NORDVIK

Frydens gate 4C

1 soverom | 40 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Frydens gate 4C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
12	Om boligen
23	Nabolagsprofil
24	Vedlegg
38	Egenerklæringsskjema
45	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende 2-roms leilighet med sentral beliggenhet -
Varmtvann/fyring og internett inkl. - Vendt mot rolig bakgård

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**114 210,-**
Totalpris	**4 639 245,-**
Fellesgjeld	**35 035,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 517,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen Frydens gate 4C.

Lys og pen leilighet med attraktiv beliggenhet vendt mot rolig bakgård. Boligen byr på rustikke detaljer, flotte tregulv og god takhøyde på 2,65 meter. Leiligheten inneholder en innbydende entré, en hyggelig stue med åpen løsning mot kjøkken, et romslig soverom samt et tidløst bad.

Boligen ligger svært sentralt til på Carl Berner, med "alt" Oslo har å tilby innen kort avstand.

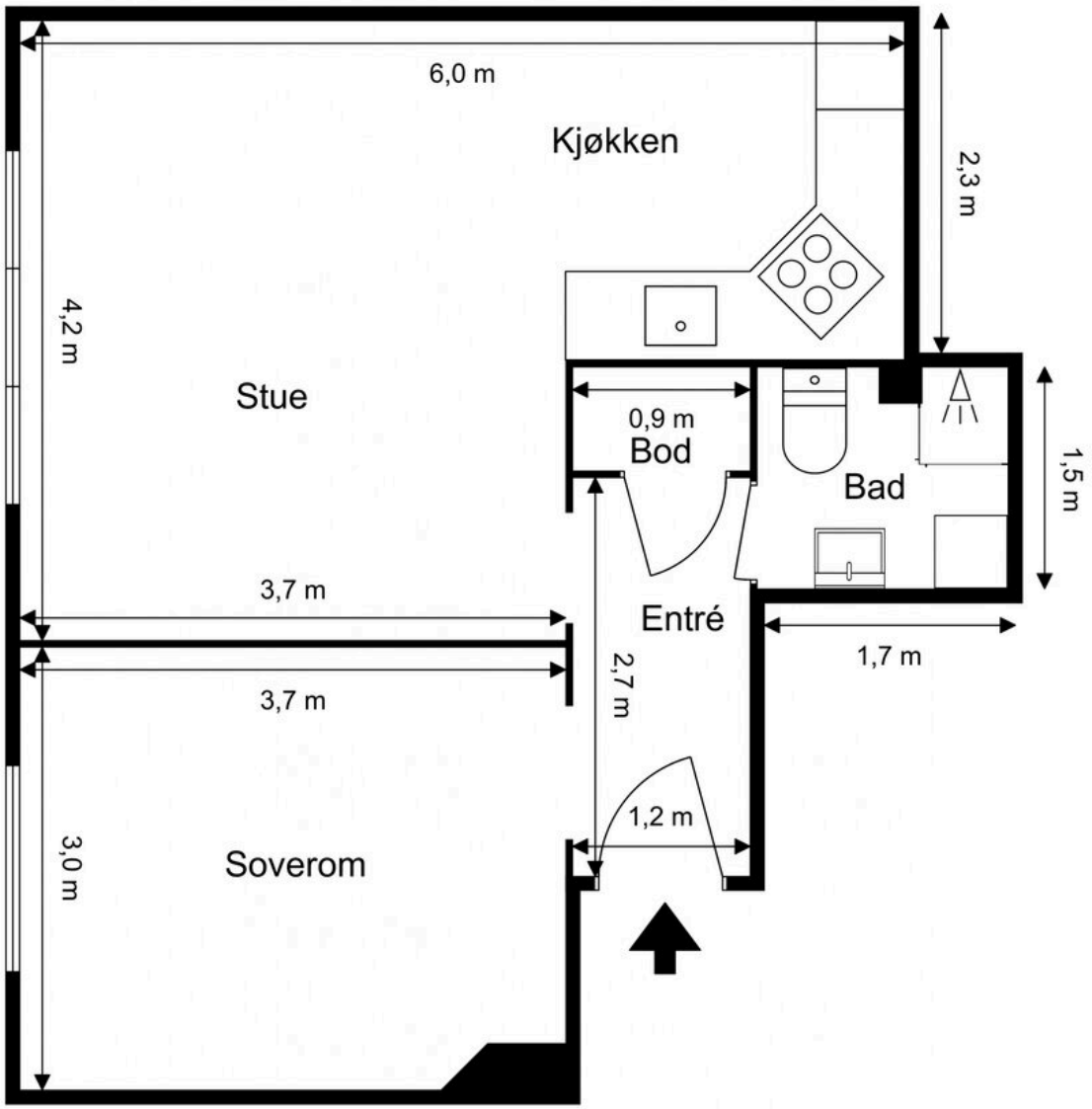
Høydepunkter:

