

Frydenlundgata 11



Velkommen til

Frydenlundgata 11



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2026

ST. HANSHAUGEN v/PARKEN

Klassisk 4-roms renovert med høy standard i 2019. Flotte detaljer, balkong, peis, 2bad, 3sov og 3,25m takhøyde.

Prisantydning	14 950 000,-
Fellesgjeld	21 364,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	14 972 744,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 074,-
BRA-i	121 m²
Totalt BRA	130 m²
Soverom	3

Etasje	3.etg
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1898

Ansvarlig megler	Tony Solberg
Telefon	936 31 285
E-post	t.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys 4-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 familievennlig leiligheten ligger i 3.etg i et klassiske bygg fra 1898. Hele bygget ble totalrenovert og solgt ut i 2019 og er i svært god forfatning. Leiligheten har moderne løsninger, klassiske detaljer og smakfulle farge- og materialvalg. Lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med peisovn, store vinduer, stukkatur og takhøyde på 3,25m samt 3 store soverom og 2 delikate bad.

- Overflateoppusset og oppgradert i 2023
- TG0/TG1 på alle vesentlige punkter
- Mulighet for parkeringsleie
- 2 boder på totalt ca. 9 m^2
- Ingen forkjøp/dok.avg.
- Felles varmtvann

Arealer og innhold

BRA-i:	121 m²
BRA-e:	9 m²
Totalt BRA:	130 m²
TBA:	4 m²

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 121 m². Entré/gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bad og bad/vaskerom.
BRA-e: 3 m². Bod i baktrapp
TBA: 4 m². Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 m². Kjellerbod


7,95 m
2,40 m
5,36 m
Stue/Kjøkken
Soverom
4,02 m
Skap
Skap
Skap
Peis
1,21 m
VM
Bad
Entré
1,42 m
2,63 m
Skap
Gang
Hylle
Skap
Skap
Skap
Skap
Skap
Skap
Soverom
Soverom
2,62 m
4,96 m
Bad
1,16 m
1,58 m
1,43 m
1,86 m
Balkong
3,27 m
3,36 m






























