av Acro Bygg AS i 2019-2020. Videre har installasjon av et avfuktingssystem for kjelleren i 2023 gjort forholdene i kjelleren tilfredsstillende.

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.
Ja. Beskriv: Et skjeggkre ble observert i leiligheten i 2022. Bekjempelse ble utført av Nokas Skadedyrkontroll, og det har ikke vært observert flere skjeggkre i boligen i etterkant.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Nyverdi AS - Tilstandsrapport for bolig, 2019.

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? Nyverdi AS - Tilstandsrapport for bolig, 2019

Bygningssakkyndig

Nils Fosberg

Byggemåte

Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og loft. Gården er oppført i 1898 i kvartalsbebyggelse og
totalrenovert i 2019. Det er grunnmur i naturstein/tegl. Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt. Det er trekninger,omramminger og stukkatur mot gaten. Saltak i trekonstruksjon tekket med plater.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Leiligheten har malt dobbeltfløyet entrédør med glassfelt.
Malt brann- og lydklassifisert ytterdør til baktrapp. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 25
TG2: Ingen
TG3: Ingen
TG IU: 3

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Hovedsoverom:
- Lampe, Design House Stockholm Luna pendel 40cm.
Stue:
- Lampe, Louis Poulsen Patera 600.
- Vegghengt TV, Samsung The Frame 50".
- Vegghengt lydplanke, Sonos Arc.
Kjøkken:
- Lampe, Flos 2097/18 Sarfatti Lysekrone Matt sort.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming med varmefolie i gulv i entré og stue/kjøkken og panelovner og varmekabler på begge bad. Peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket for 2024 var totalt på ca. 15.836 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 295,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, Fiberbredbånd fra GlobalConnect (1000/1000), betjening av andel fellesgjeld, renhold av fellesarealer, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring og andre poster knyttet til generell drift og vedlikehold av borettslaget.

Fordelt på følgende måte:
Felleskostnader: kr 5.845,-
Internett: kr 450,-

Eiendomsskatt:
Q3 kr 1.111,- fra 01.09.2025
Q4 kr 1.111- fra 01.11.2025

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 15.836 kWh i året. Se punktet om strømforbruk for mer informasjon.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 354 359,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 417 437,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslagets navn er Frydenlundgata 11 med gnr. 217, bnr. 139, i Oslo kommune - bydel St.Hanshaugen.

Borettslaget består av 12 andeler. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 12 017,-pr. 20.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208040243
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,80%
Restsaldo: 135 236,00
Andelens restsaldo: 2 016,78,-
Andelens kapitalkostnader: 516,-
Innfrielsesdato: 30.08.2027

Informasjon gitt fra forretningsfører 20.08.2025: Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 12 016,78,-, pr. 20.08.2025.

Borettslaget har ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Se punktet under "lånebetingelser fellesgjeld" for mer informasjon om andelens restgjeld og kapitalkostnader på boligselskapets lån.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad to ganger i året - vår og høst. Disse varer normalt i kun 15-30 min.

Dyrehold

Det følger av borettslagets vedtekter at andelseiernes eventuelle dyrehold må ikke være til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Borettslagets forsikring

KLP Skadeforsikring AS
Polisenr. 79373583

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 451 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Bygget ligger ca. midt i Frydenlundgata med Åpent Bakeri i den ene enden og St. Hansparken i den andre. Se for øvrig kart og oversiktsfoto for nærmere

veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Frydenlundgata 11 - Leiligheten for deg som ønsker å bo meget sentralt til i et svært attraktivt boligområde mellom St. Hanshaugen og Bislett. Her er det gangavstand til områder som sentrum, Bislett og Hedgehaugsveien/Bogstadveien, Grünerløkka og Vulkan. Dette er et hyggelig og veletablert boligområde, hovedsakelig bestående av klassiske bygårder.

I nærområdet finner du flere hyggelige spisesteder og kaféer. Åpent Bakeri ligger på hjørnet nederst i gaten hvis du ønsker fersk bakst og kaffe. Det kan nevnes Kolonialen, St. Lars, Restaurant Schrøder, Heim, Arte Pazza, nabobaren Roleur, Tranen (Lofthus Samvirkelag), Albertine og Kaffebrenneriet. "Stripa" i Ullevålsveien bestående av det beste utvalget innen delikatesse og servering, herunder Pascal, Java, Gutta På Haugen, Baker Hansen og Smalhans i tillegg til Inch frisør er kun få minutters gange unna boligen. Den nydelige blomsterbutikken Frøken Flood er rett nedi gata.

Nærmeste matvareforretning er søndagsåpne nærbutikker rett ved i begge retninger, og det er få minutters gange til Coop Mega og Kiwi, samt søndagsåpen Bunnpris. På St. Hanshaugen senter har du innendørs kundeparkering og butikkene Rema 1000, Apotek, Mester Grønn, Elon og dyrebutikk.

Idylliske St. Hanshaugen park ligger øverst i gaten og er perfekt for en gå- eller joggetur. Parken har nydelig fjordutsikt, gratis Tuftepark, Oslos eldste uteservering, hyggelige gangstier som slynger seg mellom trær, gressplener, blomster, andedam, en kunstig bekk med bro og nyoppussede Knud Knudsens plass. I tillegg svært barnevennlig med lekepark for barn og hund, rikt folkeliv med grilling, uteservering og god stemning på sommerstid. Det arrangeres også utekino, konserter og forestillinger i ny og ne.

Andre parker i nærheten er "Idioten", Stensparken, Alexander Kiellands park m.m. Fra leiligheten er det også gangavstand til idylliske Akerselva, og herfra har man adkomst til flotte turveier langs elven som strekker seg fra Maridalen i nord og helt til Bjørvika og Sentrum i sør.

Flere treningsmuligheter i nærheten som gratis Tuftepark i parken, SATS Bislet, SATS Fagerborg, Fresh Fitness St. Hanshaugen senter, Evo Oscarsgate og Bislet Bad og trening.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil i salsoppgaven.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus, innlevert 20.07.1897. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert 31.10.1898, 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.

Videre foreligger det ekspedisjonsdokument for innredning av WC innlevert 27.08.1934, og attestert 12.06.1936. Det foreligger også ekspediosjonsdokument for kloakk, innlevert 06.05.1936, attestert 18.11.1936.

Videre foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 26.04.2019 og etablering av nye bad datert 16.09.2019.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente tegninger av leiligheten som samsvarer med dagens romløsning. Tegningene er datert 04.02.2019.

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 etter S-2255. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Frydenlundgata 6 A-C - Oppføring av åtte balkonger
Saksnummer: 202462335 - Byggesak
Mottatt sak: 28.11.2024
Status: Søknad om endret tillatelse avslått

Schwensens gate 4 - Fasadeendringer - Bygård
Saksnummer: 201101241 - Byggesak
Mottatt sak: 27.01.2011
Status: Tillatelse gitt

Benneches gate 3 B-E - Oppføring av ni balkonger
Saksnummer: 202553231 - Byggesak
Mottatt sak: 10.04.2025
Status: Tillatelse gitt

Pågående plansaker i området:
Vår Frelsers Gravlund / Akersbakken 32 - Bestilling av oppstartsmøte - Kontor -

tjenesteyting - bevaring av kulturmiljø
Saksnummer: 202552435 - Reguleringssak
Mottatt sak: 18.03.2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/139/2:
19.06.1897 - Dokumentnr: 900726 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:139
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2019 - Dokumentnr: 88684 - Urådighet
Rettighetshaver: Morthens Eva Birna
Født: 09/12-2002
Rettighetshaver: Morthens Gustaf Haukur
Født: 23/07-1962
Rettighetshaver: Morthens Gustav Haukur
Født: 29/05-2005
Rettighetshaver: Torkildsen Hanne Grethe
Født: 03/11-1966
Bestemmelse om begrensning av antall boenheter
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.2018 - Dokumentnr: 1119258 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 120/1385

16.03.2020 - Dokumentnr: 2230812 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 120/1385
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Deling av seksjon
Endring av formål
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 103 158,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave (over 10 mill) kr. 26 400,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg (valgfri) kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (veil. kr 19.900,-) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Maks 2 stk visninger og privatvisninger inkl.) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Foto - Interiør, fasade og område (direktefaktureres) kr. 4 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (direktefaktureres) kr. 11 600,-

Samlet skal selger betale kr. 201 956,- 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

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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 11

Frydenlundgata 11

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	10 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	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	5 min 0.5 km
Heltberg Bislett		6 min

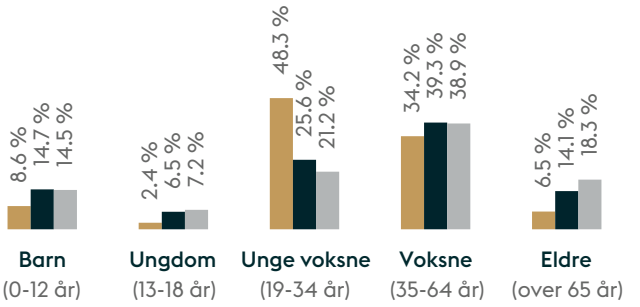
Offentlig transport

Sofies plass	Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Dalsbergstien	Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	3 min 0.3 km
Melkeveien barnehage (1-5 år)	69 barn	4 min 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år)	48 barn	5 min 0.4 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	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	4 min
SATS Bislett	5 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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Frydenlundgata 11, 0169 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 139
Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 22.08.2025 **Rapportdato:** 27.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13743-1764 **Referansenummer:** PH1010

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Nils Fosberg
Uavhengig Takstingeniør
nils@fosbergtakstogbygg.no
906 58 222

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Frydenlundgata 11, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 139
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet som er en del av Frydenlundgata 11 Borettslag. Borettslaget består av 12 boenheter og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

Gjennomgående 3-roms leilighet i 1 etasje med adkomst via felles trappeoppgang.
Boligen består av entré, bad/vaskerom, bad, åpen stue/kjøkken-løsning, gang og 2 soverom.
I stua er det peisovn og takhøyden er målt til 3,16m.
Gården og leilighetene ble renovert i 2019 og holder gjennomgående god standard.
Det er beholdt klassiske detaljer som stukkaturer og rosetter i himlingen.
Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder i forbindelse med badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

TGUI: Bygning generelt | Andre innvendige forhold | Varmtvannstank.
TG 2: Ingen.
TG 3: Ingen.

Andelsleilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og loft.
Gården er oppført i 1898 i kvartalsbebyggelse og totalrenovert i 2019.
Det er grunnmur i naturstein/tegl.
Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt. Det er trekninger,omramminger og stukkatur mot gaten.
Saltak i trekonstruksjon tekket med plater.

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt dobbeltfløyet entrédør med glassfelt.
Malt brann- og lydklassifisert ytterdør til baktrapp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med 1-stavs parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater. Downlights i entré og på ett soverom. Stukkaturer og rosetter i stue, kjøkken og på ett soverom.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
I stue er det mursteinspipe og vedovn med glassfelt i dør.
Underlagsplate i metall.
Innvendig er det malte ett-speils fyllingsdører.
Porttelefon/internett/tv.
Skyvedørsgarderobe på stort soverom.
Plassbygde skap på soverom nr 2
Diverse takmontert belysning
Det er innvendig solskjerming av vinduer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banememembran med dokumentert utførelse.
Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj og glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt avtrekksvifte i himling og luftespalte under dør.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banememembran med dokumentert utførelse.
Badet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjnisje med regnfallsdusj og glassdør.
Det er elektrisk styrt avtrekksvifte i himling og luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vaskekum i kompositt.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp,
Det er kjøkkenhøy med skuffer og sitteplasser.
Automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på begge bad.
Boligen har opprinnelig naturlig ventilasjon. Etter renoveringen er det avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er elektrisk oppvarming med varmefolie i gulv i entré og stue/kjøkken og panelovner og varmekabler på begge bad. Peisovn i stua.
Sikringsskap i entré.
11 kurser sikret med jordfeilautomater
Kursfortegnelse.
Røykvarsler montert og håndslukker tilgjengelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

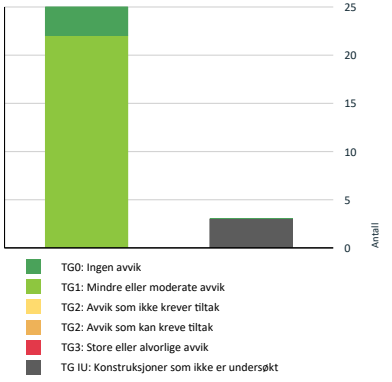
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Frydenlundgata 11, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 139
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold.
Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.
Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert.
I henhold til Norsk Takst retningslinjer er tilstanden til felles bygningsdeler ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår	Kommentar
1898	Bygget ble totalrenovert i 2019

UTVENDIG

Bygning generelt

Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og loft. Gården er oppført i 1898 i kvartalsbebyggelse og totalrenovert i 2019.
Grunnmur i naturstein/tegl.
Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt. Det er trekninger, omramminger og stukkatur mot gaten.
Saltak i trekonstruksjon tekket med plater.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vinduer

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Leiligheten har malt dobbeltfløyet entrédør med glassfelt.
Malt brann- og lydklassifisert ytterdør til baktrapp.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv med 1-stavs parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater. Downlights i entré og på ett soverom.
Stukkaturer og rosetter i stue, kjøkken og på ett soverom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulvet er avrettet i 2019.

Pipe og ildsted

I stue er det mursteinspipe og vedovn med glassfelt i dør.
Underlagsplate i metall.

Innvendige dører

Innvendig er det malte ett-speils fyllingsdører.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Andre innvendige forhold

Porttelefon/internett/tv.
Skyvedørsgarderobe på stort soverom.
Plassbygde skap på soverom nr 2
Diverse takmontert belysning
Det er innvendig solskjerming av vinduer.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Frydenlundgata 11, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 139
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj og glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte i himling og luftespalte under dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er konstruert med stålsviller i bunnen. Fuktmåling med pigger lar seg ikke gjennomføre. Det er søkt med Protimeter MMS2 fuktindikator på utsatte steder og det er ikke avdekket unormale verdier.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

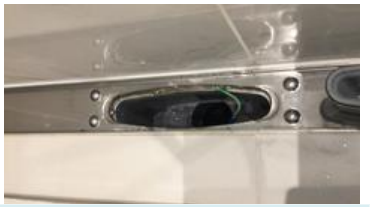
Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjnisje med regnfallsdusj og glassdør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte i himling og luftespalte under dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er konstruert med stålsviller i bunnen. Fuktmåling med pigger lar seg ikke gjennomføre. Det er søkt med Protimeter MMS2 fuktindikator på utsatte steder og det er ikke avdekket unormale verdier.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vaskekum i kompositt.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp,
Det er kjøkkenhøy med skuffer og sitteplasser.
Automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt montert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på begge bad.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Ventilasjon

Boligen har opprinnelig naturlig ventilasjon. Etter renoveringen er det avtrekk fra bad og kjøkken.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming med varmefolie i gulv i entré og stue/kjøkken og panelovner og varmekabler på begge bad. Peisovn i stua.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entré.
11 kurser sikret med jordfeilautomater
Kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2019: Rehabilitering av el-anlegget
   2021: Installasjon av stikkontakt, belysning og stikkontakt i bad i baktrapp.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

2023: Det er gjennomført el-tilsyn og ingen avvik ble avdekket.



TG 0 Branntekniske forhold

Frydenlundgata 11, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 139
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler montert og håndslukker tilgjengelig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei **Brannslukningsapparat fra 2019.**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

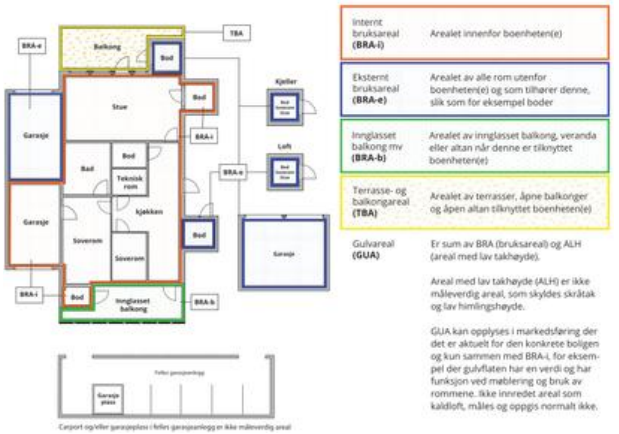
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Frydenlundgata 11, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 139
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje	110	3		113	
Kjeller		11		11	
SUM	**110**	**14**			
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

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

Kommentar

Med andelen følger bod i baktrapp på ca 2,8m2 og kjellerbod på ca 10,5m2
Arealer gjelder anviste boder. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	110	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Nils Fosberg	Takstingeniør
	Magne Erik Lundborg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	139		0	450.6 m²	Statens Kartverk	Eiet

Adresse
Frydenlundgata 11

Hjemmelshaver
Frydenlundgata 11 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
922689733		OBOS Eiendomsforvaltning	Hanne-Sofie Skogen Strømberg og Magne Erik Kirkbakk Lundborg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld	
2	1 217	*20.08.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på St.Hanshaugen.
Det er sentrumsnært område med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Stort utvalg av servicetjenester som butikker, spisesteder etc i området.

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Eiet fellestomt på 451m²

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Frydenlundgata 11, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 139
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP	79373583.			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.08.2025	Eiers opplysninger	Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no	22.08.2025	Hjemmelsopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	16.09.2019	Renovering av gården.	Gjennomgått	2	Nei
Forretningsfører	20.08.2025	Økonomiske opplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	28.01.2019	Byggemeldte tegninger	Gjennomgått	1	Nei
Statens Kartverk	22.08.2025	Tomteforhold	Gjennomgått	2	Nei
FDV		Diverse FDV-dokumentasjon for installert utstyr.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	12.05.2025	Forhold i borettslaget	Gjennomgått	18	Nei
Samsvarserklæring	14.06.2019	Dokumentasjon på arbeid på el-anlegg.	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	07.01.2021	Dokumentasjon på arbeid på el-anlegg i bod.	Gjennomgått	1	Nei
Kontrollerklæring	09.08.2023	Kontrollerklæring for el-tilsyn	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Frydenlundgata 11, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 139
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Frydenlundgata 11, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 139
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PH1010

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lundborg, Magne Erik Kirkbakk	9578-5995-4-556062	2025-08-24 02:07:33
Strømberg, Hanne-Sofie S	9578-5995-4-1652554	2025-08-24 08:14:07

SIGNICAT 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
24. aug. 2025

Oppdragsnummer
14-0500/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frydenlundgata 11, 0169 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Magne Erik Kirkbakk Lundborg, Hanne-Sofie Skogen Strømberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. mars 2020

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: 79373583
Forsikret i: KLP

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: Totalrenovering av leilighet, inkl. bad utført av entreprenør Acro Bygg AS i 2019-2020.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av leilighet, inkl. bad utført av entreprenør Acro Bygg AS i 2019-2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av leilighet, inkl. bad utført av entreprenør Acro Bygg AS i 2019-2020.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bygården Frydenlundgata 11, utført av entreprenør Acro Bygg AS i 2019-2020. Installasjon av avfuktersystem i kjelleren av Frydenlundgata 11, utført av Tørt Bygg AS i 2023.

