

Grenseveien 7A



Velkommen til

Grenseveien 7A



Salgsoppgaven produsert 27. mars 2025

Carl Berner

Moderne, effektiv og gjennomgående 3-r med kjøkken og overflater fra 2023 - Balkong mot bakgård - Varmtvann og fyr inkl.

Prisantydning	4 690 000,-
Fellesgjeld	48 599,-
Omkostninger	119 800,-
Totalpris	4 858 399,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 448,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1936
Megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no







Kort fortalt

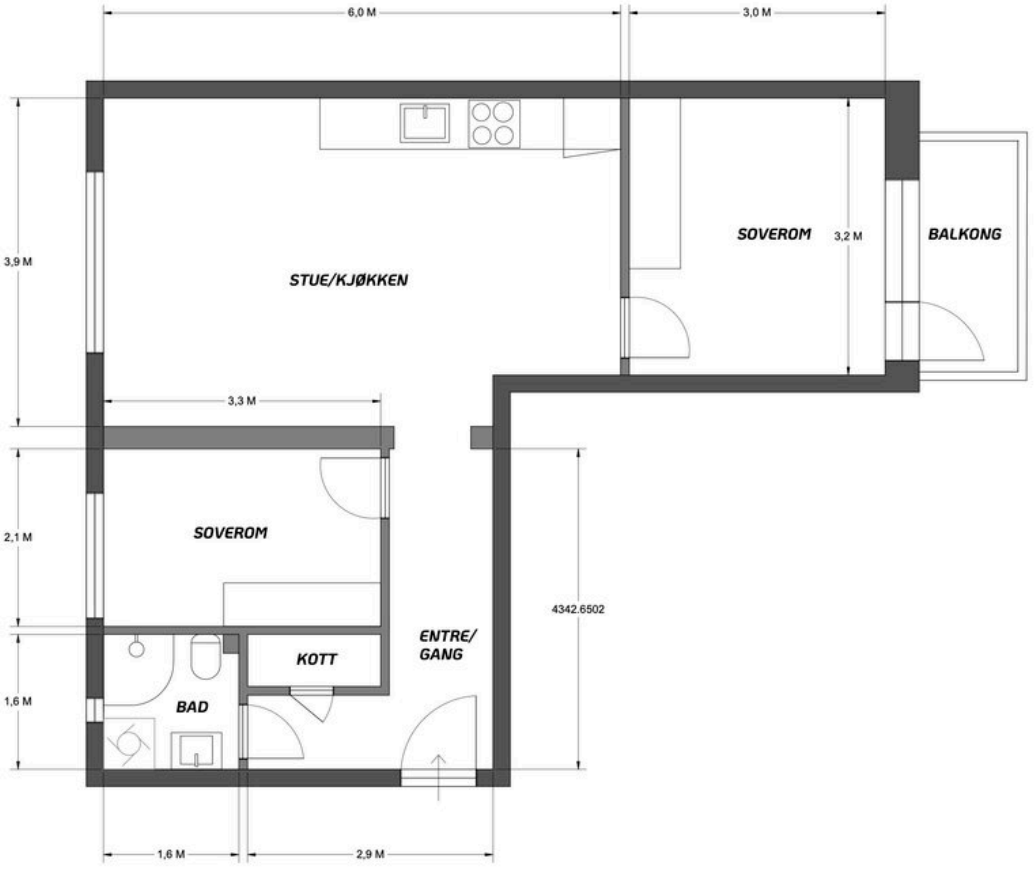
- Kristoffer Mjåtveit har gleden av å presentere Grenseveien 7A - En stilsikker, effektiv og gjennomgående 3-roms selveier med balkong. Leiligheten har nytt kjøkken og overflater fra 2023, og fremstår stilren og moderne.

- Leiligheten har en svært god, gjennomgående planløsning. Arealet fordeler seg på praktisk gang, åpen kjøkken- og stueløsning, to gode soverom og flislagt bad.

- Hyggelig balkong med fint utsyn mot bakgård
- God takhøyde på 2,64 kvm.
- Pent gulv og lyse, delikate fargetoner
- Høy 1. etasje, oppleves som 2. etasje
- Hovedsoverom mot bakgård
- Lagringsplass i stor kjellerbod
- Varmtvann og fyring inkl. i felleskostnadene
- Skjermet og frodig bakgård med sittegrupper, plen og beplantning
- Umiddelbar nærhet til knutepunkt for offentlig kommunikasjon

Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	3 kvm



GRENSEVEIEN 7A	1.ETG	PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON. EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME. EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR	ILLUSTRERT AV P-ROM
















Miele


MERCEDES
NO SMOKING

Informasjon

Grenseveien 7A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0073/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Grenseveien 7A, 0571 OSLO
Gnr 226, bnr 14, snr 87 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tesa Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)
48 599,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 738 599,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
118 450,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
119 800,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
132 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 858 399,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 871 099,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 3 kvm.

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

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

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje, og inneholder entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og kott. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 7,5 kvm. merket "87".

Standard

Entré:
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart godt og gjennomført førsteinntrykk av denne gjennomførte og moderne 3-roms leiligheten. I gangen er det plass til skohylle og knagger for oppbevaring av yttertøy. I tillegg er det direkte tilknytning til innvendig kott fra gangen. Gangen har en sentral plassering i leiligheten som sikrer god flyt mellom alle rom.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og stilsikkert kjøkken fra 2023. Tidsriktig innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert waterguard og komfyrvakt. Det er godt med skap- og benkeplass. Ved kjøkkenet er det plass til spisebord.

Stuen er lun og innbydende med store vindusflater, god takhøyde og åpen løsning. I stuen er det god plass til sofa med tilhørende stuemøblement som sofabord og tv-benk. Takhøyden er oppmålt til 2,64 meter og godt lysinnslipp gir en luftig og god romfølelse. Leiligheten har stilrene og gjennomførte overflater pusset opp i 2023. På gulvet er det pen, en-stavs laminat og veggene er malt i en lys og delikat fargepalett.

To soverom:
Leiligheten har to lune og romslige soverom. På hovesoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det plass til eksempelvis seng, skrivepult og skap/kommode. Begge soverommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft.

Fra hovedsoverommet er det utgang til balkong på 3 kvm. Balkongen var ny i 2017 og har gode lys- og solforhold. På balkongen er det plass til utemøblement, beplantning og eventuelt grill. Her kan du nyte lange, deilige sommerdager med en god bok og noe godt i glasset. Balkongen har grønt og fint utsyn vendt mot sameiets bakgård.

Bad:
Tidløst bad med flislagte overflater, elektriske varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Badet inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning med skap, servant med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg og belysning.

Overflater:
Gulv: Laminat og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte vegger og flislagte vegger på badet.
Himling: Malt himling. Takhøyde i stuen er oppmålt til 2,64 kvm.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert nytt dusjkabinett

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroforum oppdaterte elektriske anlegget i august 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? August 2023 av Elektroforum

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: Nytt kjøkken er installert av Rørleggermester Rune Haug AS i Juli 2023

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
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Nytt kjøkken installert

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser.
- Konstruksjoner i betong/mur.
- Yttervegger utvendig i teglstein.
- Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Leiligheten:
- 2+1 lags glass i trerammer. Nyere vinduer med 2 lags glass ved balkong fra 2017.
- Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
- Balkongdør med glass fra 2017.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

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

- Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Overflater vegger og himling bad:
Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist skader på innredning. Innredning med svelleskader.

- Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

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

- Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre ved forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 448,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, tv/internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, styre- og forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Avsetning vedlikeholdsfond: 295,-
Felleskostnader: 3 354,-
Avdrag IN-lån: 241,-
Renter IN-lån: 289,-
Tv/Internett: 269,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 208 938,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 835 753,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Frydengård, orgnr. 976179021

Om sameiet

- Sameiet Frydengård ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 976179021.
- Sameiet består av 98 boliger og 1 næringslokaler.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.