LG
ThinQ
LG
ThinQ






















weber

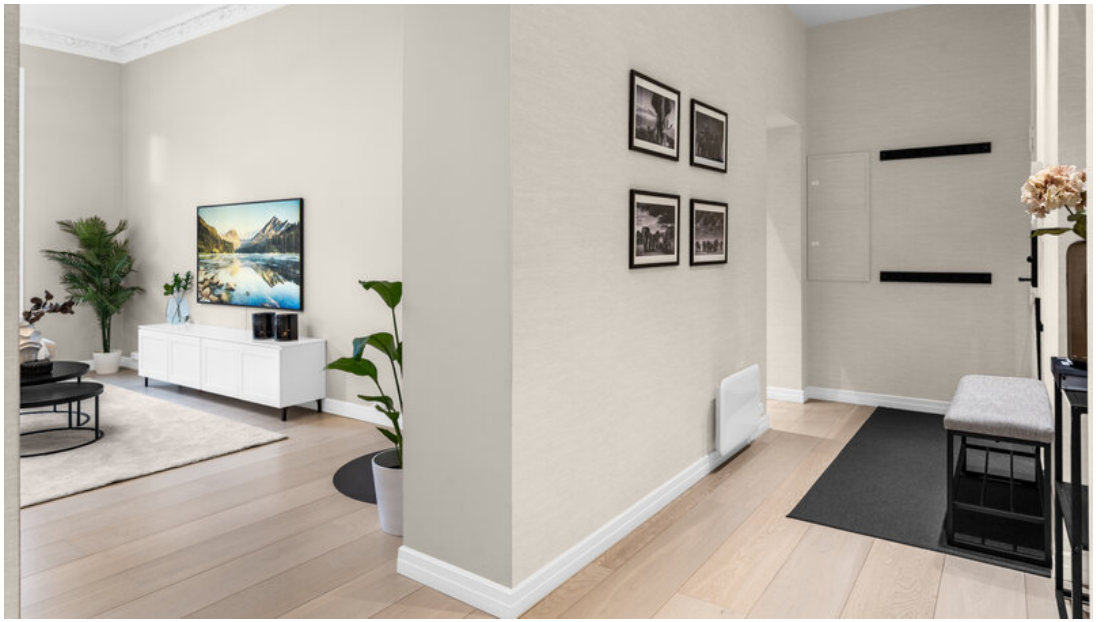


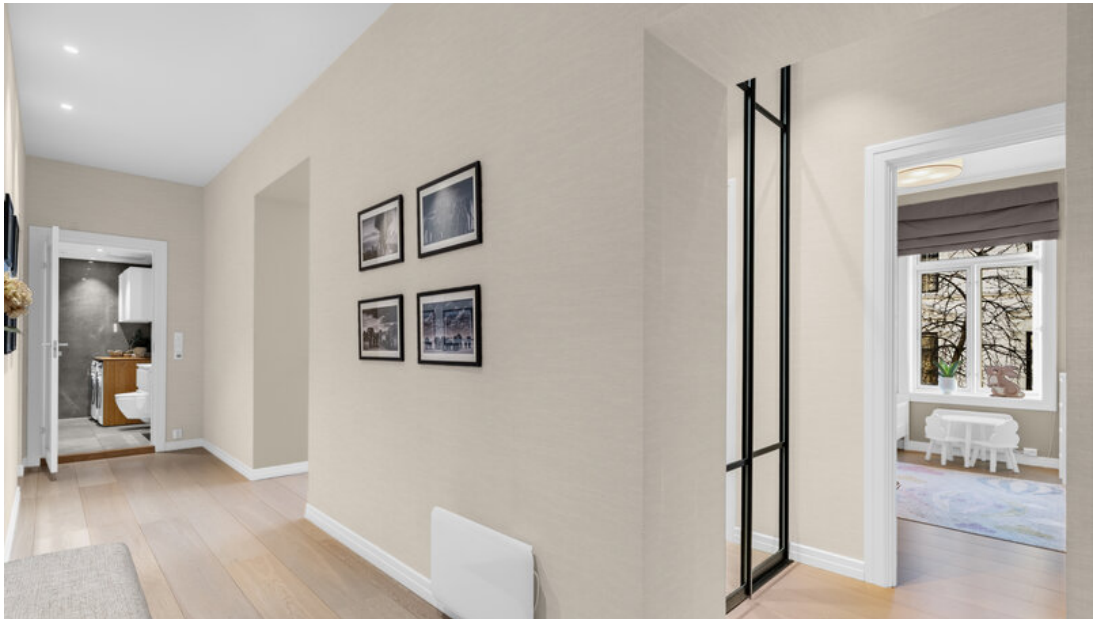
























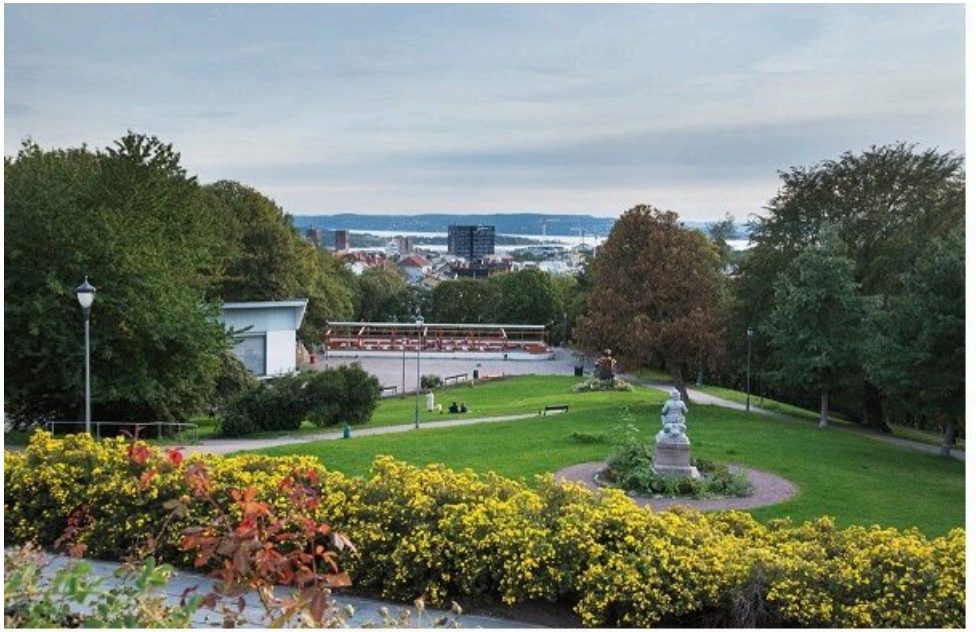





P
© Bildet er opphavsrettslig beskyttet, eies ikke av Eiendomsverdi


Haugen Torg
Apotek 1
Jernia
St. Hanshaugen park
Buss
Java
Pascal
Gutta på Haugen
Deli de Luca
Kiwi
Jungel Pizza
Barnehage
St.Hanshaugen Kiosk
Arte pazza
Leiligheten
Pets
Åpent bakeri
Bunnpris
Bislet Lavpris
Buss
Bislett Stadion
Apotek 1
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
36-0470/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Frydenlundgata 11, 0169 OSLO
Gnr 217, bnr 139, snr 6 i Oslo kommune
Andelsnr 6 i FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG, org.nr. 922689733

Selgere
Nikola Johan Hagstrøm Gresko
Eirin Victoria Hagstrøm Gresko

Kjøpesum og omkostninger
14 950 000,- (Prisantydning)
21 364,- (Andel av fellesgjeld)
---
14 971 364,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 972 744,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 982 244,- (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
3. etg

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 121 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 130 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bad og bad/vaskerom.
BRA-e: 3 kvm. Bod i baktrapp
Total BRA: 124 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

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

I tillegg disponer leiligheten totalt 9 m^2 boder, én bod i baktrappen på ca. 3 m^2 en halv etasje opp og én kjellerboder på ca. 6 m^2. Tørr og ventilert kjeller med nytt avfukteranlegg installert i 2023.

Standard

Lekker 4-roms andelsleilighet i klassisk bygg fra 1898. Hele bygget ble totalrenovert og solgt ut i 2019 og er derfor i vesentlig bedre forfatning sammenlignet med de fleste andre bygg av samme årgang. Tilstandsgrad 0 og 1 (TG0 og TG1) på alle vesentlige punkter i tilstandsrapporten. TG2 for noe slitasje på gulv. Leiligheten ble ombygget og totalrenovert i 2019 med bla. nytt kjøkken, 2 nye bad, nye overflater, gulv, balkong, dører, vinduer el-anlegg og peis. Originale detaljer som stukkatur er bevart. Hele leiligheten ble ytterligere overflateoppusset og oppgradert i 2023. Stue/kjøkken ble malt i Jotun Kalk og soverommene ble malt i Jotun Kalkgrå. Gangen ble tapetsert i en eksklusiv tapet av typen Casamance Le lin. Spikerslag ble sparklet, himling, stukkatur, lister og karmer ble også malt. Garderobedører ble lakkert i veggfargen av møbelsnekker. Plassbygget skyvedørsgarderobe i gangen. Ny keramisk benkeplate og backsplash av typen Dekton Taga på kjøkkenet. Det ble montert belysning under overskap på kjøkkenet. Boden i baktrappen ble malt. Nytt høyskap på det hvite badet. Nytt veggskap og speilskap på det grå badet. I 2024 ble også panelovnene byttet til Mill Invisible WiFi smartovner med god kapasitet i alle rom. Nytt el-anlegg i 2019 med 11 kurser sikret med jordfeilautomater. Sentralt brannvarslingssystem. God lagringsplass i leiligheten med totalt ca. 8,5 meter med garderobeskap.
Leiligheten har generelt høy standard på innvendige overflater, fastmontert inventar og tekniske løsninger. 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:
Entréen og gangen er tapetsert med en eksklusiv lintapet av typen Casamance Le lin. Sikringsskapet og multimediaskapet i entrén er også tapetsert. Plass til knaggrekke og skohylle. Gangen har adkomst til alle rom i leiligheten med unntak av masterbad. Terskelfrie overganger til alle rom med unntak av badene. Mellomgang ved entréen med romslig og plassbygget skyvedørsgarderobe med speilfronter fra Skapnett (montert i 2023). Garderoben er hele 90 cm dyp og har praktisk innredning med hyller, skuffer samt både kort og langt heng. Skoskap medfølger. God takhøyde med downlights i himlingen. Brann- og lydklassifisert entrédør fra 2019 i klassisk stil med Yale Doorman L3S kodelås. Porttelefon med

mulighet for nøkkelfri adkomst utenfra.

Stue/kjøkken:
Stor og lys stue med åpen kjøkkenløsning. Stue og kjøkken danner til sammen et sosialt oppholdsrom på ca. 43 m² med store vinduer, peisovn, stukkatur og hele 3,25 meter takhøyde. Rommet er malt i Jotun Kalk. Kjøkkenøy ved kjøkkenet med barløsning, god og naturlig plass til stort spisebord samt flere innredningsmuligheter for sittegruppe. Effektiv vedovn med glassdør fra ThermaTech som gir god atmosfære og varme. Taklamper kan medfølge etter nærmere avtale.