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: Elektroinstallatøren AS utførte i 2019-2020 rehabilitering av elektrisk anlegg for gang , bad ved gang , kjøkken , stue , bad ved soverom 1, soverom 1 og soverom 2, og nytt fordelingskap med svaktstrømfelt. Elektroinnovasjon AS installerte i 2021 stikk, bryter og lampe i tilhørende bod i baktrapp.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 09.08.2023.

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: Totalrenovering av bygården Frydenlundgata 11 utført av entreprenør Acro Bygg AS i 2019-2020.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loft i bygården ombygget til fire leiligheter av Acro Bygg AS i 2019-2020.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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: Fukt og sopp var et problem i kjelleren av bygården før totalrehabiliteringen ble utført av Acro Bygg AS i 2019-2020. Videre har installasjon av et avfuktingssystem for kjelleren i 2023 gjort forholdene i kjelleren tilfredsstillende.

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

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

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

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

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

Beskriv: Et skjeggkre ble observert i leiligheten i 2022. Bekjempelse ble utført av Nokas Skadedyrkontroll, og det har ikke vært observert flere skjeggkre i boligen i etterkant.

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: Nyverdi AS - Tilstandsrapport for bolig, 2019.

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? Nyverdi AS - Tilstandsrapport for bolig, 2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0500/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

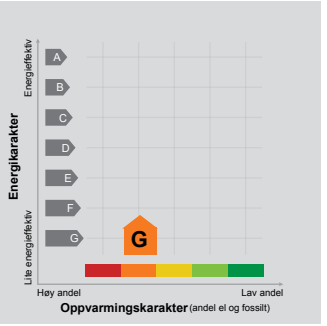
Navn	Dato	Navn	Dato
Strømberg, Hanne-Sofie S	2025-08-24	Lundborg, Magne Erik Kirkbakk	2025-08-24
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Strømberg, Hanne-Sofie S		bankID Lundborg, Magne Erik Kirkbakk	

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Frydenlundgata 11
Postnummer	0169
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	139
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80530269
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-159172
Dato	23.08.2025



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 19 166 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 664 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 133 liter ved

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)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	124
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Albertine Elizabeth Tønsberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0500/25 . Vår ref.: 3098-1-02 Dato: 20.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frydenlundgata 11 Borettslag
Organisasjonsnr:	922689733
Andelseier:	Lundborg, Magne Erik Kirkbakk
Medeier:	Strømberg, Hanne-Sofie Skogen
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Frydenlundgata 11, 0169 OSLO
Andelsnummer:	2
Gnr.	217
Bnr.	139

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Klp Skadeforsikring AS- polisenummer 79373583..
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- NeiSelskapets 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.:	98208040243
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,80%
Restsaldo	135 236,00
Innfrielsesdato:	30.08.2027
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:: 6 295,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		1 111,00 fra 01.09.2025
		1 111,00 fra 01.11.2025
Internett	450,00	
Felleskostnader	5 845,00	

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:	34,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 478,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	20 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208040243
Restsaldo:	12 016,78
Kapitalkostnader:	516,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 12 016,78,-, 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.

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 bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Gustaf Haukur Morthens pr. e-post

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Dersom selskapet har intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Gustaf Haukur Morthens, e-post: frydenlundgata-11@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl. § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Salgsmelding sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

INNKALLING TIL

GENERALFORSAMLING

2025

FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG

MANDAG 12.MAI
KL 18.30

BENNECHES GATE 4

TIL ANDELSEIERNE I FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG

Velkommen til generalforsamling

Mandag 12.05.2025
kl. 18.30
Benneches gate 4

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2024.
Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frydenlundgata 11 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun en stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Frydenlundgata 11 Borettslag
avholdes mandag 12.mai 2025 kl. 18.30 i Benneches gt 4

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Valg av møteleder
   b) Valg av referent og to protokollvitner
   c) Opptak av navnefortegnelse
   d) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **Innledning ved styret**
   a) Redegjørelse for borettslagets status

3. **Styrets årsrapport for 2024**
   a) Gjennomgang av styrets årsrapport 2024
   Styrets forslag til vedtak: Styrets årsrapport 2024 tas til etterretning

4. **Årsregnskap for 2024**
   a) Gjennomgang av regnskapet for 2024
   Styrets forslag til vedtak: Årsregnskap 2024 tas til etterretning

5. **Budsjett 2025**
   a) Gjennomgang av budsjettet for 2025
   Styrets forslag til vedtak: Budsjett 2025 tas til etterretning

6. **Justering av felleskostnader**
   a) Felleskostnader oppjusteres
   Styrets forslag til vedtak: Felleskostnader justeres opp med 12 prosent fra 01.07.25

7. **Fastsetting av styrehonorar**
   a) Styrets forslag til vedtak: Styrehonorar for 2024 fastsettes til kr 40 000

8. **Planlagt vedlikehold og oppdatering**
   a) Styret informerer om status og planlagte oppgraderinger

9. **Innkomne forslag**

10. **Valg av tillitsvalgte**
    a) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Oslo, 04.05.2025
Styret i Frydenlundgata 11 Borettslag

Gustaf Haukur Morthens Roger Hagen Magne Erik Kirkbakk Lundborg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. Tillitsvalgte
Styret har i 2024 hatt følgende sammensetning:
Haukur Morthens (styreleder), Roger Hagen (styremedlem), Magne Erik Kirkbakk Lundborg (styremedlem) og Hanne Torkildsen (vara).

2. Generelle opplysninger om Frydenlundgata 11 Borettslag
Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.
Frydenlundgata 11 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922689733, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.
Gårds- og bruksnummer: 217/139.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Frydenlundgata 11 Borettslag har ingen ansatte.

3. Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 13717649.

4. Regnskapsførsel og revisjon
Regnskapsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

5. Styrets arbeid
Styret har hatt månedlige styremøter. Det har bl.a. vært arbeidet med følgende saker:
- Låsesystem har blitt oppgradert
- Ny internettleverandør i borettslaget
- Oppfølging av drift og vedlikehold av brannsikringsanlegg
- Retting av feil på vamtvannsanlegg
- Oppfølging av kommunale gravearbeider i gata

Disse sakene vil bli nærmere redegjort for på generalforsamlingen.

6. Dugnad
Det har blitt avholdt en dugnad i 2024 i bakgården.

7. Vedlikehold og oppgraderinger
Det har ikke blitt utført større vedlikeholdsarbeider på gården i 2024.

Styret FG11 BRL

VEDLEGG TIL ÅRSRAPPORT FOR 2024

Revisor har følgende kommentar til regnskapet for 2024:

Økonomi – negativ egenkapital og negative disponible midler.
Regnskapet viser at borrettslaget har negativ egenkapital og negative disponible midler. Neste års budsjett retter ikke opp forholdet. Årsaken til den negative arbeidskapitalen er leverandørgjelden. Har borrettslaget nå tatt opp nytt lån slik at de har finansieringen i orden? Hvis ikke driver borettslaget for kreditors regning. Forholdet krever bred omtale i årsberetning/-rapport og note hvor de må vise hvordan de vil rette opp forholdet.

1. **Udekket tap**

Styrets svar:
Under post «udekket tap» er det ført opp kr 368.180. Beløpet kommer fra negativt årsresultat på kr 81.749, og et udekket tap på kr 286.431 som er overført fra året før (2023).
Udekket tap på kr 286.431 kommer primært fra tapsførte kundefordringer. Beløpet stammer fra fakturaer som Obos på vegene av borettslaget sendte til utbygger. Kort tid etterpå ble det klart at det ville bli tilnærmet umulig å få disse kravene betalt, og at vår juridiske posisjon var også usikker. Vi ba derfor om at disse fakturaene ble tapsført i regnskapet. Borettslaget har aldri regnet med betaling av disse fakturaene i sine budsjetter.

Informasjon fra OBOS:
«Det ble i 2023 avsatt «tap på fordringer på kr. 311 009. I 2024 ble dette ført som konstatert tap. Posten vil ikke fremkomme i fremtidige regnskap.»

2. **Negativ egenkapital**

Styrets svar:
Driftsresultatet for 2024 viser ett underskudd på kr 65.489. Dette beløpet kommer primært fra en overskridelse i posten «drift og vedlikehold», som er høyere enn budsjettert.
Forklaringen ligger i note 7 (drift og vedlikehold), hvor det er ført opp et beløp på kr 140.904 som ikke er med i budsjettet. Beløpet gjelder to fakturaer: Den ene fakturaen er fra Hemer Lås & Dørtelefon AS, på kr 65.904. Dette arbeidet ble budsjettert i 2023, men kom til betaling først i januar 2024. Fakturaen ble betalt til forfall. Den andre fakturaen er en ubetalt faktura fra Bjerke Byggeservice AS på kr 75.000. Denne fakturaen bestrider borettslaget og vi har skriftlig informert Bjerke Byggeservice om dette. Det er pt. uklart hvordan den saken vil utvikle seg videre, men borettslaget har midler til å betale et beløp som det måtte bli enighet om. I tillegg er brannsikring, som er tatt med i budsjettet under posten «andre driftskostnader», ført i regnskapet under posten «drift og vedlikehold».