Vedlikehold gjennomført i sameiet:
2012: Investering i HMS system og mindre vedlikehold av indre rom.
2011: Drenering i bakgården og oppgradering av bakgården med ny plen og beplantning.
2010: overgang til fjernvarme og fjerning av gammel oljetank.
2006: nye entredører til alle eierseksjoner.
2001-2003: totalrehabilitering av gårdens vvs anlegg og oppussing av samtlige bad.(ink.soilrør).

Alle eiere er ansvarlige for egen oppgradering/utskiftning av vinduer og radiatorer. Mange byttet vinduer eller gjorde vedlikehold på disse i 2009 som del av et fellesprosjekt i gården.

Styret har fått gjennomført en vurdering av røranlegget i sameiets fellesområder. Selve røranlegget er vurdert å være i generelt OK stand, men det er behov for utskifting av en rekke stoppekraner og ventiler som har rustet. Det er også behov for utbedringer knyttet til sameiets to hovedinntak for vann. Styret estimerer at

arbeidet som bør gjennomføres i 2024 vil koste ca. 300 000 kroner, og har tilført midler til sameiets vedlikeholdsfond for å ta høyde for denne kostnaden i 2024. Styret ser for seg at arbeidet gjennomføres sommeren 2024.

Fra styreleder:
Vi kartlegger for øyeblikket status på vinduene i sameiet, og antar at denne kartleggingen vil avdekke et behov for utskifting av en del vinduer. Det ligger noe fram å starte arbeidet med å innhente tilbud på dette, men vi antar at vedlikeholdsfondet vårt nok ikke er tilstrekkelig stort til å dekke disse kostnadene. Det må derfor påventes økte utgifter ifm. dette, antakelig som følge av låneopptak.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse. Sameiets styre ved forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 48 599,- pr. 01.03.2025

Lånenummer: 12132506971, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45.008
Saldo per 27.03.2025: 5 228 423
Andel av saldo: 48 599
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2036)

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

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

Fellesformue

Kr 21 311,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års (2023) regnskap viste et overskudd på kroner 1 565 271 ,-. I inneværende år (2024) er det budsjettert med et overskudd på kroner 464 717,-.

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 84920971

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 211 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen befinner seg i et attraktivt område for studenter, førstegangskjøpere så vel som par og enslige. Gåavstand til sentrum, Bjørvika, Sørenga, Karl Johan, Aker Brygge og Grünerløkka. Området har vært under større oppussing og det er gjort store forbedringer som har resultert i en flott bydel. Carl Berner, Rosenhoff og Rodeløkka er nærmeste nabo som tilbyr en rekke restauranter, barer og butikker. Carls "storstua på Carl Berners plass" er nesten 3000 kvm. med store og små opplevelser, under ett og samme tak. Fordelt over en kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom blir den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre, og vil gi puls til en bydel av Oslo i enorm vekst (https://www.carls.no/). Det er ellers kort vei til Grünerløkka med sitt yrende kulturliv, barer, restauranter, parker og shopping.

Carl Berners Plass er et viktig knutepunkt i kollektivtrafikken, og fra leiligheten er det direktelinjer med trikk, T-bane eller busser til destinasjoner som BI Nydalen, Blindern, OsloMet, Ullevål Sykehus, Oslo S, Majorstuen, Bislett med mer. Du vil med andre ord enkelt kunne ta deg rundt i hele sentrum. For eksempel tar T-banelinjen "Ringen" deg til BI Nydalen på 3 stopp og til UIO Blindern på 6 stopp. Fra Carl Berner kjører T-banelinjene 5. Rett ved har man også busslinje nummer 20, 21, 28 og 31, i tillegg til flybussen. 31-bussen går døgnet rundt! Trikkens linje 17 går også forbi Carl Berner. Se forøvrig www.ruter.no for mer info.

Akerselva er elva som renner fra Maridalen til Bjørvika. Her er det muligheter for lange jogge- og gåturer langs hele elven. Det ble for noen år tilbake startet et prosjekt med å pusse opp store deler av parkarealene rundt elven for å gi Oslo beboere et bredere tilbud. Bare noen hundre meter fra leiligheten er det opparbeidet to volleyballbaner til felles bruk for aktive i området.

Det er flere flotte grøntarealer og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Botanisk hage og Ola Narr/Tøyenparken er virkelig en perle i byen. Her er det folkeliv på sommeren, med rom for avslapning, grilling og kos. Populære Sofienbergparken ligger en kort spasertur unna. Torshovparken er en nydelig park med mye liv på varme solskinnsdager. Grilling, ballspill og aktiviteter for unge og vokse arrangeres gjennom store deler av sommeren.

Grünerløkka har et yrende folkeliv og ikke minst et rikt utvalg av kaféer, trendy restauranter, og utesteder. På Rathkes plass i rolige, grønne omgivelser finner du Apostrophe. En folkelig pizzarestaurant med som også fra onsdag til søndag serverer en syvretters gourmetmeny for de kresne. Blant restauranter i området som er verdt et besøk finner du Villa Paradiso, Südøst, Delicatessen eller Mucho

Mas på Grünerløkka. Txotx i Trondheimsveien har supergod tapas. Schouskjelleren er også verdt et besøk - de brygger og serverer over 60 unike øl. Mathallen med sine nystekte brød, spennende oster og ferske råvarer er kun en kort spasertur unna. I Markveien finner du den kritikerroste vinbaren Territoriet, med intim stemning, vinylplater og kunnskapsrik betjening.

Flere dagligvareforretninger, kaféer, treningssentre og serveringssteder like i nærheten. Kiwi, Rema1000 og Coop Extra samt Bunnpris som holder søndagsåpent. Det finnes også store grønnsakforretninger med rikt utvalg, like i nærheten.

For den treningsglade er det flere alternativer i nærområdet. SATS er kun fem minutters gange fra leiligheten. Evo treningssenter, Fresh Fitness, Barry's Bootcamp og andre alternativer er en kort gåtur unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1934. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker
Trondheimsveien 110 C - Etablering og bruksendring av lokaler til restaurant - McDonalds. Saksnummer 202550172
Tromsøgata 44 - Bruksendring av loft til bolig. Saksnummer 202302515

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/226/14/87:
19.08.1930 - Dokumentnr: 902581 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

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

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

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

10.12.1938 - Dokumentnr: 307482 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1949 - Dokumentnr: 310348 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 226 bnr 17
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2025 - Dokumentnr: 198567 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.02.1985 - Dokumentnr: 6570 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 114/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 99 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8

e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar gratis kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 116 610,- 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 27. mars 2025

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98255528

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Grenseveien 7A

Grenseveien 7A

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 234 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	**13 min** 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	**15 min** 1.1 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	**15 min** 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**9 min** 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	**13 min** 1.1 km
Hersleb videregående skole	**16 min**
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**18 min** 1.4 km

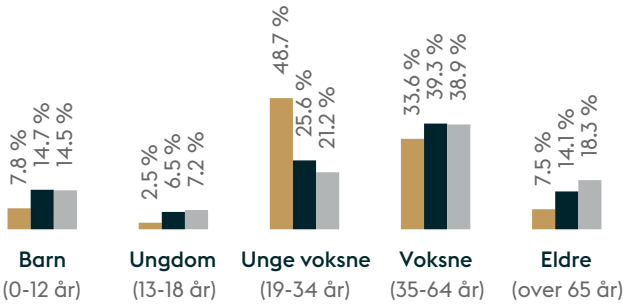
Offentlig transport

Carl Berners plass Linje 17	**2 min** 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	**2 min** 0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**14 min** 1.1 km
Carl Berners plass T i Grensev... Linje 21, 28	**0 min** 0 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**6 min** 2.2 km

Barnehager

Sophies Hage barnehage (0-5 år... 84 barn	**3 min** 0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	**3 min** 0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ... 53 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Carl Berners plass...	2 899	1 961
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