Kjøkkeninnredning:
Stilren og moderne Sigdal kjøkkeninnredning fra 2019 med integrerte hvitevarer fra Siemens. Ny eksklusiv og svært slitesterk keramisk benkeplate i 2023 av typen Dekton Taga med waterfall og gjerdet skjøt. Hvitevarer inkluderer kombi kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. God benkeplass samt ekstra høy skapinnredning, høyskap og stor kjøkkenøy med skuffer som gir rikelig med lagringsplass. Strømuttak på siden av kjøkkenøyen.

Bad/vaskerom:
Stort og delikat flislagt bad renovert i 2019 med påkostede fliser fra Norfloor Timeless-serien (Calacatta 80x240cm) på vegg og 80x80cm flis på gulv. Vegghengt wc, servant med Tapwell armatur, overskap og speilskap med lys (2023). Downlights i himling og varme i gulv. Stor dusjnisje med glassvegg/dør. Store fliser, hyller og tile-insert linjesluk. Innebygget takdusj og hånddusj fra Tapwell. Fukt- og bryterstyrt avtrekksvifte i himling. Svært praktisk løsning med overskap på vegg og vaskemaskin og tørketrommel under møbelsnekret benk av solid eik (kan medfølge etter nærmere avtale).

Hovedsoverom
Stort hovedsoverom på ca. 16 m² vendt mot en rolig bakgård. Original stukkatur og svært god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode og annet møblement. Stort garderobeskap på 2,5 meter med fronter lakkert i Jotun Kalkgrå, samme farge som veggen. Bak døren er det praktiske plassbygde hyller. Rommet har også direkte adkomst til eget bad.

Bad
Stort og delikat flislagt bad renovert i 2019 med påkostede fliser fra Norfloor Timeless-serien (Calacatta 80x240cm) på vegg og 80x80cm flis på gulv. Vindu, vegghengt wc, høyskap (2023) og dobbel servant med Tapwell armatur. Downlights i himling og varme i gulv. Stor dusjnisje med glassvegg/dør. Store fliser, hyller og tile-insert linjesluk. Innebygget takdusj og hånddusj fra Tapwell. Fukt- og bryterstyrt avtrekksvifte i himling.

Balkong
Overbygget balkong fra 2019 på ca. 4 m² vendt mot bakgården. I sommerhalvåret er det et frodig tre og en grønn og vegg med klatreplanter på muren mot naboeiendommen. Balkongen har strømuttak på vegg og plass til utemøbler og grill.

Soverom II
Soverom nr. 2 er ca. 13,5 m² og innredet som en ekstra stue/kontor/gjesterom. Dør til baktrapp med bod på 3 m² en halv etasje opp og tørr ventilert kjellerboder på 6 m². Rommet har i dag en sovesofa, men har også god plass til dobbeltseng ved alternativ innredning. Lystett liftgardin kan medfølge etter nærmere avtale. Hele 3 meter garderobeskap med fronter lakkert i Jotun Kalkgrå, samme farge som veggen. Et svært anvendelig rom med flere innredningsmuligheter.

Soverom III
Soverom nr. 3 på ca. 9 m² med 2 meter garderobeskap (montert i 2023). Rommet er 2,40 meter bredt og har god plass til seng på tvers. Lystett liftgardin kan medfølge etter nærmere avtale. Rommet egner seg svært godt som barnerom/kontor eller gjesterom. Også dette soverommet er malt i Jotun Kalkgrå.

Parkering

Mulighet for å overta leie av garasjeplass med el-lader i Frydenlundgata 7 til kr 2.000,- pr mnd.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i nyere tid:
2019:
- Renovering/modernisering av bygningen, rehabilitering av alle leilighetene, og utbygging av loft, utført av Acro Bygg AS.

Oppgraderinger i leiligheten i senere tid:
2023:
- Alle overflater, inkludert vegger, himling, lister, karmer og stukkatur, ble malt.
- Gangen ble tapetsert.
- Garderobedører ble lakkert i veggfargen av møbelsnekker.
- Ny keramisk benkeplate ble montert over kjøkkenøy og benkeskap, samt ny backsplash i samme materiale.
- Montert belysning under overskap på kjøkkenet.
- Bod i baktrappen ble malt.
- Nytt høyskap i ett bad.
- Nytt veggskap og speilskap i ett bad.
- Plassbygget skyvedørsgarderobe i gang.
2024:
- Nye panelovner ble montert.
2019/2023

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av leilighet, inkl. bad utført av entreprenør Acro Bygg AS i 2019- 2020. Xeno AS leverte og monterte speilskap og overskap på det ene badet og høyskap på det andre badet i november 2023.

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? Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
Elektroinstallatøren AS utførte i 2019-2020 rehabilitering av elektrisk anlegg i hele leiligheten og nytt fordellingskap med svaktstrømfelt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja - Når ble kontrollen utført? Eltilsynskontroll utført 09.08.23. Det ble avdekket at en stikkontakt på det ene badet manglet jordforbindelse. Dette ble rette og saken er lukket.

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.

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? Oppgitt som 120 m² i tilstandsrapport ved forrige salg i 2022.

Bygningssakkyndig

Matias Holter Løberg

Byggemåte

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i murverk.
- Yttervegger i murverk/tegl med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert entrédør med glassfelter, produsert i 2019. Ytterdør mot baktrapp i brannklasse B-30 med 38 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Balkonger, terrasser ol. Beskrivelse: Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra hovedsoverom, ca. 4 m^2. Terrassebord på tilfarere og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm. Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Piper, feieluker og plassbygde ildsteder. Beskrivelse: Pipe av ukjent alder og konstruksjon, rehabilitert i 2014. Det er fremvist dokumentasjon for rehabilitering av piper. Pipe Eksperten AS, 16.12.2014. Det foreligger også godkjenning fra Brann- og redningsetaten, datert 18.12.2014. Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da

dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner. Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i begge bad. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad 1 og kjøkken er montert i fordelerskap i bad 1. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad 2 er montert i fordelerskap i bad 2. Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Ventilasjon
Beskrivelse: Tilluft via åpning av vinduer. Elektrisk avtrekksvifte i begge bad. Ventilator i kjøkken med via ventilator. Luftespalte med lufttilførsel under dører. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredsstillende. Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert tilluft i oppholdsrom utover mulighet for manuell lufting via vinduer. Dette er ikke uvanlig eller avvikende sett i forhold til referansenivå for byggeår. For å forbedre ventilasjonen kan det vurderes å etablere friskluftsventiler i yttervegger eller spalteventiler i vinduer. Det gjøres oppmerksom på at slike tiltak kan være søknadspliktig. Eventuelle tiltak må derfor avklares med kommunen før gjennomføring. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Innvendige overflater
Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en “banketest” der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt “bom”.