- Originale tregulv og rustikke detaljer
- Kjellerbod på ca. 3 kvm
- Leiligheten vender ut mot en rolig bakgård
- Kjøkken fra 2010
- Nye varmekabler bad 2025
- Fyring, varmtvann og internett inkl. i felleskostnader
- Kort vei til kollektivknutepunkt med enkel tilgang til T-bane, buss og trikk
- Umiddelbar nærhet til dagligvarebutikker/restauranter

Planløsning

U1. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 43 kvm

Frydens gate 4C
U1. Etasje



FIDENS

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



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0247/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frydens gate 4C, 0564 OSLO
Gnr 226, bnr 14, snr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Frida Borg
Marius Vartdal Ree

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
35 035,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 525 035,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
113 120,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
114 210,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
127 210,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 639 245,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 652 245,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 43 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 40 kvm.
Total BRA: 40 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 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 inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entre:
Lys og innbydende entré med plass til skoskap. Praktisk innvendig bod gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og øvrige husholdningsartikler.

Stue:
Flott stue med nydelig tregulv og rustikk teglsteinsvegg som skaper en lun og innbydende atmosfære. Her er det god plass til sofa, øvrig møblement og spisebord. Perfekt for hyggelige måltider og sosiale sammenkomster med venner og familie. Rommet har en god takhøyde på 2,65 meter og vender ut mot rolig bakgård.

Kjøkken:
Pent kjøkken fra 2010 med gode oppbevaringsmuligheter i både skuffer og skap. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra Oras. Over stekesonen er det kullfiltervifte, og kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer består av kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeskap og øvrig møblement. Soverommet vender mot en rolig bakgård.

Bad:
Tidløst bad med nye varmekabler fra 2025 og gulvvarme. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, wc og servantskap med ettgreps blandebatteri fra FM Mattsson.

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Sofienberg Elektro har byttet varmekabler og montert ny termostat. Dette ble gjort 2. juni 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, ufaglært.
- Arbeid som er utført: Lagt ny avrettingsmasse på eksisterende fliser og membran uten å bryte membranet. Ny slukmansjett lagt på avrettingsmassen ned i eksisterende sluk. Smøremembran lagt på avrettingsmassen ledet ned over slukmansjett ned i eksisterende sluk. Utført 5.juni.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble oppgradert i regi av sameiet i 2001-2003. Det er lagt til grunn at TEK97 var gjeldende for prosjektet. Gulvmontert toalett fra 2003 i regi av sameiet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sprekk i fasade og løse betongbiter i skillet mellom 4 C og B er utbedret i 2022.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2011 ble det drenert i bakgården.

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: Hele VVS-anlegget (vann og avløp) ble totalrehabilitert i perioden 2001–2003.

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: Boligen er ikke bygget ut, men planløsningen er endret fra opprinnelig tegning (tidligere 1-roms hvor nåværende soverom var kjøkken).

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Det skal gjennomføres rensning av ventilasjonsannlegget 28.mai.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja.
- Beskriv: Vinduene i boligen er av eldre type. Det er planlagt et vindusbytte i regi av sameiet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja.
- Beskriv: Sameiet har begynt å kartlegge et

vindusprosjekt. Der enkelte vinduer i sameiet skal bytte. Vinduene i denne leiligheten skal byttes.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er forblendet med teglstein.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med enkelt glass, koblet glass og 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører:
- Karmer er værslitte med malingsavflassing og tørt treverk.
- Enkelte vindu tar i karm og har harde vridere.
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene.

Kjøkken (Overflater og innredning):
- Det er enkelte delamineringer i benkeplaten mellom stavene. Utover dette vurderes å være i funksjonell god stand og ingen skader utover normal slitasje.

Kjøkken (Avtrekk):
- Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk ført ut av boligen) over stekesonen.

Vannledninger:
- Hovedtoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen hovedstoppekran for boenheten.

Vannbåren varme:
- Anlegget er fra byggeår og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom (Overflate):
- Enkelte veggflis er skadet / sprukket, langs første flisrekke i dusjsonen. Riss / sprekker i fliser kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen.
- Det registreres misfarging i flisfuger og fugemasse i dusjsonen. Misfargingen kan ha blitt forårsaket av minimal ventilering av rommet hvor fuktig luft tikke trekker ut fortok grunnet manglende tilluft.