Sport

Lindeberglia Ballbinge	7 min
Rosenhoff	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	5 min

«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Grenseveien 7 A, 0571 OSLO
OSLO kommune
gnr. 226, bnr. 14, snr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 Rapportdato: 27.03.2025 Oppdragsnr.: 12699-1962 Referansenummer: SB7004

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen Vår ref: 5-0073/25

HARALDSEN TAKSERING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Grenseveien 7 A, 0571 OSLO
Gnr 226 - Bnr 14
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser.
Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig i teglstein. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger.
Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad.
Oppusset 2023.
Etasjeskiller er av betongdekke. Stue og soverom ble kontrollert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt eldre malte dører av tre med profil. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ukjent alder.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra dør til kabinett. Ingen tilgang til måling ved sluket.
Ukjent slukløsning og ukjent type tettesjikt/membran. Ingen tilgang til sluk uten demontering av deler.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.
Utførende: Rørleggermester Rune Haug AS i Juli 2023.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Nytt opplegg til kjøkken fra 2023 som er ført fra felles kjeller, Stoppekraner er også lokalisert i kjeller. Øvrige rør til våtrom med eldre kobber. Luke for tidligere avløp og vann til kjøkken på soverom.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Oppvarming fra felles sentral via eldre radiatorer på vegg.
Nyere radiator på soverom ved balkong.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Fornyet anlegget i 2023/2025. Utførende er Elektroforum.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

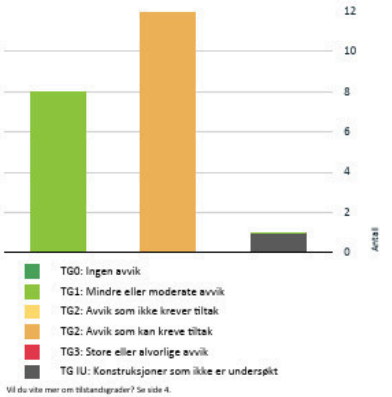
Kjøkken er flyttet. Avtrykk av originale tegninger er noe vanskelig å tyde.

Grenseveien 7 A, 0571 OSLO
Gnr 226 - Bnr 14
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leilighet 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Stedvis noe overflateknirk.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Fornyet anlegget i 2023/2025. Utførende er Elektroforum.

Kjøkken > Leilighet 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Våtrom > Leilighet 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > Leilighet 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betrakning.

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskift på det aktuelle tidspunkt.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > Leilighet 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

Våtrom > Leilighet 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Innredning med svelleskader.

Våtrom > Leilighet 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Grenseveien 7 A, 0571 OSLO
Gnr 226 - Bnr 14
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Kommentar
Infoland.no

Tilbygg / modernisering

2023	Oppussing	Oppusset 2023 med nytt gulv, maling av overflater, nytt / flyttet kjøkken til stuen. Fornyinger i sikringsskap.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2+1 lags glass i trerammer. Nyere vinduer med 2 lags glass ved balkong fra 2017.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre vinduer som med tiden måtte skiftes ut. Noe slitasje sees, påregnelig med overflatebehandling og lokale utbedringer.

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
Balkongdør med glass fra 2017.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra soverom.
Oppmålt til cirka 3m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad.
Oppusset 2023.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Stue og soverom ble kontrollert.

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

Stedvis noe overflateknirk.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt eldre malte dører av tre med profil. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

Generell

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

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra dør til kabinett. Ingen tilgang til måling ved sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betrakning.

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskift på det aktuelle tidspunkt.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre. Det brukes dusjkabinett. Dette vil være fornuftig for videre bruk av rommet slik det står i dag.

Grenseveien 7 A, 0571 OSLO
Gnr 226 - Bnr 14
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent slukløsning og ukjent type tettesjikt/membran. Ingen tilgang til sluk uten demontering av deler.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Innredning med svelleskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen fungerer med disse avvikene. Forholdet er ment som en opplysning.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

LEILIGHET 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.
Utførende: Rørleggermester Rune Høug AS i Juli 2023.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

LEILIGHET 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Nytt opplegg til kjøkken fra 2023 som er ført fra felles kjeller, Stoppekraner er også lokalisert i kjeller. Øvrige rør til våtrom med eldre kobber. Luke for tidligere avløp og vann til kjøkken på soverom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via eldre radiatorer på vegg.
Nyere radiator på soverom ved balkong.

Grenseveien 7 A, 0571 OSLO
Gnr 226 - Bnr 14
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Radiatorer virker å fungere etter tiltenkt funksjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Fornyet anlegget i 2023/2025. Utførende er Elektroforum.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring fra 2025:
   Opplegg av ny kurs til nytt soverom samt lampe i tak
   Strøm til kjøkken ; ny kurs til stekovn, ny kurs til platetopp inkl komfyrvakt, ny kurs til oppvaskmaskin og stikkontakter over benk. Koblet opp og montert lys i tak og benkebelysning på kjøkken
   Ny kurs til stue, montering av dimmere til lys. Oppheng av lamper i stue. Åpent anlegg til stikkontakter langs gulv i stue

   Ingen øvrige papirer på anlegget som gir en TG2.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

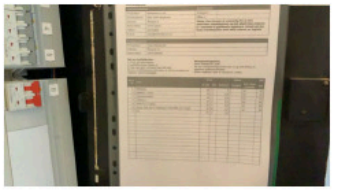
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.





TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

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

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

Grenseveien 7 A, 0571 OSLO
Gnr 226 - Bnr 14
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i fellesgaragebygg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet 1. Etasje	51	7		58	3
SUM	**51**	**7**			**3**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Kott	Bod i kjeller	

Kommentar

Takhøyde i stuen 2,64M
Bod i kjeller merket 87, cirka 7,5m2.
Balkong fra soverom cirka 3m2

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken er flyttet. Avtrykk av originale tegninger er noe vanskelig å tyde.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 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.

Det er fremvist kvitteringer / dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Grenseveien 7 A, 0571 OSLO
Gnr 226 - Bnr 14
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Tesa Holding AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	14		87	2212 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Grenseveien 7 A

Hjemmelshaver
Tesa Holding AS

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

Grenseveien 7 A, 0571 OSLO
Gnr 226 - Bnr 14
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SB7004

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lauritzen, Terje	9578-5999-4-1737787	2025-02-19 14:33:04

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
19. feb. 2025

Oppdragsnummer
5-0073/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grenseveien 7A, 0571 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Tesa Holding AS v/ Terje Lauritzen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juli 2022

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: 84920971
Forsikret i: Gjensidige

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: Installert nytt dusjkabinett

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

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroforum oppdaterte elektriske anlegget i august 2023

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

Når ble kontrollen utført? August 2023 av Elektroforum

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: Nytt kjøkken er installert av Rørleggermester Rune Haug AS i Juli 2023

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Nytt kjøkken installert

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)
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0073/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lauritzen, Terje	**2025-02-19**

Identifikasjon

bankID Lauritzen, Terje

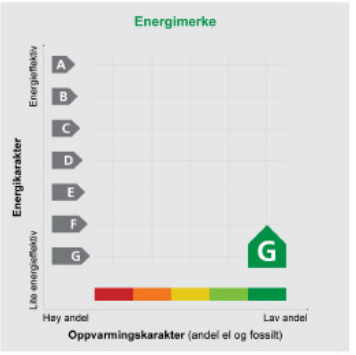
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Grensevelen 7 A
Postnr	0571
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	226
Bnr.	14
Seksjonsnr.	87
Festenr.	
Bygn. nr.	80559720
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1323638
Dato	13.10.2021



Innmeldt av	Abdelkhalek Touzani Serifi

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Madeleine Sabel Kullberg Dato utkjørt: 27.03.25 Side 1 av 2