Informasjon fra OBOS:
«Når det gjelder ovenstående så er kr. 75 000,- ført kto 241. Avsatt leverandørgjeld. Brannsikring er ført kto 6609 drift og vedlikehold. At selskapet har budsjettert dette på «andre driftskostnader» kan de vel lett forklare. Kostnadene er ført korrekt i regnskapet i forhold til kostnadskontoer.»

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.

Større vedlikehold
Faste og løpende kostnader knyttet til brannsikkerhet er i årets budsjett flyttet fra posten «andre driftskostnader» til «drift og vedlikehold». Posten inkluderer også årlige kostnader til låssystem. I posten drift og vedlikehold er det også lagt inn et beløp for maling av gulv og bytte av lampe i portrom. (Lampen bør byttes pga driftshensyn.)
Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn i gården i april, og har stilt krav til en brannteknisk vurdering av bygget. Denne må utarbeides i løpet av 2025.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 15,8 % for vann- og avløp. Kostnadene som er lagt inn i budsjettet for 2025 er basert på faktura fra Oslo kommune for 1. og 2. kvartal 2025.

Eiendomsskatt
Beløpet for eiendomsskatt i 2024 er videreført i budsjettet for 2025. Borettslaget betaler fakturaene for eiendomsskatt, som etterpå viderefaktureres den enkelte andelseier.

Energikostnader
Strømkostnadene er fortsatt høye. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring
Basert på tall fra 2024, er det tatt høyde for en premieøkning på 10 % i budsjettet.

Lån
Frydenlundgata 11 Borettslag har lån i OBOS bank. Det antas at dagens rentenivå videreføres i 2024. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Internett
01.01.2025 byttet borettslaget internettleverandør. Høyhastighetsinternett leveres nå via borettslagets avtale. Kostnader for internett faktureres som før sammen med felleskostnader. Beløpet er oppjustert fra kr 399 til kr 450 fra 01.07.2025. Egne tilleggs avtaler med forrige leverandør utgår.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på 12 % øking av felleskostnadene fra 01.07.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG
ORG.NR. 922 689 733, KUNDENR. 3098

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**89 771**	**465 752**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-81 749	-321 241
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-56 934	-54 740
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-138 683**	**-375 981**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**19**	**-48 912**	**89 770**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		111 308	136 228
Kortsiktig gjeld		-160 220	-46 458
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**19**	**-48 912**	**89 770**

FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG
ORG.NR. 922 689 733, KUNDENR. 3098

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	729 045	591 199	0	0
Andre inntekter		0	231 250	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**729 045**	**822 449**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-6 345	0	0
Styrehonorar	4	-30 000	-45 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 310	-16 541	0	0
Regnskapsførerhonorar		-32 198	-30 576	0	0
Konsulenthonorar	6	-2 183	-5 395	0	0
Drift og vedlikehold	7	-182 088	-249 608	0	0
Forsikringer		-61 456	-53 455	0	0
Kommunale avgifter	8	-266 144	-191 827	0	0
Energi/fyring		-129 994	-147 552	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-43 820	-41 670	0	0
Andre driftskostnader	9	-33 111	-343 225	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-794 534**	**-1 131 196**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-65 489**	**-308 747**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	377	1 568	0	0
Finanskostnader	11	-16 637	-14 062	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-16 260**	**-12 494**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-81 749**	**-321 241**	**0**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-34 810		
Udekket tap		-81 749	-286 431		

FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG
ORG.NR. 922 689 733, KUNDENR. 3098

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	51 494 117	51 494 117
Tomt		22 068 908	22 068 908
SUM ANLEGGSMIDLER		**73 563 025**	**73 563 025**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		109	116
Forskuddsbetalte kostnader		64 406	102 905
Driftskonto OBOS-banken		46 793	33 207
SUM OMLØPSMIDLER		**111 308**	**136 228**
SUM EIENDELER		**73 674 333**	**73 699 253**

EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 5 000		60 000	60 000
Udekket tap	13	-368 180	-286 431
SUM EGENKAPITAL		**-308 180**	**-226 431**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	170 126	227 060
Borettsinnskudd	15	73 652 167	73 652 167
SUM LANGSIKTIG GJELD		**73 822 293**	**73 879 227**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 340	13 305
Leverandørgjeld		94 592	27 310
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	4 230	0
Påløpte renter		58	1 227
Påløpte avdrag		0	4 616
Annen kortsiktig gjeld	17	30 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**160 220**	**46 458**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**73 674 333**	**73 699 253**
Pantstillelse	18	100 400 000	100 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025
Styret i Frydenlundgata 11 Borettslag

Gustaf Haukur Morthens Roger Hagen Magne Erik Lundborg

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives
ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	634 113
Kabel-TV	57 456
Eiendomsskatt	37 476
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**729 045**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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: 4 STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 5 REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 310.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 183**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-140 904
Drift/vedlikehold elektro	-13 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 903
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 281
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-182 088**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-42 038
Vann- og avløpsavgift	-139 127
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-82 803
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-266 144**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Renhold ved firmaer	-28 425
Andre fremmede tjenester	-958
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 173
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-33 111**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	214
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	163
SUM FINANSINNTEKTER	**377**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-13 088
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-746
Renter og provisjon på kassekreditt	-803
SUM FINANSKOSTNADER	**-16 637**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2019	51 494 117
SUM BYGNINGER	**51 494 117**

Tomten ble kjøpt i 2019.
Gnr.217/bnr.139
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-300 000	
Nedbetalt tidligere	72 940	
Nedbetalt i år	56 934	
		-170 126
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-170 126**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2019	-73 652 167
SUM BORETTSINNSKUDD	**-73 652 167**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-4 230**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar	-30 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-30 000**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	73 652 167
Pantelån	170 126
TOTALT	**73 822 293**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	51 494 117
Tomt	22 068 908
TOTALT	**73 563 025**

NOTE: 19
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT 2025

		INPUT (Blå felt):
DRIFTSINNTEKTER		**Sum**
Innkrevde felleskostnader		**854 503**
	3600 Innkrevde felleskostnader jan-jun	354 375
	3600 Innkrevde felleskostnader jul-des	396 900
	3600 Internett jan-jun	28 728
	3600 Internett jan-jun	32 400
	Eiendomsskatt	42 100
SUM DRIFTSINNTEKTER		**854 503**
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		**5 640**
	5400 Arbeidsgiveravgift	5 640
Styrehonorar		**40 000**
	530 Styrehonorar	40 000
Revisjonshonorar		**7 000**
	671 Revisorhonorar	7 000
Regnskapsførerhonorar		**35 000**
	670 Regnskapsførerhonorar	35 000
Konsulent og forvaltn.tjen		**5 000**
	673 Konsulenthonorar	5 000
Drift og vedlikehold		**130 000**
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	130 000
Forsikringer		**67 000**
	7501 Forsikring bygninger	67 000
Kommunale avgifter		**304 600**
	7721 Vann- og avløpsavgift	262 500
	7723 Feieavgift	
	7724 Renovasjonsavgift	
	Eiendomsskatt	42 100
Energi / fyring		**133 000**
	620 Elektrisk energi	133 000
Internett		**62 500**
	6607 Internett	62 500
Andre driftskostnader		**35 500**
	655 Driftsmaterialer	2 500
	677 Renhold ved firmaer	30 000
	777 Bank og kortgebyr	3 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**825 240**
DRIFTSRESULTAT		**29 263**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		
Finansinntekter		**0**
	8026 Renter sparekonto i OBOS	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0
Finanskostnader		**16 500**
	8099 Renter lån i OBOS banken	16 500
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**-16 500**
ÅRSRESULTAT		**12 763**

3098 Frydenlundgata 11 Borettslag

FULLMAKT

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må fullmakt fylles ut:

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Leilighetsnummer:

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Frydenlundgata 11 Borettslag

Eierens underskrift og dato:

....

(Eierens underskrift) **(Dato)**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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 borettslaget 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1TYX6-PO2JT-KIPNH-IM3GL-DE7NO-4S5KX

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-13 21:03:33 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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1TYX6-PO2JT-KIPNH-IM3GL-DE7NO-4S5KX

Referat Generalforsamling
Frydenlundgata 11 BRL, 12.5.25

1. Konstituering
    a. Valg av møteleder: Roger Hagen ble valgt.
    b. Valg av referent og to protokollvitner: Roger Hagen ble valgt til referent, Herman Lia og Angela Kreher valgt til protokollvitner.
    c. Opptak av navnefortegnelse (navn og boenhet)
        1. Herman Lia 504
        2. Magne Erik Lundborg 102
        3. Angela Kreher 201
        4. Roger Hagen 402
        5. Hanne Torkildsen 301
        6. Haukur Morthens 301
        7. Nikola Gresko 302
        8. Espen Bjerkvoll 401 (med fullmakt til Nikola Gresko)
    d. Møteinnkallingen godkjent.
2. Innledning ved styret: Haukur Morthens redegjør for borettslagets status
3. Gjennomgang av styrets årsrapport 2024
   Vedtak: Styrets årsrapport 2024 tas til etterretning
4. Gjennomgang av regnskapet for 2024
   Vedtak: Årsregnskap 2024 tas til etterretning
5. Gjennomgang av budsjettet for 2025
   Vedtak: Budsjett 2025 tas til etterretning
6. Justering av felleskostnader Vedtak: Felleskostnader justeres opp med 12 prosent fra 01.07.25
7. Fastsetting av styrehonorar Vedtak: Styrehonorar for 2024 fastsettes til kr 40 000
8. Styret informerer om status og planlagte oppgraderinger i 2025
9. Innkomne forslag: Ingen innkomne forslag
10. Valg av tillitsvalgte: Magne Erik Lundborg valgt til styremedlem i 2 år.