Våtrom (Membran, tettesjikt og sluk):
- Tettesjikt på vegg og overgang til gulv samt sluk har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom (Ventilasjon):
- Elektrisk styrt vifte på bryter. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom (Overflate):
- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Det er målt totalt 8 mm fra flis ved terskel til sluk, det er også mottak mot terskel fra toalettet og servanten.
Kostnadsestimat overflater 20 000 - 100 000

Våtrom (Membran, tettesjikt og sluk):
Rørgjennomføringer fra dusjen og inn i kassen ser kun ut til å være tettet med fug. Manglende fuktsikring av gjennomføringer ved dusjen har ført til at det er sværtesopp på baksiden av gipsplaten i kassen. Når fukt kommer gjennom tettesjiktet og fester seg til organiske materialer tar disse skader og kan svekke konstruksjonen samt føre videre fuktskader.
- Ny slukrist er støpt over gammel og det er ikke mulighet for å fjerne den gamle risten for å inspisere sluket. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.
Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk 20 000 - 100 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Rom under terreng:
- Boligen ligger teknisk sett under terreng men har ingen vegger mot terreng. Derfor er det ingen av punktene som kan kontrolleres.

Varmesentral:
- Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Våtrom (Fukt):
- Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner på soverom og hyller på vegg i stua (de på veggen til vinduene) og de under tv.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre ved forretningsfører skal underrettes om alle 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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer (Vannbåren varme).

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 239 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 517,- pr. mnd.
Inkluderer: Avsetning vedlikeholdsfond 230
Felleskostnader 2 619,-
Avdrag IN-lån 212,-
Renter IN-lån 187,-
Tv/Internett 269,-

Punktet felleskostnader inkluderer: Varmtvann, fyring, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, ulike honorarer, drift, reparasjon og vedlikehold.

Felleskostnader øker 01.06.2026. Ny sum bli 3 570,-.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 076 440,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 305 761,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og

deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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.
- Sameiet har avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll av sameiet og eierseksjonene.
- Sykkelparkering i kjeller.

Styrets årsrapport (informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2026):

Vindusprosjekt vedtatt på årsmøte for 2026:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre et prosjekt der eldre vinduer i sameiet byttes ut og gjenværende vinduer vedlikeholdes, inkludert utskifting av listverk og utvendig maling. Prosjektet skal gjennomføres i tråd med de føringer som er skissert i dette dokumentet.
- Dette ble vedtatt.
Finansiering:
Låneopptak for finansiering av utskifting av vinduer (sak fremmet av styret)Som det framgår av årsmøtesak 5.1 om vedtak av igangsetting av prosjekt for utbygging av eldre vinduer i sameiet, foreslår styret for årsmøtet at prosjektkostnader utover de kr. 500 000,- som skal dekkes fra sameiets vedlikeholdsfond dekkes ved låneopptak med en ramme på opptil kr. 10 300 000. USBL vil bistå styret med innhenting av lånetilbud, og anbefaler at årsmøtet fatter et separat vedtak om låneopptaket.
Årsmøtet godkjenner at det vedtatte prosjektet for utskifting av eldre vinduer i sameiet finansieres gjennom låneopptak på inntil kr. 10 300 000,-. med en løpetid på inntil 30 år.
Dette ble vedtatt.

Styret ønsker å legge til rette for individuell nedbetaling (IN-ordning) for det nye lånet knyttet til vindusprosjektet, slik at seksjonseiere kan velge å betale ned sin andel av lånet uten at det går utover sikkerheten til sameiet. Dette vil normalt lønne seg både for seksjonseier (som typisk vil få bedre lånerente enn et sameie vil oppnå) og for sameiet, som vil ha bedre likviditet i tilfelle behov for framtidige prosjekter. Årsmøtet godkjenner tilrettelegging for individuell nedbetaling (IN-ordning) av sameiets nye lån knyttet til vindusprosjektet, og gir styret i mandat å forhandle vilkårene for dette med forretningsfører.
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

For mere informasjon, se innkalling til årsmøte og tilhørende protokoll i salgsoppgaven.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.

Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt i salgsoppaven.

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 35 035,-pr. 07.05.2026

Lånenummer: 12132506971, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40.008
Saldo per 07.05.2026: 4 756 775
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.

Lånenummer: 12132506971, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40.008
Saldo per 07.05.2026: 4 756 775
Andel av saldo: 35 036
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.