Sameiet Frydengård
GRENSEVEIEN 7 A
0571 OSLO

Vår ref.: 518/87
Type: Boligsameie
Eiere: Tesa Holding AS v/ Terje Lauritzen

Organisasjonsnr: 976 179 021 **Seksjonsnr:** 87

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 448**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avsetning vedlikeholdsfond	295
	Felleskostnader	3 354
	Avdrag IN-lån	241
	Renter IN-lån	289
Tilleggsytelser:	Tv/Internett	269

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	48 599	Gjeld siste årsoppg.:	48 599
Klient ajourf. lån:	7 062 706,37	Klient gj. s. årsoppg.:	5 228 423

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132506971, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45.008

Saldo per 27.03.2025: 5 228 423

Andel av saldo: 48 599

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2036)

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 27.03.2025

Utestående saldo: **0**

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

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	48 599	Andre inntekter:	1 319
Annen formue:	21 311	Utgifter:	3 634		

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Madeleine Sabel Kullberg Dato utkjørt: 27.03.25 Side 2 av 2

Sameiet Frydengård
GRENSEVEIEN 7 A
0571 OSLO

Vår ref.: 518/87
Type: Boligsameie
Eiere: Tesa Holding AS v/ Terje Lauritzen

Organisasjonsnr: 976 179 021

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	87	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	226/14 - seksjon:87		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2211

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	84920971

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

IN-lån

5 aksjer pålydende kr 100,-.

Ligningstall pr 31.12.2011:
Andel gjeld: kr 106.302
Andel formue kr 17.029.

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

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.



INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2024

Sameiet Frydengård

Tirsdag 12.03.2024 kl. 18:00
Velferdsrommet til Engelsborg borettslag (Trondheimsveien 91 - inngang fra Solhauggata)

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Frydengård

Tid og sted: Tirsdag 12.03.2024 kl. 18:00 - Velferdsrommet til Engelsborg borettslag (Trondheimsveien 91 - inngang fra Solhauggata)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Orientering om status for valg av leverandør: Internett- og TV-løsninger

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomité

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 130.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Orientering om status for valg av leverandør: Internett- og TV-løsninger

Orientering om status for valg av leverandør: Internett- og TV-løsninger

Forslag til vedtak: Styrets orientering tas til etterretning.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Frode Bonesvoll (2023-2024)
Styremedlem, Ola Holte Wam (2023-2024)
Styremedlem, Christoffer Grønstad (2023-2024)

Styret vil legge fram et forslag til valg på nytt styre innen årsmøtet. Interesserte kandidater kan fremdeles ta kontakt på styret@frydengard.no

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i sameiet for perioden 2024-2025.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i sameiet for perioden 2024-2025.

6.3 Valg av valgkomité

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**410 133**	**249 019**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 565 271	361 938
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 133 090	-390 221
Endringer i andre langsiktige poster	-325 113	189 397
B. Endring arbeidskapital	**107 068**	**161 114**
C. Arbeidskapital	**517 201**	**410 133**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	842 313	1 117 047
Kortsiktiggjeld	-325 112	-706 914
C Arbeidskapital	**517 201**	**410 133**

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 784 421	4 274 262	4 794 714	4 961 928
Leie forretningslokaler	1	36 372	36 372	36 000	37 800
Sum leieinntekt		**4 820 793**	**4 310 634**	**4 830 714**	**4 999 728**
Andre inntekter					
Sum inntekt		**4 820 793**	**4 310 634**	**4 830 714**	**4 999 728**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	18 330	18 330	18 000	18 000
Styrehonorar	2	130 000	130 000	130 000	130 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 200 966	1 235 420	1 330 000	1 218 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	566 465	512 731	537 000	551 000
Kommunale avgifter/renovasjon		545 534	450 888	542 000	641 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	8 205	8 000	8 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	4 129	17 352	6 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	7	157 026	322 691	204 000	362 000
Revisjonshonorar		9 489	8 876	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		136 000	152 738	191 000	143 000
Andre honorar		27 188	18 719	27 000	28 000
Kontorkostnad		0	4 100	5 000	0
TV/bredbånd		550 842	464 250	519 000	583 000
Forsikringer		390 366	354 023	385 000	427 000
Andre kostnader		29	3 649	5 000	5 000
Sum kostnad		**3 742 301**	**3 701 970**	**3 917 000**	**4 130 300**
Driftsresultat før IN		**1 078 491**	**608 664**	**913 714**	**869 428**
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		803 644	0	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 882 135**	**608 664**	**913 714**	**869 428**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		85 394	47 664	0	0
Rentekostnad		402 258	294 390	353 519	404 711
Netto finansposter		**316 864**	**246 726**	**353 519**	**404 711**
Årsresultat		**1 565 271**	**361 938**	**560 195**	**464 717**
Andre overføringer		325 112	-189 397	0	0
Overført sameiekapital		1 240 158	551 335	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 565 271**	**361 938**	**0**	**0**

Balanse 2023 Sameiet Frydengård

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	260 815	260 815
Påkostninger	3	8 289 757	8 289 757
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8	1 179 995	854 882
Sum anleggsmidler		**9 730 567**	**9 405 454**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		27 427	17 658
Andre kortsiktige fordringer		6 840	11 262
Forskuddsbetalte kostnader		257 653	511 994
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		550 392	576 133
Sum omløpsmidler		**842 313**	**1 117 047**
SUM EIENDELER		**10 572 879**	**10 522 501**

Balanse 2023 Sameiet Frydengård

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 179 994	854 882
Annen egenkapital		3 124 780	1 884 622
Sum opptjent egenkapital		**4 304 775**	**2 739 504**
Sum egenkapital	9	**4 304 775**	**2 739 504**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	5 942 993	7 076 083
Sum langsiktig gjeld		**5 942 993**	**7 076 083**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	10 179
Leverandørgjeld		115 535	487 513
Påløpne renter		3 395	2 074
Annen kortsiktig gjeld		206 181	207 147
Sum kortsiktig gjeld		**325 112**	**706 914**
Sum gjeld		**6 268 104**	**7 782 996**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 572 879**	**10 522 501**

Sted:_____ Dato:_____

Frode Bonesvoll Styreleder	Christoffer Grønstad Styremedlem	Ola Holte Wam Styremedlem

518 Sameiet Frydengård Org. nr 976179021

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

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

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

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Frydengård

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 760 716	3 291 033
3601 Innbetalte fellesutgifter	295 704	295 704
3650 Innkrevde felleskostn. renter	398 949	293 260
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	327 051	394 265
3690 Leie av bod	2 000	0
3605 Leie forretningslokaler	36 372	36 372
Sum	**4 820 793**	**4 310 634**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	18 330
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	130 000	130 000
Sum	**148 330**	**148 330**

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

518 Sameiet Frydengård Org. nr. 976179021

Note 3 - Varige driftsmidler

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

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

Sameiet består av 98 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 226 b.nr 14 i Oslo kommune. Tomtestørrelse 2 211 kvm.

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige med polisenr. 84920971.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	227 244	181 965
6360 Annet renhold	0	3 820
6361 Fast renhold	139 092	131 340
6362 Skadedyrutryddelse	99 953	96 558
6364 Matteleie	25 958	28 476
6390 Andre driftskostnader	10 507	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	39 085	23 873
6392 Containerleie/tømming	6 472	15 828
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	18 155	30 871
Sum	**566 465**	**512 731**

Kto.6390 gjelder diverse vaktmester tjenest. utover fast avtl. som tømming av avfall.