Overflater på innvendige gulv
Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Tilstandsvurdering: Gulvet har enkelte merker og riper, mest fremtredende ved noen endeskjøter og i området ved kjøkkeninnredningen. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Liftgardiner kan medfølge etter nærmere avtale.
- Benk til vaskemaskin/tørketrommel (ikke fastmontert).
- Vaskemaskin/tørketrommel.

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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har

intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med Mill Invisible WiFi Gen3 smartovner i alle rom. Gulvvarme på begge badene. Peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser et årlig strømforbruk siste år på 14 140 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026. Selger opplyser om en besparelse på ca. 3 000,- hittil i 2026 vs Strømstøtte.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 074,- 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.

Fordeles følgende:
- Felleskostnader kr. 6 624,-
- Internett kr. 450,-

Eiendomsskatt faktureres sammen med felleskostnadene 4 ganger årlig.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 914 493,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 592 133,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Fiberbredbånd fra GlobalConnect (1000/1000) inkludert i felleskostnadene.

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.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 21 364,-pr. 02.03.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208678787
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo 212 097,00
Innfrielsesdato: 30.09.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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.

Fellesformue

Kr 9 572,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillat så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring

Klp skadeforsikring
Polisenr. 79373583

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 450 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik til oppsatte fellesvisninger.

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), Vesuvio og Kaffebrenneriet. "Stripa" i Ullevålsveien bestående av det beste utvalget innen delikatesse og servering, herunder Pascal, Java, Gutta På Haugen og Smalhans i tillegg til Inch frisør er kun få minutters gange unna boligen. I løpet av 2026 åpner også et nytt spennende serveringssted i de gamle lokalene til Baker Hansen.

Nærmeste matvareforretning er søndagsåpne nærbutikker rett ved i begge retninger, og det er få minutters gange til Coop Mega, Kiwi og Haugen Torg, 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 vedlagte nabolagsprofil for ytterligere informasjon.

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.

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

Eiendommene er regulert til boligformål etter S-2255, datert 28.07.1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. 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.

Pågående byggesaker i området:
Frydenlundgata 6 A-C - oppføring av åtte balkonger
Saksnummer: 2025/10671 - Byggesak
Mottatt sak: 24.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202462335
Status: Under behandling

Schwensens gate 9 - forhåndskonferanse - rive utebod, loftutvikling, nybygg i bakgård
Saksnummer: 2025/05815 - Byggesak
Mottatt sak: 10.09.2025
Status: Under behandling

Frydenlundgata 5 7 - utskifting av vinduer og balkongdører
Saksnummer: 2025/04188 - Byggesak
Mottatt sak: 02.09.2025
Status: Under behandling

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/

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.

Selger er ansatt i et annet foretak i Nordvik. Relasjonen innebærer ikke et brudd på eiendomsmeglingsloven § 5-3 om egenhandel. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-

Samlet skal selger betale kr. 110 045,- 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 7. mars 2026

Ansvarlig megler

Tony Solberg, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93631285

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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, bredbånd 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). Bislett Eiendomsmegling AS 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

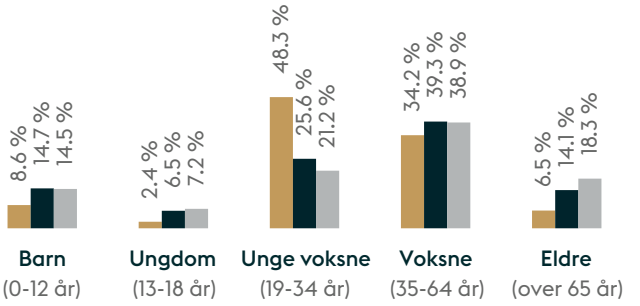
Offentlig transport

Sofies plass	Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Dalsbergstien	Linje 17, 18	5 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

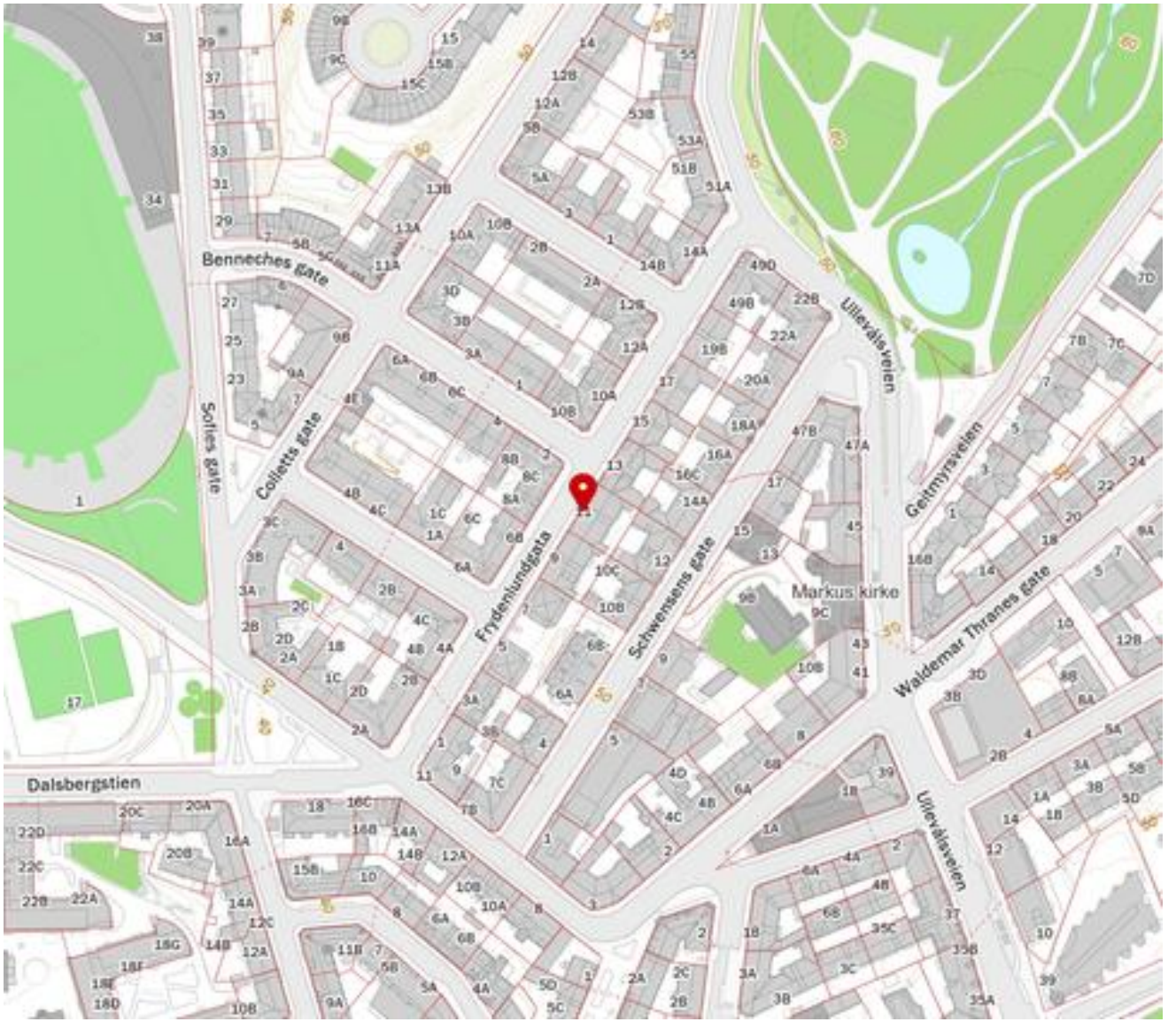
«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— 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