Det ble på årsmøtet for 2026 vedtatt et vindusprosjekt hvor alle vinduer i sameiet skal byttes. Fellesgjelden vil øke, hvor mye er ikke bestemt per dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 21 730,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 962 003,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 493 699,-

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

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

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 ligger svært sentralt til på Carl Berner, med "alt" Oslo har å tilby innen kort avstand. Her har du nærhet til bl.a. Carl Berners plass, Olaf Ryes Plass, Schous Plass og Thorvald Meyers gate. Oppdag Oslos kanskje beste pizza hos Villa Paradiso, verdenskjent kaffe hos Tim Wendelboe, Parkteatret og mange andre spennende spisesteder. Markveien like ved er levende alle dager i uken. Torggata er Oslos kanskje heteste gate for tiden. Her finner du bl.a. Himkok med "hjemmebryggede" cidere på tapp, og spennende cocktails hos Torggatas Botaniske. Videre har du nærhet til Vulkan, hvilket er nærmest synonymt med Smelteverket (Nordens lengste bar), Døgnvills gourmetburgere samt Mathallen.

Uansett om du foretrekker innen- eller utendørs trening, er mulighetene mange. Langs Akerselva finnes fine turstier - følg den ned mot Bjørvika eller opp mot Maridalsvannet. Flere treningssentre ligger også i nærheten: SATS Carl Berner, Athletica på Vulkan, SATS Ringnes Park eller Schous Plass, Fresh Fitness, Evo og Klatreverket på Vulkan. Det er også gangavstand til Sofienbergparken, Ola Narr parken, Tøyenbadet, den botaniske hage og andre flotte parker.

Godt tilbud av offentlig transport med både trikk og buss rett ved leiligheten. Grünerløkka ligger for øvrig ca. 10 min gange fra sentrumskjernen, gangavstand er det også til Torshov, Alexander Kiellands plass og St.Hanshaugen. Videre er det enkelt å ta seg til sentralbanestasjonen hvor du har både både flytog- og bussforbindelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 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.

Det er vanskelig å tyde gamle tegninger, så om dette samsvarer er ukjent.

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 m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Trondheimsveien 110 C - etablering og bruksendring av lokaler til restaurant - McDonalds
Saksnummer: 202507924

Trondheimsveien 110 C - bruksendring
202521945
Tiltaket omhandler bruksendring av kjeller, 1. og 2. etasje av eksisterende hjørnebygning sør-vest på Carl Berners plass, bydel Grünerløkka. Arealene søkes bruksendret fra bingohall som godkjent i sak 197500648 til

restaurant/kafé for hurtigmatkjeden McDonald's.

Trondheimsveien 102 A-C og 110 A - overordnet skiltplan med markiser
Saksnummer: 202512272

Grenseveien 11F - bruksendring fra butikk til fysioterapiklinikk
Saksnummer: 202511514

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:

301/226/14/58:
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

01.02.1985 - Dokumentnr: 6570 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/10000
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=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken

er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Kunderabatt, kompis) kr. 15 000,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisninger er gratis) kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 141 562,- 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 19. mai 2026

Megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

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

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

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

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

Frydens gate 4C

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 240 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	15 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.4 km

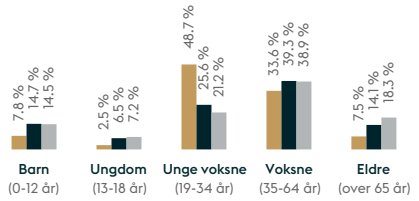
Offentlig transport

Carl Berners plass T i Grensev... Linje 21, 28	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	2 min 0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.4 km

Barnehager

Sophies Hage barnehage (0-5 år... 73 barn	3 min 0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 206 barn	4 min 0.3 km
Ola Narr barnehage (1-5 år) 64 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 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

Sport

Lindeberglia Ballbinge	7 min
Sofienberg ungdomsskole	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	6 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 2026

Frydens gate 4C
0564 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1936
BRA:	43 m^2
BRA-i:	40 m^2
Rapportdato:	5.5.2026 (Gyldig til 5.5.2027)

Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 226 BNR: 14 SNR: 58

Mathias Walla Brandshaug
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Frydens gate 4C
0564 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42656

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflater	
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	
Kjøkken - Overflater og innredning	
Kjøkken - Avtrekk	
Vannledninger	
Vannbåren varme	
Våtrom - Ventilasjon	

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	
Varmesentral	
Våtrom - Fukt	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.5.2026