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Frydengård

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	0	1 911
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	6 294
Sum	**5 938**	**8 205**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	0	4 812
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 415	12 500
6552 Driftsmateriell	0	40
6581 Programvare	714	0
Sum	**4 129**	**17 352**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	29 600	7 397
6603 Vedlikehold elektro	27 860	5 588
6610 Andre vaktmestertjenester	0	6 744
6616 Vedlikehold vaskeri	2 050	11 724
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	87 516	51 547
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	2 188
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	0	7 991
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	218 200
6667 Drift uteområder	0	1 313
Sum	**157 026**	**322 691**

Note 8 - Øremerkede midler

Vedlikeholdsfond	2023	2022
Inngående balanse	854 882	1 044 279
Bruk av fond		- 492 500
Årlig overføring til vedlikeholdsfond	295 704	295 704
Renteinntekter vedlikeholdsfond	29 408	7 399
Utgående balanse	**1 179 994**	**854 882**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	854 882	325 112	1 179 994
Årets resultat	1 884 622	1 240 158	3 124 780
Sum opptjent egenkapital	**2 739 504**	**1 565 271**	**4 304 775**
Sum egenkapital	**2 739 504**	**1 565 271**	**4 304 775**

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Frydengård

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12132506971**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	6.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036
Opprinnelig lånebeløp:	4 606 832
Lånesaldo 01.01:	7 076 083
Avdrag i perioden:	1 133 090
Lånesaldo 31.12:	**5 942 993**
Saldo 5 år frem i tid:	4 119 305

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132506971	1	151 050	151 050
	2	149 250	298 500
	4	148 800	595 200
	2	146 099	292 198
	1	143 849	143 849
	3	142 049	426 147
	3	134 397	403 191
	10	133 045	1 330 450
	2	58 065	116 130
	1	56 265	56 265
	3	55 815	167 445
	2	53 114	106 228
	3	51 314	153 942
	2	50 864	101 728
	6	49 064	294 384
	1	42 311	42 311
	3	41 412	124 236
	23	40 060	921 380
	5	36 460	182 300
	1	36 010	36 010

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

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Frydengård.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Frydengård

Styreleder	Frode Bonesvoll (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Christoffer Grønstad (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Ola Holte Wam (sign.)	27.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Frydengård

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Frydengårds årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: GLS3I-QWHKO-K033K-4I7GB-E6LQC-E0DJ5

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: GL53I-QWHKO-K033K-4F0GB-E6LQC-EDDJ5

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-02-27 17:17:15 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GL53F-QWHKO-K033K-4F0GB-E6LQC-EDDJ5

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

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

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

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

Årsberetning fra styret, Sameiet Frydengård – styreåret 2023-2024

Siden styret ble valgt på årsmøtet i mai 2023, har vi gjennomført sju styremøter, hvorav det første ble gjennomført som et felles møte med det avtroppende styret. Styret bestod etter årsmøtet av Frode Bonesvoll (leder), Ola Wam og Christoffer Grønstad (styremedlemmer) og Torbjørg Strangstad (varamedlem). Torbjørg bad om å få forlate styret på sensommeren, og Christoffer har fungert som styreleder siden november.

Løpende oppgaver
Siden alle i styret var nye, tok det noe tid innledningsvis å sette seg inn i løpende oppgaver. Det er også flere henvendelser til styret enn vi nok hadde sett for oss før vi tiltrådte. Styret setter pris på jevnlig og god kontakt med seksjonseiere og leieboere i sameiet, men minner om at man i mange tilfeller raskt kan finne svar på praktiske spørsmål også på nettsidene våre: Praktisk info - Sameiet Frydengård (frydengard.no).

I det daglige arbeidet har styret i perioden hatt god støtte av USBL som sameiets forretningsfører, og da særlig fra vår kontaktperson Katrin Lussand. Seksjonseiere som har vært i kontakt med USBL kan ha opplevd at USBL i økende grad legger opp til «sjølbetjening» i portalen Bonabo. Styret får også jevnlig tilbud om å kjøpe tilleggstjenester fra USBL. Vi anbefaler sameiet å også framover å ha en bevissthet rundt i hvor stor grad vi skal gjøre oss avhengige av én enkelt leverandør.

Økonomi
Det forrige styret gjorde en grundig jobb med å reforhandle avtaler og identifisere mulige områder for å redusere kostnader, og dette er et arbeid vårt styre har forsøkt å følge opp. Regnskapet for 2023 viser også et overskudd, og vi har klart å sette av noe midler til nødvendig vedlikehold (se avsnittet om reparasjoner og vedlikehold under). Ifølge forretningsfører USBL har sameiet likevel fortsatt lavere arbeidskapital per eierseksjon enn anbefalt, og det vil fortsatt være viktig å sikre at sameiet har tilstrekkelig egenkapital til nødvendig vedlikehold.

Som 2023-regnskapet viser, har den generelle prisveksten ført til at nær alle leverandøravtaler har blitt dyrere i løpet av styreperioden. I budsjettet for 2024 vedtok derfor styret å øke driftsandelen av fellesutgiftene med 4,8 prosent fra 1. mars 2024.

Oppfølging av årsmøtesak om TV/fiber/bredbånd
Styret ble av sameiets årsmøte i 2023 gitt i oppdrag å forhandle fram en løsning for raskere Internett – og fortrinnsvis en løsning der Internett og streaming prioriteres foran TV-løsninger. Styret har i perioden vurdert en rekke leverandører og løsninger. Når årsberetningen ferdigstilles, står styret igjen med tilbud fra to ulike leverandører, som begge – i tråd med årsmøtesaken fra i fjor – vil kunne levere Internett med 1000 Mbps hastighet. Styret vil orientere om status for saken på årsmøtet og ta eventuelle innspill med seg i oppfølgingen av dette arbeidet.

Reparasjoner og vedlikehold
Av de viktigste utbedringene i styreperioden var utskifting av en defekt pumpe for fjernvarmeanlegget, reparasjon av en av sameiets to vaskemaskiner og montering av gitter for å forhindre skadedyr fra å komme inn i kjellerne. Styret har også vært i dialog med seksjonseier,

entreprenør og forsikringsselskap om en fortsatt pågående reklamasjon etter balkongprosjektet. I denne saken gjenstår det fremdeles å komme fram til en løsning. Det gjenstår også noen mindre utbedringer etter innbruddet i kjelleren i januar 2024.

Styret har fått gjennomført en vurdering av røranlegget i sameiets fellesområder. Selve røranlegget er vurdert å være i generelt OK stand, men det er behov for utskifting av en rekke stoppekraner og ventiler som har rustet. Det er også behov for utbedringer knyttet til sameiets to hovedinntak for vann. Styret estimerer at arbeidet som bør gjennomføres i 2024 vil koste ca. 300 000 kroner, og har tilført midler til sameiets vedlikeholdsfond for å ta høyde for denne kostnaden i 2024. Styret ser for seg at arbeidet gjennomføres sommeren 2024.

Mot slutten av perioden har styret også mottatt noen enkelthenvendelser om behov for utskiftning av vinduer. Styret minner om at fasaden er sameiets ansvar, og at utskiftning av vinduer skal skje etter en samlet plan og forutgående godkjenning av styret, ref. sameiets vedtekter, artikkel 18: Vedtekter - Sameiet Frydengård (frydengard.no).

Det ble ikke meldt inn noen sak til årsmøtet om utskifting av vinduer. Styret anbefaler likevel at det påtroppende styret kartlegger behov og kostnadsramme, slik at det kan legges en plan for dette.

Dugnad
Det var solid oppmøte og innsats på sameiets dugnad i september, og styret setter stor pris på at så mange møtte opp og deltok. Dette gjorde at vi fikk utført mye arbeid på kort tid, og kunne avslutte med pizza i bakgården. Mengden hensatte gjenstander i sameiets fellesarealer tilsier at vi også i 2024 bør ha dugnad med innleid kontainer.

Støyklager
Styret mottar jevnlig klager på støy fra leiligheter i sameiet. Vi oppfordrer alle til å ha et bevisst forhold til dette i egen hverdag og til både å ta hensyn til naboer i det daglige, og særlig når det planlegges oppussing, sammenkomster og andre større aktiviteter som vil medføre støy. Styret minner derfor om artiklene 16, 17 og 18 i husordensreglementet: Husordensreglement - Sameiet Frydengård (frydengard.no). Vi oppfordrer alle til å varsle særlig støyende aktiviteter i sameiets Facebook-gruppe i god tid, slik at naboer også har mulighet til å tilpasse seg og vet hvilke dager det vil være utfordrende med hjemmekontor etc.