Bygningsteknisk gjennomgang

FRYDENLUNDGATA 11, 0169 OSLO

Gnr: 217 Bnr: 139 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	02/03/2026
Utskriftsdato:	04/03/2026
Oppdragsnummer:	99030
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis kjeller og i baktrapp mellom 3. og 4. etasje.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2019:
– Renovering/modernisering av bygningen, samt rehabilitering av leilighetene, utført av Acro Bygg AS.

2023:
– Alle overflater, inkludert vegger, himling, lister, karmer og stukkatur, ble malt.
– Gangen ble tapetsert.
– Garderobedører ble lakkert i veggfargen av møbelsnekker.
– Ny keramisk benkeplate ble montert over kjøkkenøy og benkeskap, samt ny backsplash i samme materiale.
– Montert belysning under overskap på kjøkkenet.
– Bod i baktrappen ble malt.
– Nytt høyskap i ett bad.
– Nytt veggskap og speilskap i ett bad.

2024:
– Nye panelovner ble montert.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1898, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Eirin Victoria Hagstrøm Gresko & Nikola Johan Hagstrøm Gresko
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Nikola Johan Hagstrøm Gresko , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 217 Bnr: 139
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	450.6 m²
Eierbrøk seksjon:	136 / 1385
Hjemmelshaver:	Frydenlundgata 11 Borettslag
Adresse:	Frydenlundgata 11, 0169 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Frydenlundgata 11 Borettslag
Organisasjonsnr:	922689733
Eier:	Eirin Victoria Hagstrøm Gresko & Nikola Johan Hagstrøm Gresko
Andelsnummer:	6

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	02/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	03/03/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	02/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
3. etasje	121	3	0	4
Sum bolig:	121	9	0	4
Sum BRA:	130			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad 1, Bad 2, Entré, Stue/kjøkken, Tre soverom, Gang	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i murverk.
- Yttervegger i murverk/tegl med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke fremvist dokumentasjon for arbeider i forbindelse med rehabilitering i 2019.
Ferdigattest foreligger for oppføring av balkonger, datert 36.04.2019.
Ferdigattest foreligger for etablering av nye bad, datert 16.09.2019.
Ferdigattest foreligger for installasjon av brannalarmanlegg, datert 22.12.2020.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert entrédør med glassfelter, produsert i 2019.
Ytterdør mot baktrapp i brannklasse B-30 med 38 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra hovedsoverom, ca. 4 m².
Terrassebord på tilfarere og rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pipe av ukjent alder og konstruksjon, rehabilitert i 2014.
Det er fremvist dokumentasjon for rehabilitering av piper. Pipe Eksperten AS, 16.12.2014.
Det foreligger også godkjenning fra Brann- og redningsetaten, datert 18.12.2014.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue/ kjøkken.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i begge bad.
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad 1 og kjøkken er montert i fordelerskap i bad 1.
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad 2 er montert i fordelerskap i bad 2.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Tilluft via åpning av vinduer.
Elektrisk avtrekksvifte i begge bad.
Ventilator i kjøkken med via ventilator.
Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert tilluft i oppholdsrom utover mulighet for manuell lufting via vinduer. Dette er ikke uvanlig eller avvikende sett i forhold til referansenivå for byggeår. For å forbedre ventilasjonen kan det vurderes å etablere friskluftsventiler i yttervegger eller spalteventiler i vinduer. Det gjøres oppmerksom på at slike tiltak kan være søknadspliktig. Eventuelle tiltak må derfor avklares med kommunen før gjennomføring.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter.Backsplach over benkeplate. Keramisk benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Ventilator.
Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2019

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: Gulvet har enkelte merker og riper, mest fremtredende ved noen endeskjøter og i området ved kjøkkeninnredningen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Tapet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Originale himlinger med stukkatur i stue/ kjøkken og hovedsoverom.

Himlingshøyde ca. 2,88 m målt i entre.
Himlingshøyde ca. 3,25 m målt i stue/ kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i soverom.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entre.
Garderobeskap med glatte fronter i begge soverom
Vegghyller i hovedsoverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 09.08.2023, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Bad fra 2019.
Dokumentasjon er ikke fremvist..

Våtromsgulv – Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Spaltesluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Våtromsvegger – Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.
Veggskap med glatte fronter over opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da det allerede var etablert hull fra forrige salg. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Bad fra 2019.
Dokumentasjon er ikke fremvist..

Våtromsgulv – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Spaltesluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Våtromsvegger – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant. Veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, to servanter og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da det allerede var etablert hull fra forrige salg. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nikola Johan Hagstrøm Gresko	9578-5999-4-2015694	2026-03-03 21:43:32
Eirin Victoria Hagstrøm Gresko	9578-5999-4-2437185	2026-03-03 22:12:36

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
3. mars 2026

Oppdragsnummer
36-0470/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frydenlundgata 11, 0169 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Nikola Johan Hagstrøm Gresko, Eirin Victoria Hagstrøm Gresko

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. januar 2023

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 Skadeforsikring AS

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. Xeno AS leverte og monterte speilskap og overskap på det ene badet og høyskap på det andre badet i november 2023.