Rapportdato
5.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Frida Borg Schliekelmann** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Marius Vartdal Ree** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Frydens gate 4C, 0564 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **226** Bruksnr: **14** Festenr:
Seksjonsnr: **58** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1936**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er forblendet med teglstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med enkelt glass, koblet glass og 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U1. etasje	**40**	**40** Romfordeling: Entre, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**43**	**40**	**3**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av rom under terreng	**TG-IU**

Boligen ligger teknisk sett under terreng men har ingen vegger mot terreng. Derfor er det ingen av punktene som kan kontrolleres.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med enkelt glass, koblet glass og 2-lags isolerglass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på soverommet er fra 1989, resterende fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

Karmer er værslitte med malingsavflassing og tørt treverk.
Enkelte vindu tar i karm og har harde vridere.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig overflate er tettesjiktet for værpåkjenning når denne er svekket er det større sannsynlighet for fuktskader i vinduene.
Vinduer som tar i kar og har harde vridere øker påkjenningen med slitasjeskader over tid.
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Det er enkelte delamineringer i benkeplaten mellom stavene. Utover dette vurderes å være i funksjonell god stand og ingen skader utover normal slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Delamineringen gjør at eventuelt vannsøl lettere trenger ned i materialet å gjør skadet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk ført ut av boligen) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Kullfiltre fjerner kun lukt og fett men fjerner ikke luften kun resirkulerer denne noe som gjør at fuktigheten fortsatt blir i rommet.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er vanskelig å tyde gamle tegninger, så om dette samsvarer er ukjent.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Synlig avløp i plast og hovedrør i støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget er fra 2001-2003 når sameiet oppgraderte badene.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Synlig avløp i plast og hovedrør i støpejern.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget er fra 2001-2003 når sameiet oppgraderte badene.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Hovedtoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen hovedstoppekran for boenheten.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette kan øke tiden det tar å slå av vannet ved en eventuell lekkasje så skadene blir større enn nødvendig.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble byttet varmekabler og termostat på badet i 2025.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger ikke dokumentasjon på på anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-2**

Anlegget er fra byggeår og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

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

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**

Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Fra sameiet:
2001-2003: Totalrehabilitering av gårdens VVS anlegg og oppussing av samtlige bad (inkl. soilrør).

Tidligere eier:
Flis på flis i 2016.

Nåværende eier:
Nye varmekabler og gulvfliser i 2025.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-3**

TG2:
Enkelte veggflis er skadet / sprukket, langs første flisrekke i dusjsonen. Riss / sprekker i fliser kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen.

Det registreres misfarging i flisfuger og fugemasse i dusjsonen. Misfargingen kan ha blitt fororsaket av minimal ventilering av rommet hvor fuktig luft tikke trekker ut fortok grunnet manglende tilluft.

TG3:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Det er målt totalt 8 mm fra flis ved terskel til sluk, det er også mottak mot terskel fra toalettet og servanten.

Anbefalte tiltak overflater
Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Kostnadsestimat er basert på å skape tilstrekkelig fall fra alle installasjoner til sluk grunnet dette er avviket som er TG3.

Kostnadsestimat overflater	20 000 - 100 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
TG2: Tettesjikt på vegg og overgang til gulv samt sluk har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. TG3: Rørgjennomføringer fra dusjen og inn i kassen ser kun ut til å være tettet med fug. Manglende fuktsikring av gjennomføringer ved dusjen har ført til at det er sværtesopp på baksiden av gipsplaten i kassen. Når fukt kommer gjennom tettesjiktet og fester seg til organiske materialer tar disse skader og kan svekke konstruksjonen samt føre videre fuktskader. Ny slukrist er støpt over gammel og det er ikke mulighet for å fjerne den gamle risten for å inspisere sluket. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det må opprettes tilgang til sluk dette for å kunne vedlikeholde/rengjøre dette så avløp ikke tetter seg. Gjennomføringer må tettes tilstrekkelig for å unngå fukt i konstruksjonen. Kostnadsestimat er basert på å gjøre sluket tilgjengelig og tetting av rørgjennomføringer siden det er disse avviket som er TG3.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	20 000 - 100 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra FM Mattsson.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Elektrisk styrt vifte på bryter. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frida Borg Schliekelmann	9578-5999-4-4093553	2026-05-18 11:48:45
Marius Vartdal Ree	9578-5995-4-4265396	2026-05-18 14:19:26

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
18. mai 2026

Oppdragsnummer
5-0247/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frydens gate 4C, 0564 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Frida Borg, Marius Vartdal Ree