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

Styret ber alle seksjonseiere om å sørge for at disse funnene blir utbedret umiddelbart, samt å planlegge for at noen er hjemme for å ta imot kontrollørene når de kommer tilbake i 2024. Styret vil varsle om besøket i god tid.

Styret oppdaget nylig også at noen hadde demontert røykvarsleren i vaskekjelleren uten å gi beskjed. Det er åpenbart viktig at vaskekjelleren har en fungerende røykvarsler, og styret oppfordrer til økt bevissthet rundt brannsikkerhet i vaskeriet, inkludert fjerning av lo fra lofilteret i tørketrommelen.

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Frydengård tirsdag 12.03.2024 kl. 18:00 - Velferdsrommet til Engelsborg borettslag (Trondheimsveien 91 - inngang fra Solhauggata).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ida Lovise Gjeset

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 14
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 130.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Orientering om status for valg av leverandør: Internett- og TV-løsninger

Orientering om status for valg av leverandør: Internett- og TV-løsninger

Vedtak:
Styrets orientering tas til etterretning.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i sameiet for perioden 2024-2025.

Vedtak:
Valgt ble: Christoffer Grønstad for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i sameiet for perioden 2024-2025.

Vedtak:
Valgt ble: Sofie Rabo Carlsen for 1 år.

Valgt ble: André S. Myrvoll for 1 år.

6.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Styret får i oppdrag å sette ned en valgkomite i forbindelse med forberedelsene til årsmøtet i 2025.

Valg av varamedlemmer: Jan Ove Skjølset og Ola Wam for 1 år.

Protokoll for Sameiet Frydengård

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	13.03.2024
Protokollvitne	Ida Lovise Gjeset (sign.)	13.03.2024

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

Årsberetning fra styret, Sameiet Frydengård – styreåret 2024-2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Frydengård (frydengard.no).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER

FOR SAMEIET FRYDENGÅRD

Vedtatt i årsmøte

Den 7. mai 2018,

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med 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, inkludert balkongdør

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

5.8. Vedlikeholdsfond

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt å godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

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

Husordensregler for Sameiet

Frydengård / Frydengård A/S

Ytre orden:

01 Gjenstander tilhørende beboerne skal ikke plasseres på gårdsplass, i portrom eller trappeoppganger. Kun barnevogner og sykler får plasseres i felles kjellerrom.

02 Det er forbudt å parkere i bakgården eller i veien langs Frydensgate 4 hvor gjennomkjørsel også er forbudt. Dette gjelder ikke for av- og pålessing. Parkering uten styrets skriftlige samtykke medfører borttauing. Motorsykler kan parkeres i bakgården med styrets tillatelse.

03 Enhver forsøpling av bakgård, portrom og fellesrom er forbudt. Alt avfall pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakten (se eget oppslag ved sjaktene), og sjaktdøren må holdes ordentlig lukket. Søl omkring søppelsjakten og i søppelrommene i kjelleren må unngås da dette kan tiltrekke skadedyr.

04 Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.m. er ikke tillatt i vinduer eller i og utenfor trappeoppgangen.

05 Det er forbudt å henge opp plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Å sette opp skilt, montre, automater, flaggstenger, antenner eller lignende, samt å sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leilighetene, er heller ikke tillatt uten styrets godkjenning.

06 Renhold av gang og trapperom besørges av Sameiet.

07 Ved bruk av bakgård og fellesområder, vern om plen og beplantning.

08 Nye beboere må snarest mulig skaffe seg passende dør- og postkasseskilt. (se frydengard.no) Det er ikke tillatt med egenproduserte skilt.

09 Utgangsdør og kjellerdør skal holdes låst.

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

Fellesrom:

11 Fellesvaskeri benyttes i henhold til låstavle og kun innenfor de fastsatte tidsrom.

12 Det er forbudt å røyke i fellesarealene eller i nærheten av inngangsdørene. Sneiper skal ikke kastes på bakken, eller ut av vinduene i leilighetene.

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

Indre rom:

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

15 Det kan holdes dyr i leilighetene så lenge de ikke er til sjenanse for naboene.

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

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

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

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

Balkongreglement

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

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

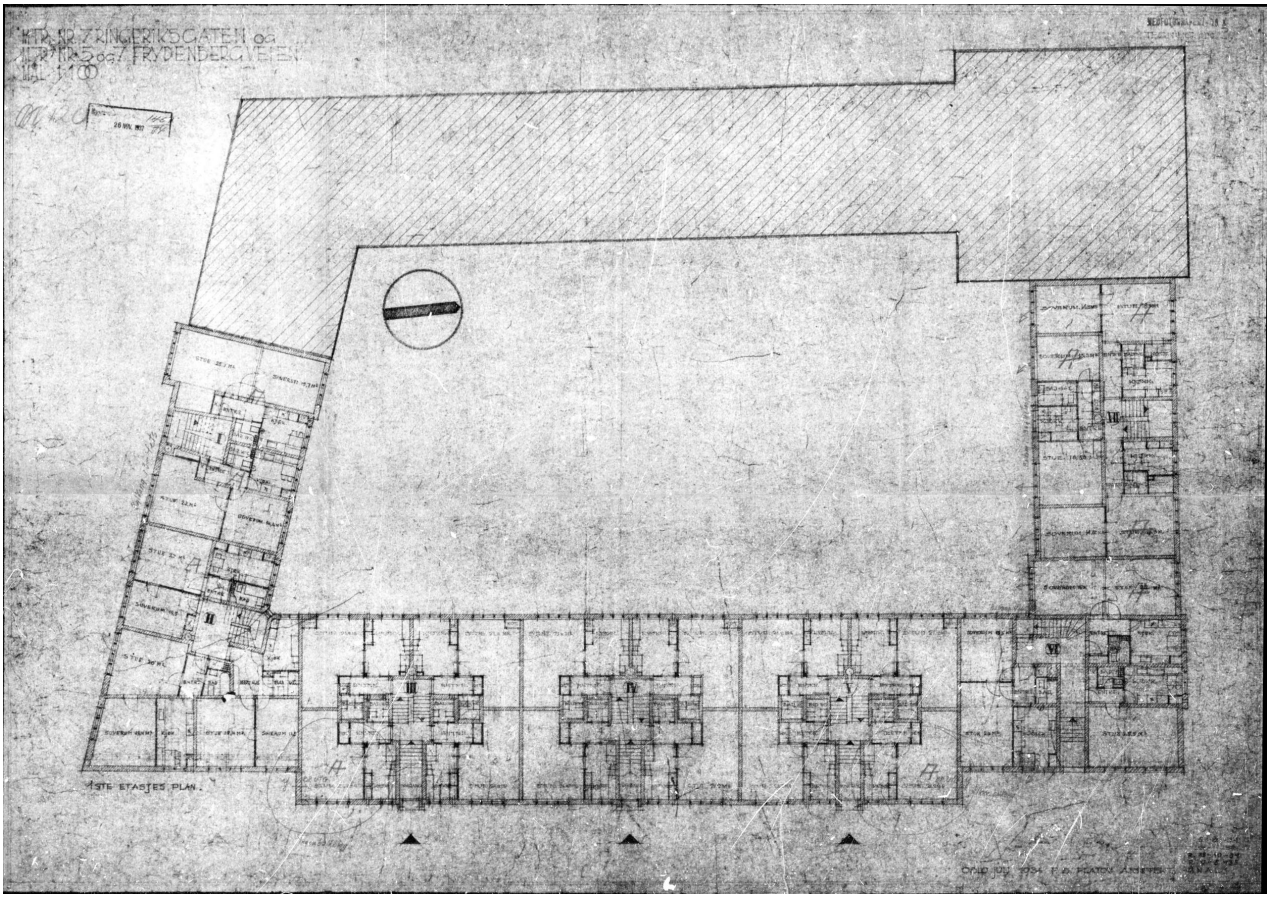
23 Det er ikke tillatt å kaste gjenstander fra balkong.