Referent:

Roger Hagen

Roger Hagen

Protokollvitne 1:

Protokollvitne 2:

Protokollvitne 1:

Protokollvitne 2:

Vedtekter for Frydenlundgata 11 borettslag

Følgende vedtekter ble protokollert:

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Frydenlundgata 11 borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker

2 ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

2.1 Andeler

Borettslaget består av 12 andeler, pålydende kr 5 000. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3 BRUK AV ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Andelseiernes eventuelle dyrehold må ikke være til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre boliger forebygges, og slik at de øvrige andelseierne slipper ulemper.

Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Andelseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Fjerning av innvendige vegger krever godkjenning fra styret, som kan pålegge Andelseieren først å gjennomføre statiske beregninger for eventuelt å kunne bli pålagt kompenserende tiltak eller å få vurdert om tiltaket krever ansvarsretter og særskilt søknad til kommunen.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 FELLESKOSTNADER

5.1 Fordeling og inndriving

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

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

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 MISLIGHOLD

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 GENERALFORSAMLING

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 DIVERSE

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

9 VEDTEKTSENDRINGER, BEGRENSNINGER I KOMPETANSE OG FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN, MEDVIRKNINGSPLIKT

9.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endringer innenfor rammen av borettslagsloven § 7-12 som gjelder rettigheter eller plikter for stifteren av borettslaget, må så lenge stifteren er andelseier, ha tilslutning fra stifteren.

9.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

9.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre oppussings- og rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom, samt utbygging av loft med 4 leiligheter. Det planlegges å utføre nødvendige oppgraderinger av leilighetenes bad og kjøkken, i den grad dette blir vurdert som nødvendig og hensiktsmessig, og hvis det finnes hensiktsmessig, gjennomføre ombygging av leilighetene. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier. Andelseiere

skal forholde seg lojalt og medvirke til at stifterens planlagte arbeider kan gjennomføres som forutsatt.

9.4 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

***

3 - Åpningsbalanse

Vedlagte revisorstadfestede åpningsbalanse er en del av dette stiftelsesdokumentet.

4 - Tegning av andeler

Stifteren tegnet samtlige andeler (1-12, pålydende kr 5.000,- til kurs kr 5.000,-) ved signatur på dette stiftelsesdokumentet. Andelene anses tegnet ved stifterens underskrift på dette stiftelsesdokument.

Andelene skal være fullt innbetalt senest 28.2.2019. Total andelskapital utgjør kr 60 000.

5 - Borettslagets styre

Borettslagets styre skal bestå av følgende personer:

1. Bjarne G. Samuelsen, styreleder
2. Erik Wolff, styremedlem
3. Pawel Robert Bialkowski, styremedlem

6 – Revisor

Borettslagets revisor skal være Moss Revisjonskontor AS (org. nr. 992 227 249).

* * *

Borettslaget erklæres konstituert og stiftelsesdokumentet undertegnes.

Oslo, 28. mars 2019

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ACRO BYGG AS
Caspar Storms vei 12
0664 OSLO

Dato: 30.08.2019

Deres ref.: Maryam Pour Fard | Vår ref.: 201905327-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Razegheh Alavi | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRYDENLUNDGATA 11	Eiendom:	217/139/0/0
Tiltakshaver:	F11 HOLDING AS	Adresse:	Slemdalsveien 72, 0373 OSLO
Søker:	ACRO BYGG AS	Adresse:	Caspar Storms vei 12, 0664 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest
Frydenlundgata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av to kjellerinnganger, mottatt 21.08.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201905327			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	04.02.2019	1/11
Fasader	-	08.03.2019	1/13

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.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.08.2019 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
F11 HOLDING AS, Slemdalsveien 72, 0373 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 26.04.2019

Deres ref.: FREDRIK GRANBERG | Vår ref.: 201812501-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRYDENLUNDGATA 11	Eiendom:	217/139/0/0
Tiltakshaver:	FRYDENLUNDS GATE 11 ANS	Adresse:	c/o Norian, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 22.04.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201812501			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	31.08.2018	1/10
Plan 2 etasje	B1818-01	19.06.2018	1/16
Plan 3 etasje	B1818-02	19.06.2018	1/17
Plan 4 etasje	B1818-03	19.06.2018	1/18
Snitt	B1818-05	19.06.2018	1/19
Fasade	B1818-04	19.06.2018	1/20

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
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.04.2019 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
FRYDENLUNDS GATE 11 ANS, c/o Norian, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO, aslak72@gmail.com

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIV ARK TANJA VARDUND AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Dato: 16.09.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201901949-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Simen Ellingsen Madsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRYDENLUNDGATA 11	Eiendom:	217/139/0/0
Tiltakshaver:	ACRO BYGG AS	Adresse:	Caspar Storms vei 12, 0664 OSLO
Søker:	SIV ARK TANJA VARDUND AS	Adresse:	Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Frydenlundgata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest mottatt 06.09.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201901949			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	04.02.2019	1/9
Plan 1 etasje	A20-02	03.09.2019	8/5
Plan 2-4 etasje	A20-03	03.09.2019	8/6

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

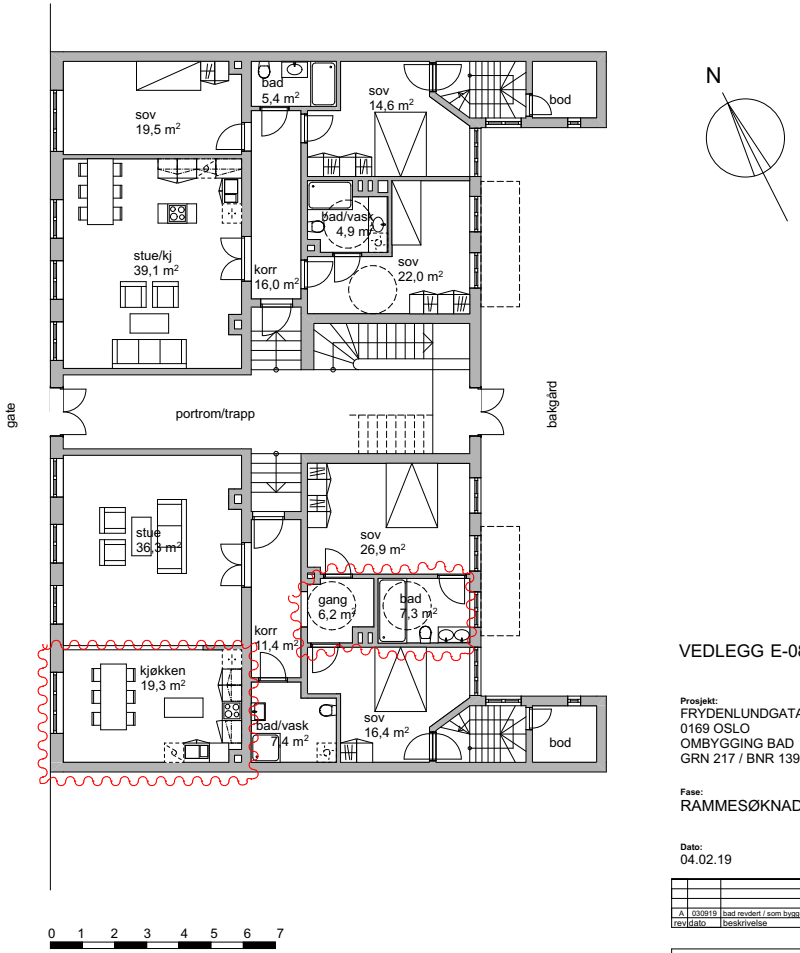
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.09.2019 av:

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ACRO BYGG AS, Caspar Storms vei 12, 0664 OSLO, firma@acrobygg.com



VEDLEGG E-08

Prosjekt:
FRYDENLUNDGATA 11
0169 OSLO
OMBYGGING BAD
GRN 217 / BNR 139

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato: 04.02.19

Målestokk: 1:100

rev	dato	beskrivelse
A	030919	bad revidert / som bygget

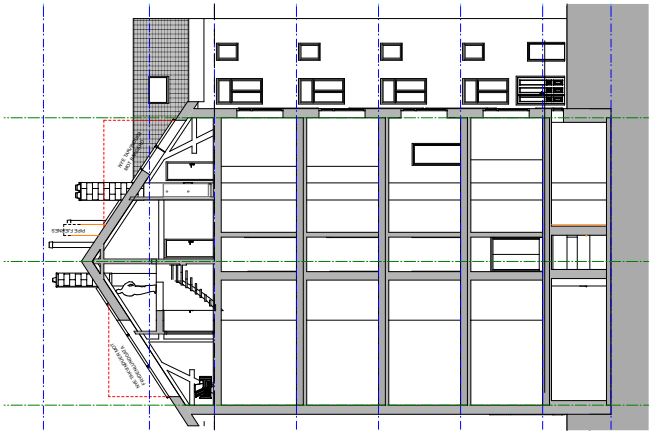
Tiltakshaver:
ACRO BYGG AS
Caspar Stormsvei 2
0664 OSLO