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. juni 2024

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: Sofienberg Elektro har byttet varmekabler og montert ny termostat. Dette ble gjort 2. juni 2025.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt ny avrettingsmasse på eksisterende fliser og membran uten å bryte membranet. Ny slukmansjett lagt på avrettingsmassen ned i eksisterende sluk. Smøremembran lagt på avrettingsmassen ledet ned over slukmansjett ned i eksisterende sluk. Utført 5.juni.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble oppgradert i regi av sameiet i 2001-2003. Det er lagt til grunn at TEK97 var gjeldende for prosjektet. Gulvmontert toalett fra 2003 i regi av sameiet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sprekk i fasade og løse betongbiter i skillet mellom 4 C og B er utbedret i 2022.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2011 ble det drenert i bakgården.

---

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

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: Hele VVS-anlegget (vann og avløp) ble totalrehabilitert i perioden 2001–2003.

---

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: Boligen er ikke bygget ut, men planløsningen er endret fra opprinnelig tegning (tidligere 1-roms hvor nåværende soverom var kjøkken)

---

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

Eventuell kommentar: Det skal gjennomføres rensning av ventilasjonsannlegget 28.mai.

---

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?

Ja

Beskriv: Vinduene i boligen er av eldre type. Det er planlagt et vindusbytte i regi av sameiet.

---

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?

Ja

Beskriv: Sameiet har begynt å kartlegge et vindusprosjekt. Der enkelte vinduer i sameiet skal bytte. Vinduene i denne leiligheten skal byttes.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0247/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Marius Vartdal Ree	**2026-05-18**	**Frida Borg Schliekelmann**	**2026-05-18**

Identifikasjon

Marius Vartdal Ree

Identifikasjon

Frida Borg Schliekelmann

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Frydens gate 4C
Postnr	0564
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	226
Bnr.	14
Seksjonsnr.	58
Festenr.	
Bygn. nr.	80559712
Bolignr.	U0102
Merkenr.	A2020-1096514
Dato	11.02.2020



Innmeldt av	Steinar Uran

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **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.



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.

Styreleder 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.

Husordensreglement for Sameiet Frydengård.
Sist vedtatt på årsmøtet 8. april 2025.

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

2. Det er forbudt å parkere i bakgården eller i veien langs Frydens gate 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.

3. Enhver forsøpling av bakgård, portrom og fellesrom er forbudt. Alt avfall må kildesorteres i tråd med kommunens regelverk. Kun restavfall, matavfall og plastavfall i riktige poser kan kastes i søppelsjaktene. Alle poser må knyttes forsvarlig (dobbeltknute) før de kastes i sjaktene, og sjaktdøren må holdes ordentlig lukket. Søl omkring søppelsjakten og i søppelrommene i kjelleren må unngås da dette kan tiltrekke skadedyr. Kun papp og papir skal kastes i kontainerne i bakgården.

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

5. 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.

6. Renhold av gang og trapperom besørges av sameiet.

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

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

9. 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 såfremt dette ikke skader plenen. Egne områder med grill er satt opp for å unngå grillos inn i leilighetene. Bruk av engangsgriller er ikke tillatt. Det skal ryddes godt i bakgården etter all bruk.

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 fravær av 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.

20. Det er ikke tillatt å koble avtrekk fra komfyr, vifte, tørketrommel eller lignende til ventilasjonssjaktene.

Balkongreglement

21. Alle beboere har et ansvar for å bidra til at vår fasade fremstår helhetlig og har et godt estetisk uttrykk. Ingen fasadeendring, inkludert montering av markiser, 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 på styret@frydengard.no.

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)

Boligopplysninger:

Sameiet Frydengård		**Vår ref.:**	518/58	**Fødselsdato eier:**	01.02.1999
FRYDENS GATE 4 C		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	13.11.1999
0564 OSLO		**Eiere:**	Frida Borg Schliekelmann, Marius Vartdal Ree		
Organisasjonsnr:	976 179 021	**Seksjonsnr:**	58		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 517**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avsetning vedlikeholdsfond	230
	Felleskostnader	2 619
	Avdrag IN-lån	212
	Renter IN-lån	187
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.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.06.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 570**

Felleskostnader:	Avsetning vedlikeholdsfond	230
	Felleskostnader	2 619
	Avdrag IN-lån	212
	Renter IN-lån	187
Tilleggsytelser:	Tv/Internett	322

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	35 035	Gjeld siste årsoppg.:	35 655
Klient ajourf. lån:	6 620 241,64	Klient gj. s. årsoppg.:	4 840 935

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132506971, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40.008