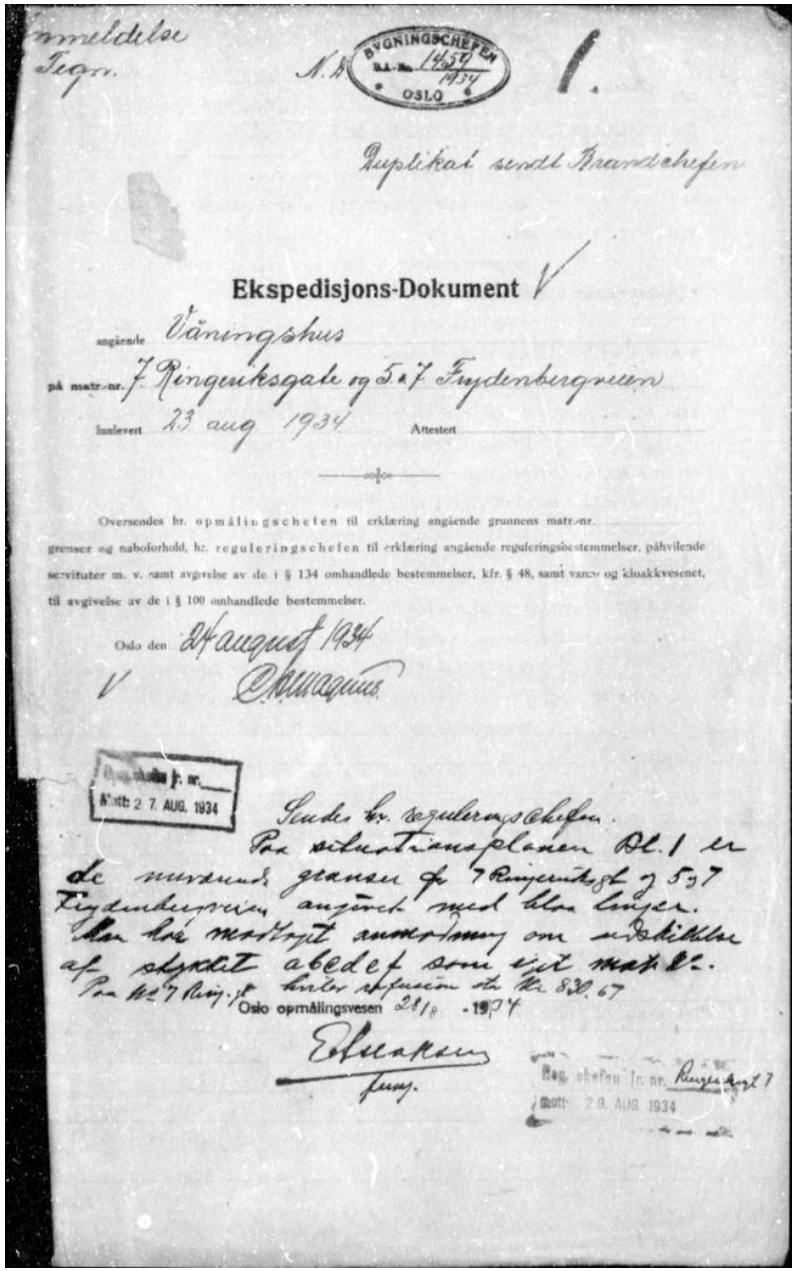
24 Kun elektrisk grill kan benyttes på balkong. **Kull- og gassgrill er ikke tillatt**.

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

MERK: De øvrige husordensreglene gjelder også på balkong.

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


1STE ETASJES PLAN.



Anmeldelse
Tegn.

N.B. BYGNINGSCHEFEN R.L.-Nr. 1459 1934 OSLO

1.

Duplikat sendt Brandchefen

Ekspedisjons-Dokument V

angående Våningshus

på matr.-nr. 7 Ringeriksgate og 5 a 7 Frydenbergveien

Innlevert 23 aug 1934 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 24 august 1934

V Olsen

Opmålingsvesenets j. nr. Mottatt 27. AUG. 1934

Sendes hr. reguleringssjefen.
Pr. situasjonsplanen Bl. 1 er de nærmest grensen fr 7 Ringeriksgt og 5a7 Frydenbergveien angivet med blå linjer. Ikke helt nøiaktig overensstemmelse om innbildelse af skyldt arealet som vist matr.kt. Pr. Nr 7 Ring.gt kreves ekspansjon str. Kr. 830.67

Oslo opmålingsvesen 29/8 1934

Eduardsen
fung.

Reg. sjefen Jr. nr. Ringeriksgt 7
Mottatt 29. AUG. 1934

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Grenseveien 7 og Frydensgate 2/4				JOUR.NR.	86/104827
ARB.'S ART	Nye brannbalkonger				GNR./BNR.	226/0014
BYGGHERRE	A/S Frydengården				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		29.10.86				

Arbeidene omfatter fjerning av gamle brannbalkonger i betong og bygging av nye i aluminium inn mot gårdsrom i henhold til brannvesenets krav av 23.10.85. Krav om bærebjelker i A60 konstruksjon er etter samråd med brannvesenet frafallt.

Etter dette er det ikke mer i saken og det er heller ikke gitt byggetillatelse. Ved kontroll på stedet konstanteres at arbeidene er utført og så langt vi kan se i overensstemmelse med godkjente tegninger. Arbeidene er kurante og saken ansees å være avsluttet.

Saken henlegges uten ferdigattest.

29. oktober 1993

Per J. Surtande

AH: 2/11-93

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.			X			

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			29.10.93	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			29.10.93	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1450 NESODDTANGEN

Dato: 16.01.2020

Deres ref.: Magnus Linné Fjogstad | Vår ref.: 201611550-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRYDENS GATE 2 MED FLERE	Eiendom:	226/14/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET FRYDENGÅRD	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1450 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Grenseveien 7 og Frydensgate 2/4				JOUR.NR.	86/104827
ARB.'S ART	Nye brannbalkonger				GNR./BNR.	226/0014
BYGGHERRE	A/S Frydengården				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		29.10.86				

Arbeidene omfatter fjerning av gamle brannbalkonger i betong og bygging av nye i aluminium inn mot gårdsrom i henhold til brannvesenets krav av 23.10.85. Krav om bærebjelker i A60 konstruksjon er etter samråd med brannvesenet frafallt.

Etter dette er det ikke mer i saken og det er heller ikke gitt byggetillatelse. Ved kontroll på stedet konstanteres at arbeidene er utført og så langt vi kan se i overensstemmelse med godkjente tegninger. Arbeidene er kurante og saken ansees å være avsluttet.

Saken henlegges uten ferdigattest.