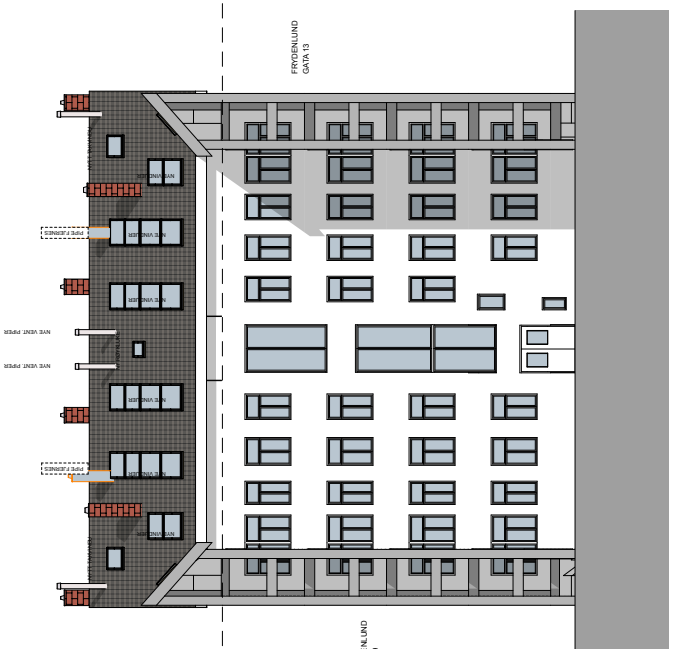
Prosjekterende:
tanja SIVILARKITEKT vardund as
Rosenkrantz' gate 7
0159 Oslo
tel 97121500
tanja@vardund.no

Tegning: Nye forhold Plan 1. Etasje

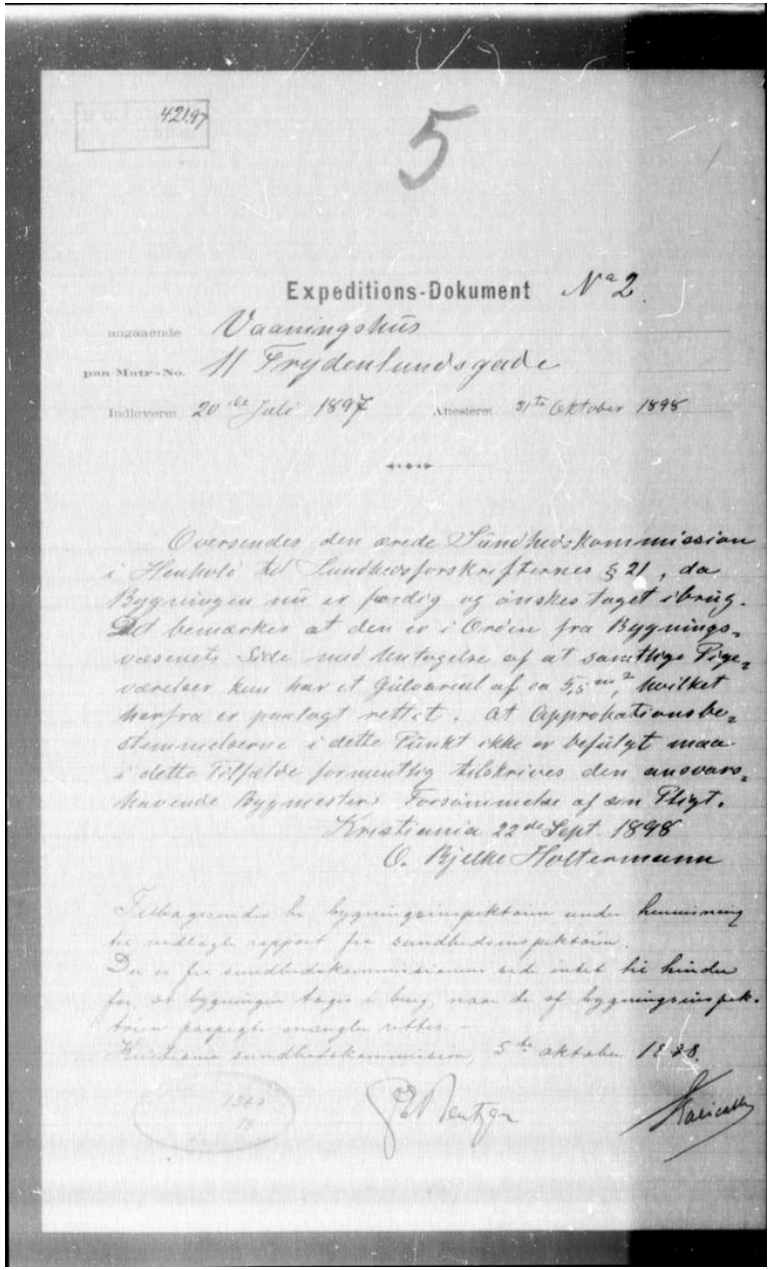
Tegningsnr.: A20-02 **Rev:** A

B
A-304
3931
Frydenlundgata 11
(217/139)
Fasade Bakgård og prinsippsnitt
Forprosjekt
Kilde på ferdigattest
A2
HFKM
OCT
07.12.2017
KB ARKITEKTER
KB ARKITEKTER
A-304
B





3. TEGNING ER MEDSKALERET TIL A4



42197

5

Expeditions-Dokument Nº 2.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 11 Frydenlundsgade

Indleveret 20de Juli 1897 Attesteret 31te Oktober 1898

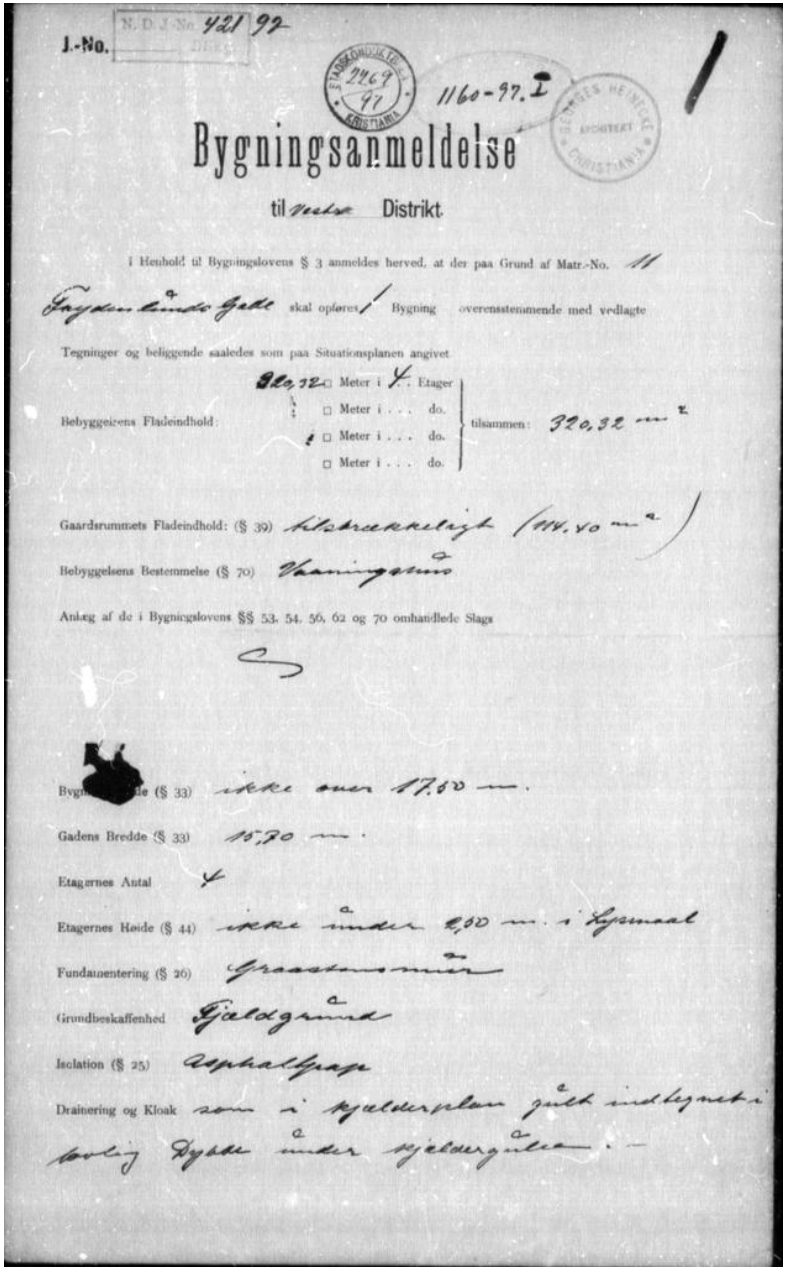
Oversendes den anden Sundhedskommissions i Henhold til Sundhedsforskrifternes § 21, da Bygningen nu er færdig og ønskes taget i Brug. Det bemærkes at den er i Orden fra Byggningsvæsenets Side med Undtagelse af at samtlige Folge-Vinduer kun har et Gulvareal af ca 5,5 m², hvilket herfra er paatalt rettet. At Approbationsbesigtigelsen i dette Tilfælde formedtlig Tilskrives den anordnede Byggmesters Forsømmelse af sin Pligt.

Kristiania 22de Sept. 1898

C. Bjelke Holtermann

Tilbagesendes hr. bygningsinspektøren under henvisning til indlagte rapport fra sundhedsinspektøren. Der er fra sundhedskommissionens side intet til hinder for at bygningen tages i brug, naar de af bygningsinspektøren paapegede mangler rettes.