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elektroinstallatøren AS utførte i 2019-2020 rehabilitering av elektrisk anlegg i hele leiligheten og nytt fordelingskap med svaktstrømfelt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsynskontroll utført 09.08.23. Det ble avdekket at en stikkontakt på det ene badet manglet jordforbindelse. Dette ble rette og saken er lukket.

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.
Nei

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt som 120 m² i tilstandsrapport ved forrige salg i 2022.

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: 36-0470/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eirin Victoria Hagstrøm Gresko	2026-03-03	Nikola Johan Hagstrøm Gresko	2026-03-03
Identifikasjon		Identifikasjon	
Eirin Victoria Hagstrøm Gresko		Nikola Johan Hagstrøm Gresko	

Signicat

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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Tony Solberg
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: t.solberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0470/25 . Vår ref.: 3098-1-06 Dato: 02.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frydenlundgata 11 Borettslag
Organisasjonsnr:	922689733
Andelseier:	Gresko, Nikola Johan Hagstrøm
Medeier:	Gresko, Eirin V Hagstr•m
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Frydenlundgata 11, 0169 OSLO
Andelsnummer:	6
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
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208678787
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo	212 097,00
Innfrielsesdato:	30.09.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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:: 7 074,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	450,00	
Felleskostnader	6 624,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	27,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 250,-
Annen formue:	9 572,-
Gjeld:	21 800,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208678787
Restsaldo:	21 364,53
Kapitalkostnader:	539,51
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 21 364,54,-, 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.

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.

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

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 6.725,– 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)

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

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

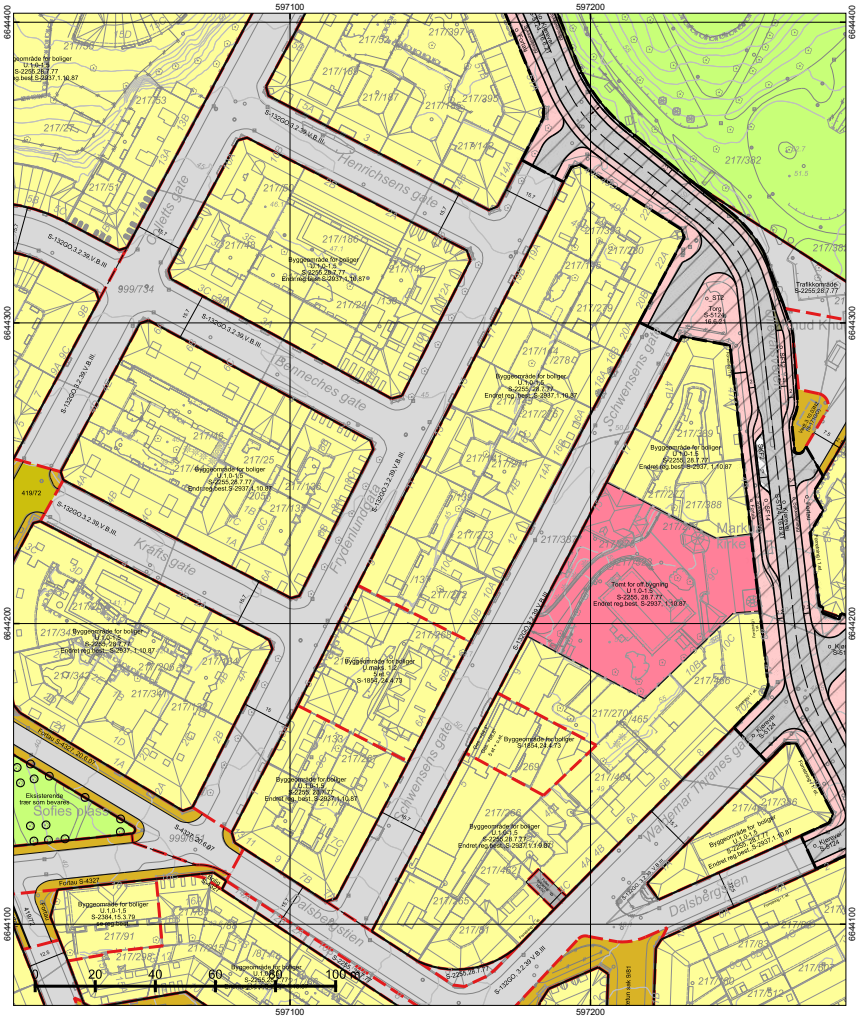
6 – Revisor

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

* * *

Borettslaget erklæres konstituert og stiftelsesdokumentet undertegnes.

Oslo, 28. mars 2019



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate

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

- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel

Oslo

Dato: 02.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

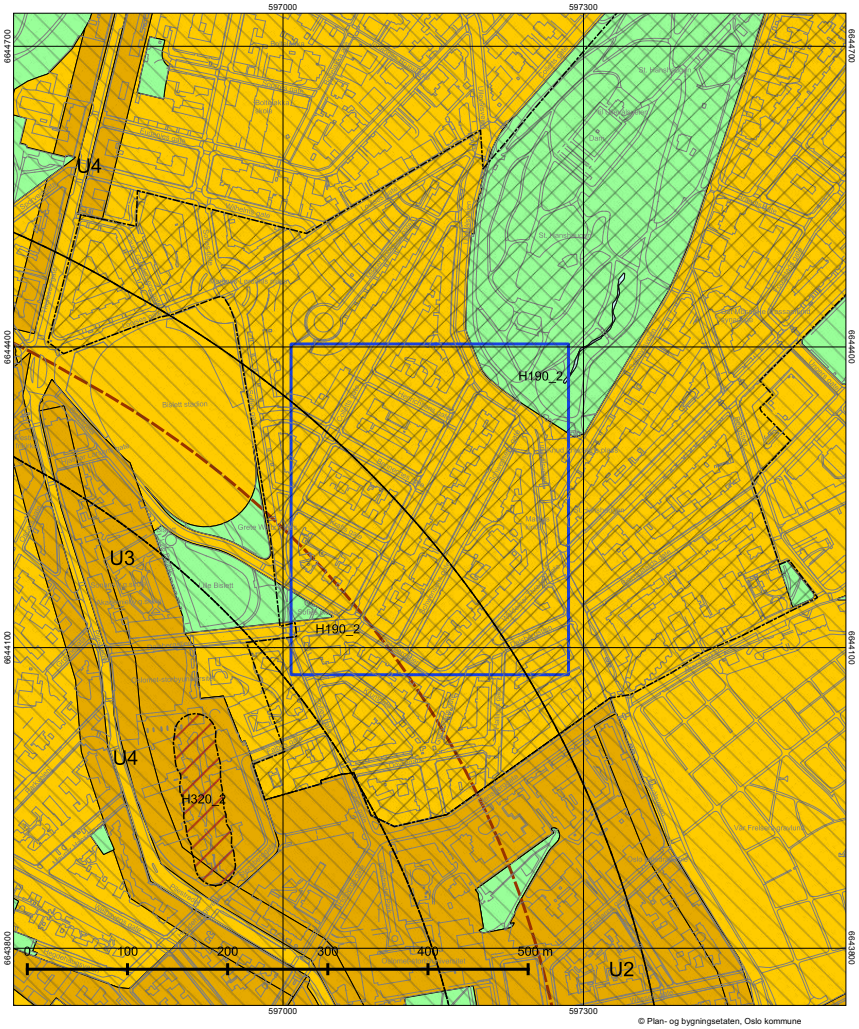
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153883/ 86527763
Deres ref.:
Adresse: Frydenlundgata 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/139