29. oktober 1993

Per J. Surtande

AH: 2/11-93

REG/MELD V/E.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
			X			

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			29.10.93	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			29.10.93	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Brødrene Bastiansen A/S
Bjørnerudveien 12B
12661214 OSLO

11 DES. 2002
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200106466-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Hermansen	Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Ark.Ing.I

Hans Hermansen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

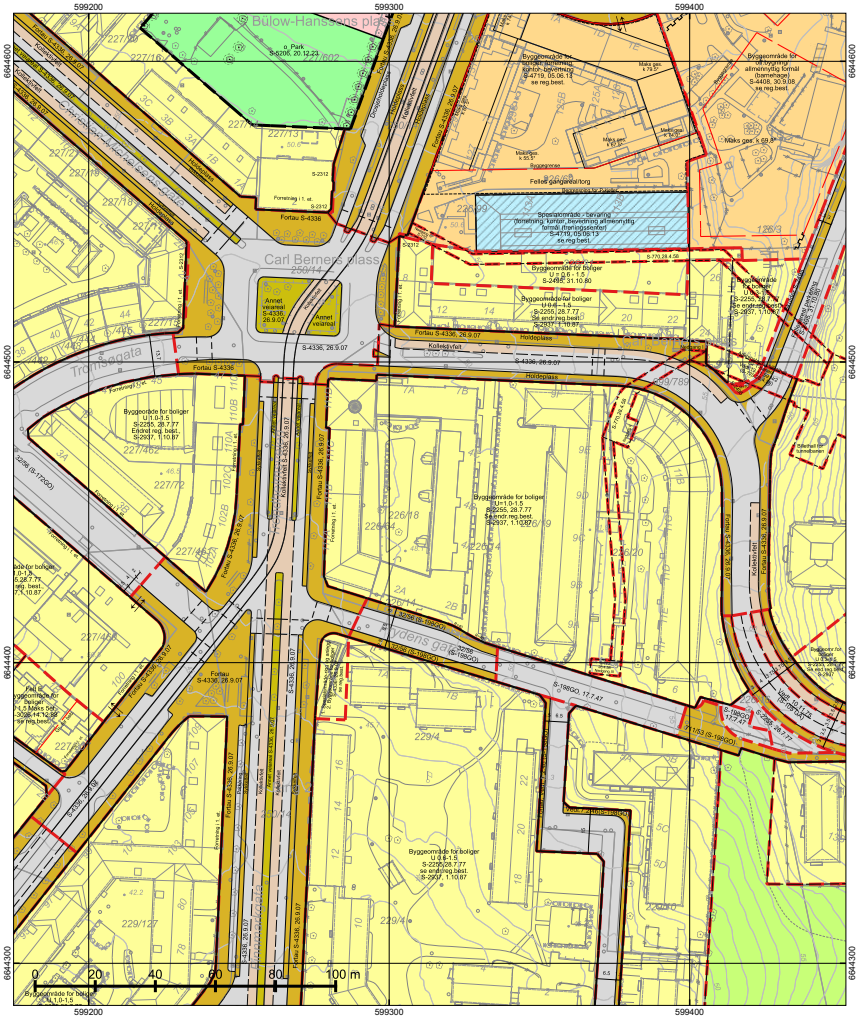
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 328119/ 86508231
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: GRENSEVEIEN 7A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 226/14

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 2013 - Torg
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Underjordisk anlegg
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

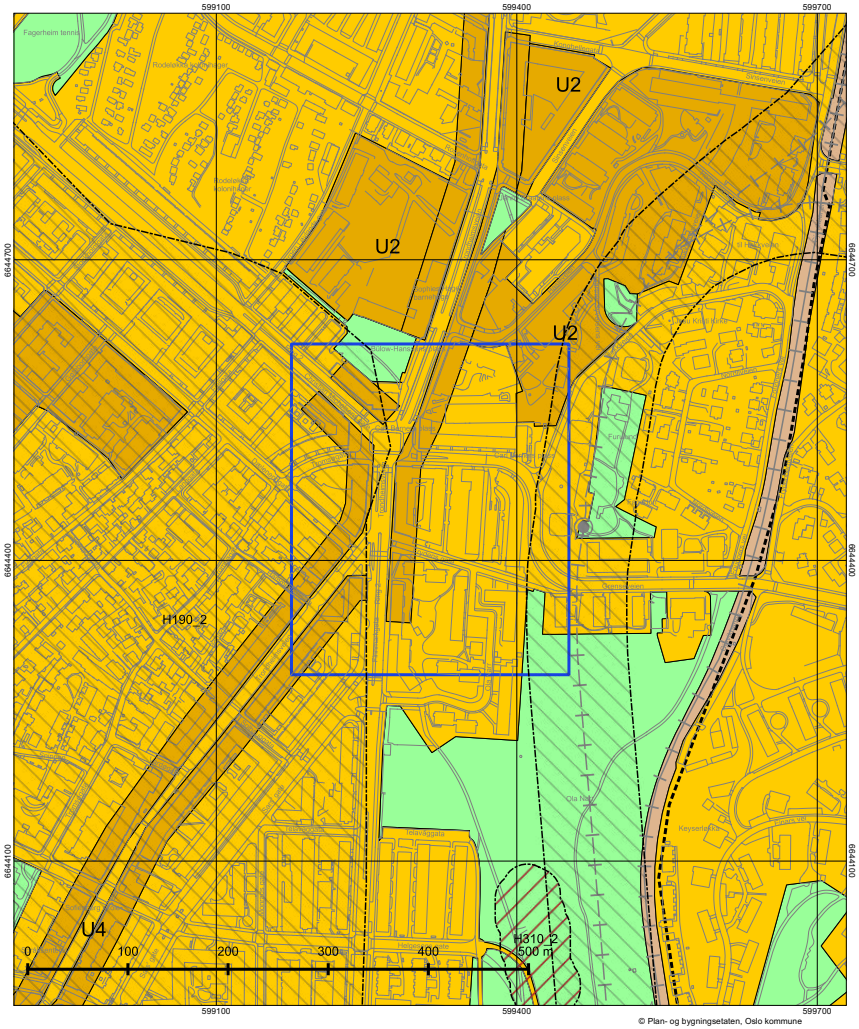
Dato: 24.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 328119/ 86508231
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: GRENSEVEIEN 7A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 226/14

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.



Oslo

Dato: 24.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 328119/86508231
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4336

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Carl Berners plass med omgivelser.

Vedtaksdato: 26.09.2007
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200503361
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200503361

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CARL BERNERS PLASS MED OMGIVELSER

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankartet merket BIS 200503361 datert 27.05.2005, revidert 24.10.2006.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
Offentlige trafikkområder (vei/parkering, fortau/holdeplass, kollektivfelt, annet veiareal, sykkelfelt)
Friområde (park)
Fellesområder (felles avkjørsel)
Områder regulert i tidsrekkefølge:
1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Friområde (park)
1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Byggeområde for boliger

§ 3. Støykrav
Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal tilfredstilles for støy fra veitiltak og skinnegående trafikk i planområdet. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplan og være godkjent før det gis rammetillatelse.
Alle støyreduserende tiltak skal være gjennomført samtidig med ferdigstillelse av veianlegget.
En støyfaglig utredning skal følge søknad om byggetiltak. Utredningen skal beskrive situasjonen for støyfølsom arealbruk inntil planområdet før og etter gjennomføring av veianlegget. Den skal vise forslag til eventuelle avbøtende tiltak med sikte på å tilfredsstille anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442. De avbøtende tiltak som forutsettes gjennomført skal innarbeides i søknad om byggetiltak.
Ved omlegning av trikkesporene skal skinner med overbygning vibrasjonsisoleres fra underlaget.

§ 4. Rekkefølgebestemmelser
Tilbakeføring og opparbeidelse av riggområdene skal være gjennomført senest ett år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for veianlegget.

§ 5. Trafikktiltak
Før anleggsstart skal tiltak som hindrer uønsket overføring av gjennomføringstrafikk fra veianlegget til omkringliggende boligområder være sikret.

§ 6. Utomhusplan
Det skal utarbeides utomhusplan som må godkjennes før rammetillatelse etter plan- og bygningslovens §93 gis. Utomhusplanen skal vise utforming og plassering av alle meldepliktige tiltak, gate og fortaubelegg og terrengbehandling.
Planen skal også vise eksisterende trær, verdifulle tregrupper og ny vegetasjon, samt avklare hvilke trær som skal beholdes.

Oslo

3256

Trafikkplan for krysset Trondheimsveien - Dælenggata - Carl Berners plass.

3256 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.01.1956
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195603093
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se også S-172GO,4.6.42,Ø.B.III
Knytning(er) mot andre planer: S-198GO, S-178GO, S-172GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0073/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grenseveien 7A 0571 OSLO

Betegnelse: Gnr 226, bnr 14, snr 87 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no