Saldo per 07.05.2026: 4 756 775

Andel av saldo: 35 036

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	35 655	Andre inntekter:	1 096
Annen formue:	21 730	Utgifter:	2 614		

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

Boligopplysninger:

Sameiet Frydengård	**Vår ref.:**	518/58	**Fødselsdato eier:** 01.02.1999
FRYDENS GATE 4 C	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:** 13.11.1999
0564 OSLO	**Eiere:**	Frida Borg Schliekelmann, Marius Vartdal Ree	

Organisasjonsnr: 976 179 021

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	58	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	226/14 - seksjon:58		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2211

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	84920971

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: U0102

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

Fasiliteter:

Det er planlagt utskiftning av vinduer i nærmeste fremtid, og styret utfører for tiden en kartlegging i den forbindelse. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

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 aksjer pålydende kr 100,-.

Ligningstall pr 31.12.2011:
Andel gjeld: kr 82.990
Andel formue kr 13.295.

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 2026

Sameiet Frydengård

Mandag 23.03.2026 kl. 18:00

Velferdsrommet til Engelsborg borettslag (Trondheimsveien 91 - inngang fra Solhauggata)

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Frydengård

Møtet finner sted mandag 23.03.2026 kl. 18:00 - Velferdsrommet til Engelsborg borettslag (Trondheimsveien 91 - inngang fra Solhauggata)

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Frydengård det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utskifting av vinduer i seksjoner (leiligheter) og fellesområder (sak fremmet av styret)

5.2 Låneopptak for finansiering av utskifting av vinduer (sak fremmet av styret)

5.3 Tilrettelegging for individuell nedbetaling av nytt lån til vindusprosjektet (sak fremmet av styret)

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av to medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 160 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utskifting av vinduer i seksjoner (leiligheter) og fellesområder (sak fremmet av styret)

Med hjelp av seksjonseiere og beboere har sameiet siden februar 2025 kartlagt status på vinduene i sameiet. Kartleggingen viser at det er stort behov for utskifting av vinduer i enkelte seksjoner, samt i trappeoppganger og kjellere. I tillegg viser kartleggingen at en del utendørs listverk som ble montert i forbindelse med at sameiet fikk oppført balkonger er i dårlig forfatning og bør byttes ut. Endelig er det behov for at vinduene males utvendig.

Styret viser til orienteringsmøtet som ble avholdt 28. januar 2026 og notatet som ble sendt ut til seksjonseierne via USBLs løsning i etterkant (vedlagt) for flere detaljer om bakgrunnen for prosjektet. *Styret gjør samtidig oppmerksom på at seksjonseiere som har reservert seg mot å motta informasjon fra USBL eller aldri har logget inn i portalen til USBL ikke mottok dette notatet, men hadde mulighet til å finne det på sameiets nettsider via sameiets Facebook-gruppe. Styret ber alle om å logge inn i USBLs portal og sikre at de kan motta informasjon fra sameiet via denne framover.*

Innspill og vurderinger knyttet til status på vinduene: Som det går fram av notatet er det mange hensyn å ivareta ifm. prosjektet, og styret takker for mange gode innspill både på orienteringsmøtet og i etterkant. Blant annet har en seksjonseier bedt om at vinduer fra 2012 som er i god stand ikke byttes i denne runden. Styret er innstilt på å etterfølge dette ønsket etter individuell vurdering av disse vinduene fra 2012. Hovedregelen vil altså være at vinduer eldre enn 2016 byttes ut, men med mulige unntak for vinduer produsert i 2012 dersom styret finner at kvaliteten på disse fortsatt er god. Styret vil lene seg på ekstern kompetanse i disse vurderingene.

En seksjonseier har ytret ønske om å få bytte vinduer produsert i 2016 til en ny type for å få en annen åpning enn den som er i dag. I utgangspunktet ser styret det hensiktsmessig å bruke vinduer med samme utforming som de som ble satt inn ifm. balkongprosjektet. Vi må også være forberedt på at Byantikvaren kan ha tilsvarende føringer for prosjektet. Vi har imidlertid notert ønsket, og er innstilt på at vinduene kan byttes på seksjonseiers egen regning dersom tilsvarende vindu med annen åpning er tilgjengelig og ikke bryter med kravene fra Byantikvaren.