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153883/86527763
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.12.2020
Marius Pedersen	201904813 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Karine Bue Iversen	

Adresse:	FRYDENLUNDGATA 11	Eiendom:	217/139/0/0
Tiltakshaver:	F11 HOLDING AS	Søker:	FIRESAFE TECH AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Frydenlundgata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 18.12.2020.

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

Klagefristen er tre uker

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

Med vennlig hilsen

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.12.2020
Marius Pedersen	201904813 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Karine Bue Iversen	

Adresse:	FRYDENLUNDGATA 11	Eiendom:	217/139/0/0
Tiltakshaver:	F11 HOLDING AS	Søker:	FIRESAFE TECH AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Frydenlundgata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 18.12.2020.

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

Klagefristen er tre uker

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

Med vennlig hilsen

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

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/

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
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

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

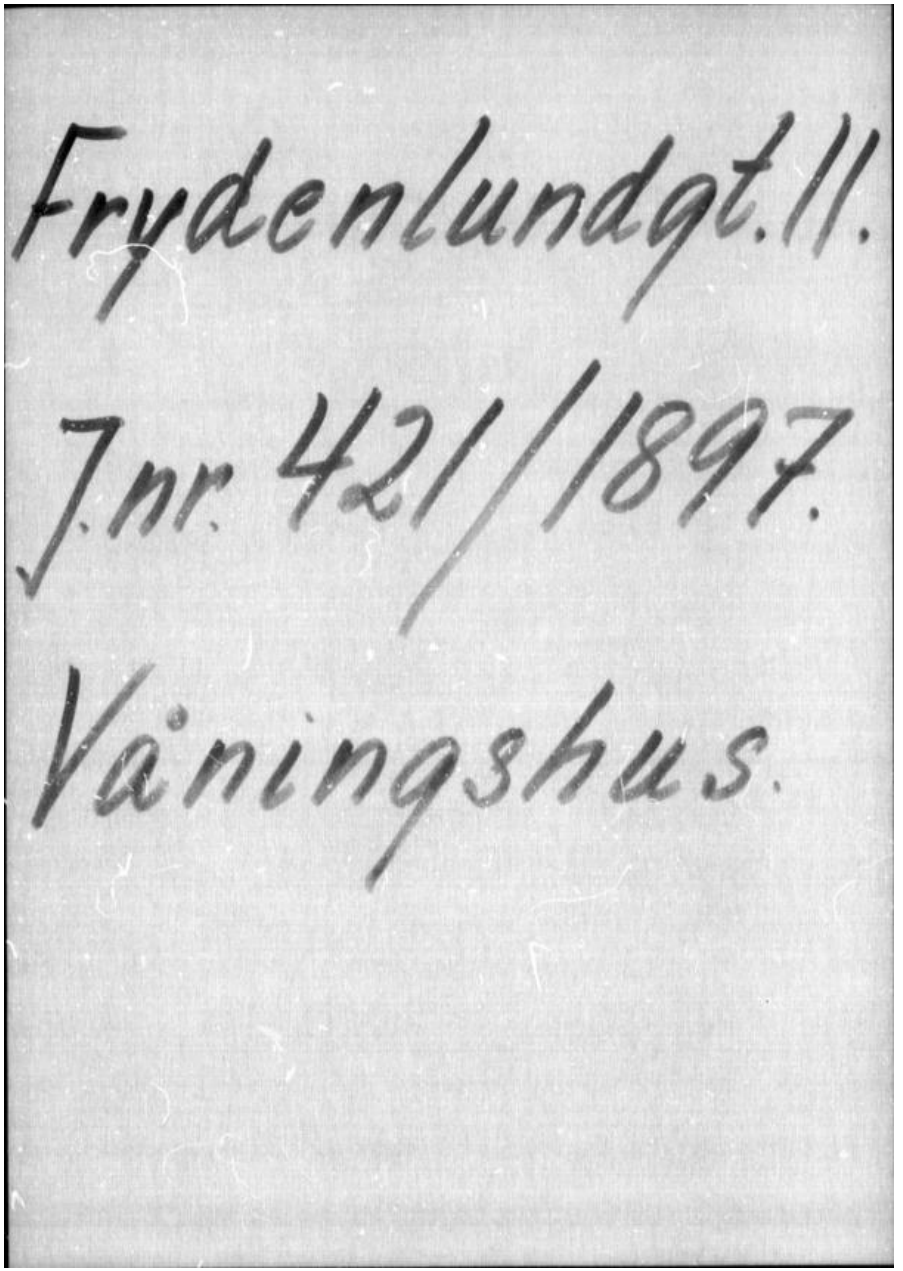
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