Kristiania sundhedskommission, 5te oktober 1898.



J.-No. N. D. J.-No. 421 97

1160-97. I

Bygningsanmeldelse

til Vestre Distrikt

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 11

Frydenlundsgade skal opføres / Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bebyggelsens Fladeindhold: 320,32 □ Meter i 4 Etager; □ Meter i ... do.; □ Meter i ... do.; □ Meter i ... do. tilsammen: 320,32 m²

Gaardsrummets Fladeindhold: (§ 39) tilstrækkeligt (114,40 m²)

Bebyggelsens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningshøide (§ 33) ikke over 17,80 m.

Gadens Bredde (§ 33) 15,70 m.

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) ikke under 2,50 m. i Kjælder

Fundamentering (§ 26) Granitmur

Grundbeskaffenhed Fjeldgrund

Isolation (§ 25) Asphaltpap

Drainering og Kloak som i Kjælderplan gjeldende indtegnet i Form Rør under Kjældergulvet.

Bygningsmateriale (§ 26) Grundmur (Fyldning i kalkmørtel)

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69).

se vedl. Stat. Beregning. 2

Tagtækning (§ 35) Skifer

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) ingen

Loftsindredning (Tagkviste, §§ 37 og 44) ingen

Indredning i Kjælderne (udvendige Nedgange, §§ 19 og 43) ingen

Trappeantal (ildfaste, § 41) 1 (2 Retrapper af Træ)

Antal Piber med tilhørende Ildsteder (49 e) (Detaljerede Oplysninger herom indskrives i Planerne).
2 stk – 32×32 cm med hver mindst 12 Ildsteder
2 " – 32×21 " " " " 9 "
2 " – 32×21 " " " " 7 "
Frittliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, ~~Stald, Ekse~~, o. s. v. (§§ 63, 64) Privet for hver Leilighed med udrettet Faldrør til Kjælder i 1 Etage. Ventilation ved særskilt Luftspibe. —

For Arbeidets lovlige og fagmæssige Udførelse er Anmelderen ansvarlig.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 19 Juli 1897

Eier: K. Johannsen
Adresse: Eids. Alf. Gd. 7 B

Anmelder: Georgestadjæneke
Adresse: Entreprenør.

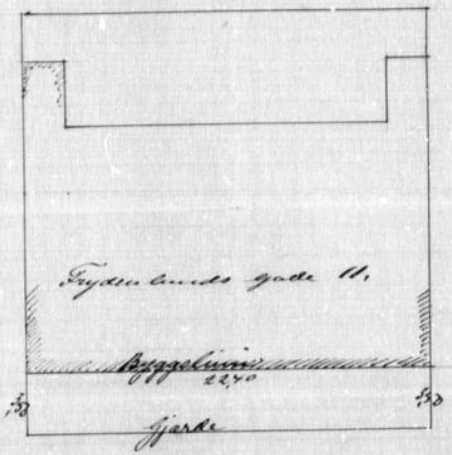
Kr. Forretts Papirhandel, Carl Johans Gade.

Schema No. N. D. J. No. 421/97 Bilag.

Løbe-No. 3347/97 B.-No. 1

Til
Bygningsinspektoren for nordre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 andrages herved om Tilladelse til paa
Matr.-No. 11 Frydenlunds Gade
at opsætte Indhegning mod Gaden saaledes som vist paa vedlagte Rids — og at paabegynde Gravning i Grunden sammesteds.

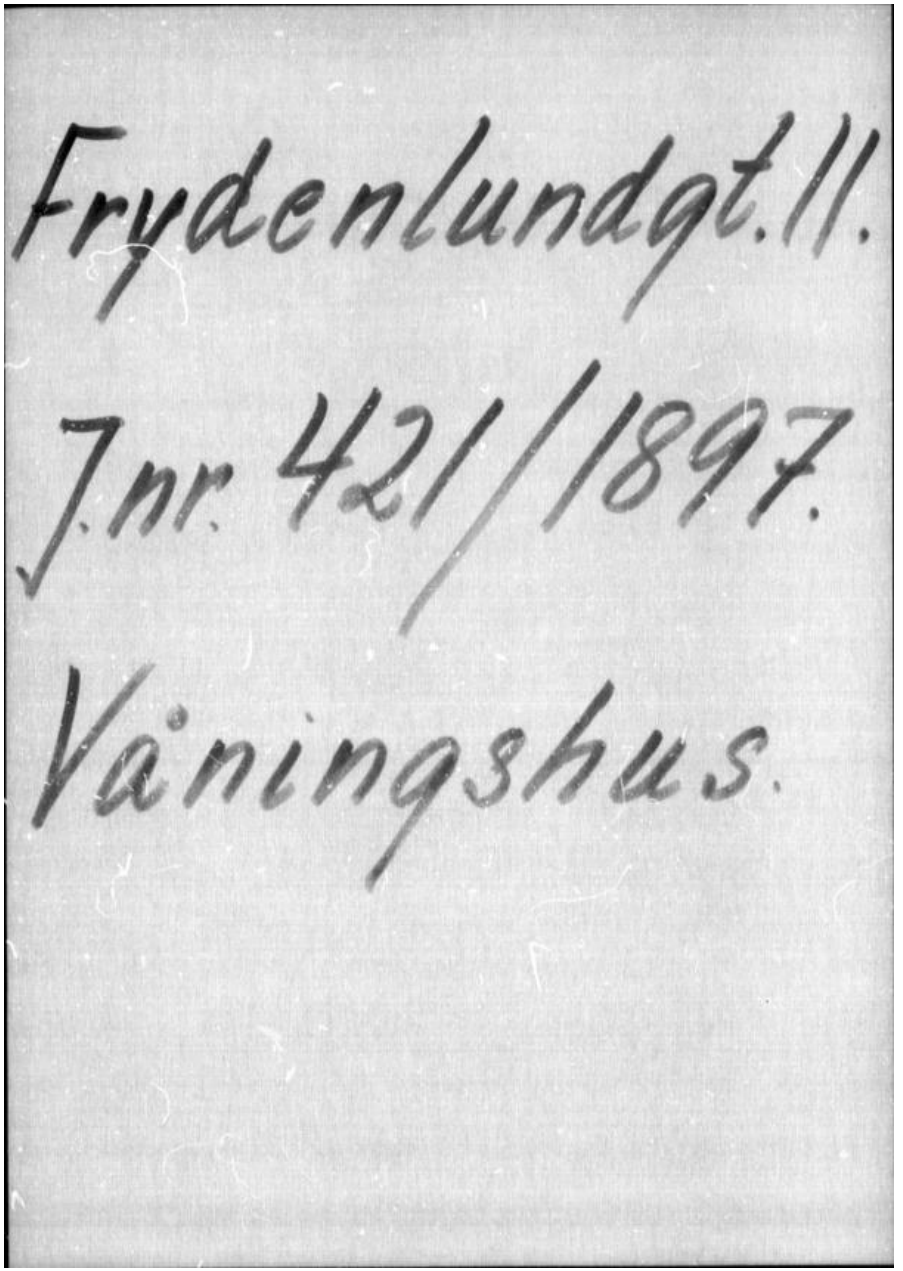


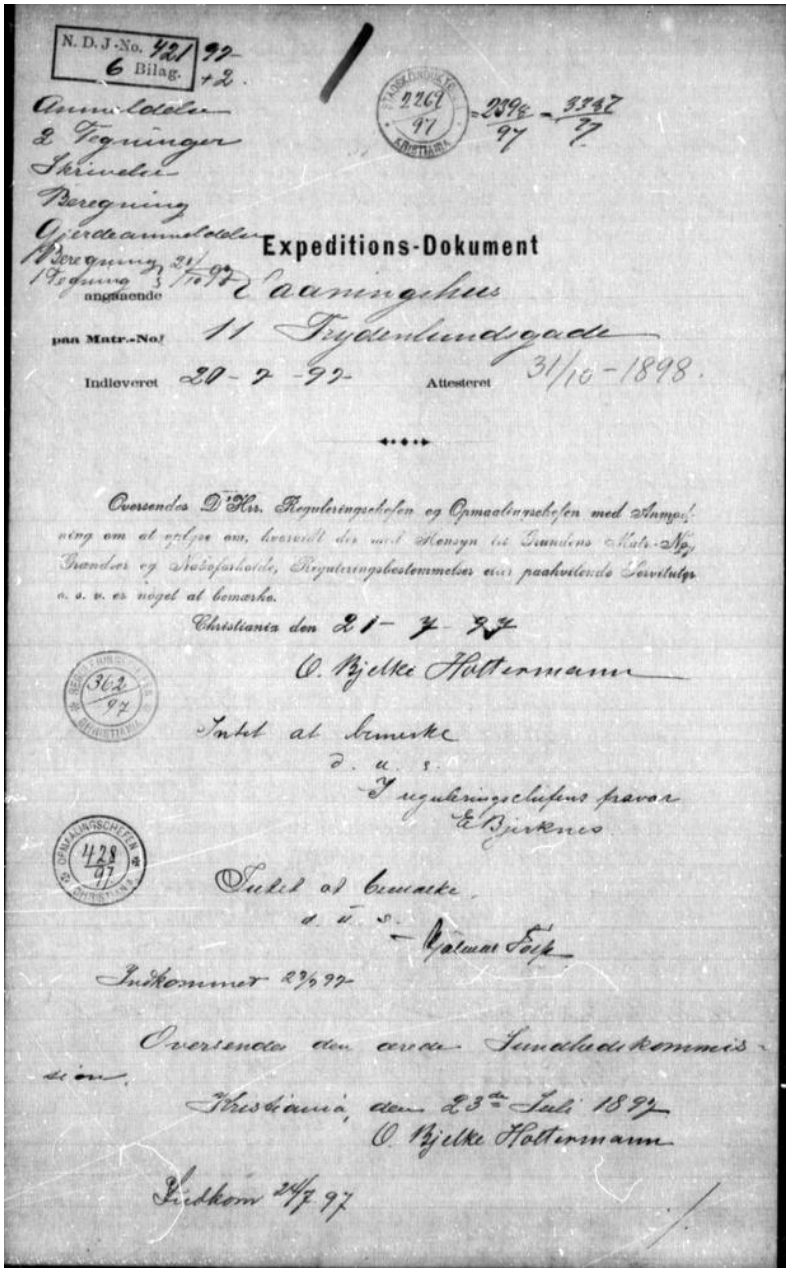
Georgestadjæneke

FURSES HEINECKE ARCHITECT CHRISTIANIA

Oversendes det ærede Politikammer i Henhold til Bygningsloven § 23.
Kristiania, den 21 de Juli 1897
O. Bjelke Hattenmann