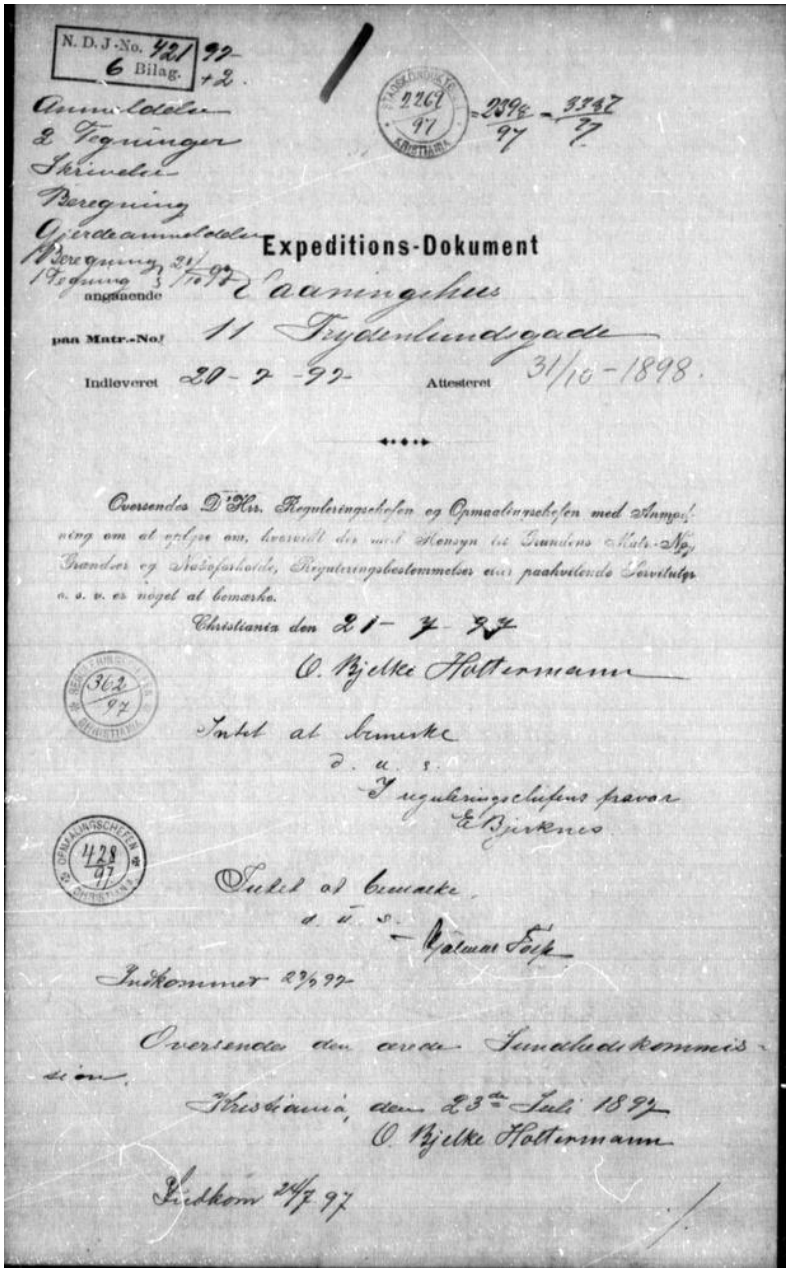
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

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


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

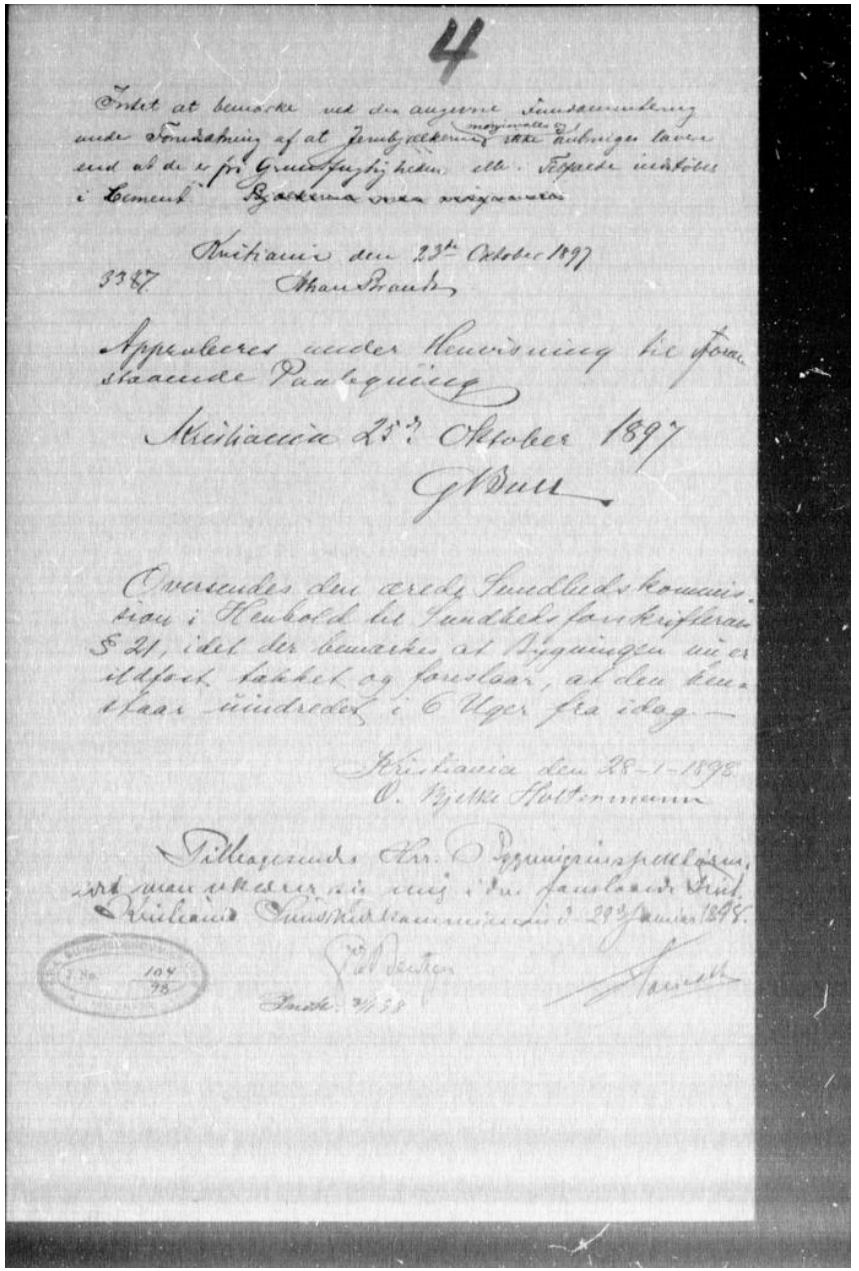
Kristiania 6te August 1897

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 Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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/bislett

489 56 666

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

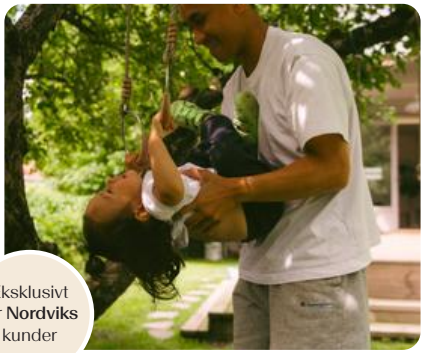
Kontakt

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 36-0470/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frydenlundgata 11 0169 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 139, snr 6 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