Kpjno. 1543


Frydenlundgt. 11.
J.nr. 421/1897.
Våningshus.


N. D. J.-No. 421/97
6 Bilag.
+2.
Anmeldelsen
2 Tegninger
Skrivelse
Beregning
Gjenpart
Beregning
Beregning
angaaende
Expeditions-Dokument
Raaningshus
paa Matr.-No. 11 Frydenlundsgade
Indleveret 20-7-97
Attesteret 31/10-1898.
Oversendes D:r Hr. Reguleringsvæsenet og Opmaalingsvæsenet med Anmodning om at ytre sig, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No, Grænser og Nabosforhold, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.
Christiania den 21-7-97
O. Bjelke Hottermann
Intet at bemerke
d. u. s.
For reguleringsvæsenets chef
A. Bjerknes
Intet at bemerke
d. u. s.
Kristiania, den 23de Juli 1897
O. Bjelke Hottermann
Indkom 24/7 97

2

Trappernes nedfaldskanaler maa mindst have et saa stort tværsnit, at der inde i disse kan tegnes en cirkel med 0,50 m. diameter. Ventilationspiben fra øverste privetskade bør have mindst 10 dm². tværsnit. Trapperne maa isoleres fra kjøkkengangen ved dobbelte murvægge med et luftskikt mellem, der staar i forbindelse med den ydre luft.

Intet beboelsesrum bør have mindre gulvflade end 6,00 m². Entréer og korridorer bør ventileres og skaffes tilstrækkelig lys enten ved anbringelse af overlys i dørene eller andetsteds. Paa grund af badeværelsernes beliggenhed, hvorved de ikke direkte adgang til lys og luft, forbeholder man sig ret til at kunne ind med mulig opstaaende indvendinger.

CHR. SUNDHEDSKOMMISSION J. No. 522 97 BYGNINGSKONTOR

Kristiania den 26de juli 1897.

For Sundhedskommissionen undertegnede:

Bärnholdt

Indk 26/7 97.

Oversendes Hr. Stadskonduktøren under Henvisning til Sundhedskommissionens Paategning og indstilles til Approbation idet man skal forestaa at Vangemuren for Hovedtrappen i 1ste Etage rykkes til høire som angivet med Rødt forat 1ste Løb kan faa samme Bredde som de øvrige. Beregning over de anvendte Jernbjælker vedligger.

Kristiania 26de Juli 1897

O. Bjelke Holtermann.

2269/97. 1160-97.

Sendes Hr Stadingeniørens Kontor til Behandling

Kristiania 27de Juli 1897.

G Bull

3

1160.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningen Lovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser vil blive overholdte.

Hr. Stadingeniørkontor den 2den August 1897.

O. H. Arnesen

Anmeldt

Intet at bemærke ved de angivne Jernkonstruktioner, der imidlertid maa indmures og dækkes med Murværk eller Puds.

Kristiania 6te August 1897.

Strandbrandt

1160/97

Approberet overensstemmende med Indstillingen og under Henvisning til foranstaaende Paategninger

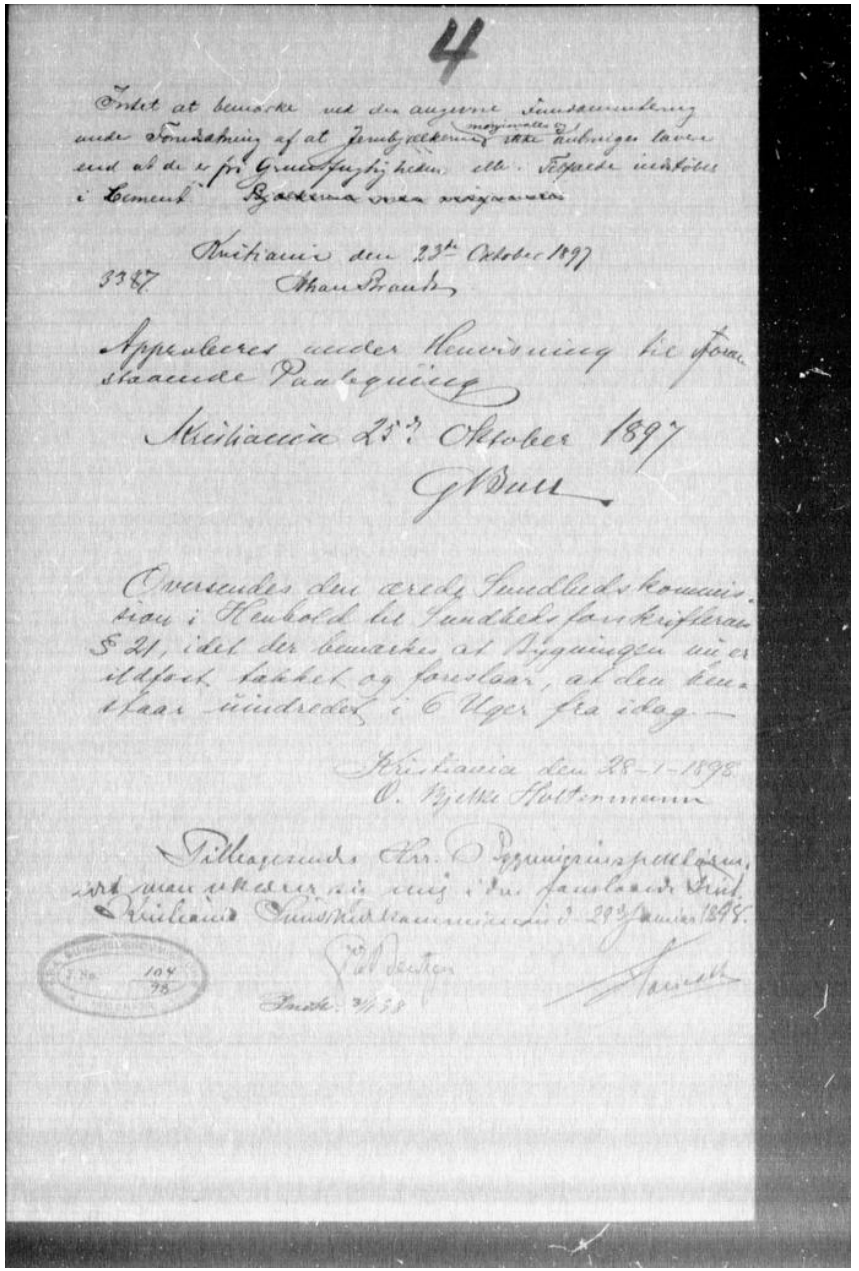
Kristiania 6te August 1897

G Bull

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren i Anledning modtagte Plan af Fundamenteringen med Beregning af 29de dennes. De med Rødt skrafferede Pillarer er udførte af Beton paa Fjeld under Kontrol herfra, og de med Blaat skraffererede Fundamenter hvorvidtsandt de for Tværvæggene "A" samt for de øvrige Vægge er murede af Kridsten paa Fjeld. Betongillarerne under Gavlen "B" er ført saa langt nedover af Hensyn til den allerede opførte Nabogaard, der ikke er fundamenteret paa Fjeld. Forøvrigt intet at bemærke.

Kristiania 22de Oktober 1897

O. Bjelke Holtermann



4

Idet at bemerke ved den ansøgte Sammenskrivning
under Fondsbevis af at Jordgjødsling maa anbringes havet
ved at de respektive Grundstykker ikke Separate indskrives
i Tomtebøgerne.

Kristiania den 23de October 1897
3387 Thaulow

Appenteres under Henvisning til foranstaaende Paategning

Kristiania 25de October 1897
G. Bull

Oversendes den ærede Sundheds-kommission i Kristiania til Sundhedsforskriftens § 21, idet der bemærkes at Bygningen vil erholde tækket og forsynet, at den kan staa indredet i 6 Uger fra idag.

Kristiania den 28-1-1898
O. Bjølke Holtermann

Tilbagesendes Hr. Byggningsinspektøren, idet man skal henstille til ham i den forsynede Frist.
Kristiania Sundhedskommission d. 29 Januar 1898.

Fakt. 3/1 98

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **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: 14-0500/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frydenlundgata 11 0169 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 139, snr 2 (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