Videre har det kommet spørsmål om vi som del av dette prosjektet også kan bytte ut radiatorer og ventiler, samt føre takrennene som ble montert ifm. balkongprosjektet ned til grunnen. Styret ser det ikke hensiktsmessig å utvide dette prosjektet til å omfatte radiatorer eller ventiler. Styret ser imidlertid gode grunner til å få ført takrennene ned til grunnen når det uansett skal monteres stillas, og vil be om å få dette priset inn som en opsjon i tilbudene vi vil be om for vindusprosjektet. Styret vil så vurdere om denne delen av arbeidet kan tas som et eget prosjekt og belastes sameiets vedlikeholdsfond.

Det har også kommet spørsmål om det er mulig å reklamere på mangler ved vinduer som ble byttet ut ifm. balkongprosjektet i 2016 og 2017. Styret har drøftet problemstillingen med USBL, som mener det vil være lite hensiktsmessig å fremme nye reklamasjoner mer enn fem år etter at prosjektet ble avsluttet. I en av seksjonene er det meldt feil på lukkemekanismen for vinduene, og sameiet vil følge opp dette tilfellet for å se om vinduene kan repareres eller må byttes ut.

Vurderinger knyttet til kostnadsfordelingen: En viktig del av vurderingene knyttet til prosjektet har vært kostnadsfordelingen, særlig gitt at mange seksjonseiere byttet ut flere vinduer enn det som var påkrevd for innpassing av balkonger og balkongdører i 2016 og 2017. Styret viser til vedlegget for ytterligere vurderinger rundt dette.

Med utgangspunkt i alternativene presentert og drøftet på orienteringsmøtet og

konsultasjoner med juridisk ekspertise har styret falt ned på å anbefale en modell for årsmøtet der seksjonseiere som byttet ut flere vinduer enn det som var påkrevd i 2016 og 2017 kan søke om en kompensasjon for disse kostnadene. I vurderingen har styret lagt vekt på at en slik løsning vil være i tråd med hovedregelen i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, og at vi ved å utbetale en kompensasjon «nullstiller» situasjonen som oppstod da balkongprosjektet ble gjennomført og mange skiftet vinduer på egen regning.

For beregning av kompensasjonen har USBL anbefalt oss å ta utgangspunkt i en restlevetidsmodell der vinduene er gitt en antatt teknisk levetid på ca. 30 år, og entreprenørens tilvalgspriser i forbindelse med balkongprosjektet i 2016. Styret har derfor tatt utgangspunkt i at vinduene har 20 år gjenværende levetid.

Basert på USBLs foreslåtte modell for beregningen av kompensasjonen foreslår styret derfor at vinduene kompenseres med

- kr. 9580,- per vindu for tofelts vinduer (opprinnelig pris kr. 14 375,-),
- kr. 12 080,- for trefelts vinduer (opprinnelig pris kr. 18 125,-) og
- kr. 15 210,- for firefelts vinduer (opprinnelig pris kr. 22 813,-).

Siden de vinduene som ble byttet i forbindelse med balkongprosjektet, men uten å være del av selve prosjektet, ble bestilt direkte fra Balkongbygg, må denne kompensasjons-ordningen være søknadsbasert, og søknaden om kompensasjon må inneholde dokumentasjon på betaling av vinduene som ble byttet. Styret vil utarbeide et

søknadsskjema seksjonseiere kan benytte for å søke om denne kompensasjonen og sette en frist for søknad om kompensasjon, som vil bli kommunisert gjennom sameiets nyhetsbrev og USBLS portal. Søknader mottatt etter fristen satt av styret vil ikke bli vurdert.

Styret presiserer at det ikke kan søkes om kompensasjon for vinduene som uansett måtte byttes for å innpasse balkongdørene, da det var en tydelig forutsetning for balkongprosjektet at disse kostnadene skulle belastes den enkelte seksjonseier.

I budsjettet under er det lagt inn en gjennomsnittskompensasjon på kr. 12 290 per vindu.

Foreløpig budsjett: Basert på prosjektstøtte til tilsvarende prosjekter har USBL bistått styret med å utarbeide et foreløpig anleggsbudsjett, se under. Budsjettet tar utgangspunkt i en gjennomsnittspris per vindu på kr. 35 000 (lavere pris for mindre vinduer i oppganger og kjellere).

Styret finner at dette er et høyt beløp, men det bygger på erfaringstall fra tilsvarende rehabiliteringsprosjekter i Oslo der USBL har bistått, som viser at total entreprisekostnad for utskifting av vinduer i bygårder normalt ligger rundt kr. 25 000–35 000 per vindu ekskl. mva. I prosjekter med antikvariske krav kan kostnadene per vindu være høyere. Den budsjetterte prisen på ca. kr. 35 000 per vindu ligger dermed innenfor et normalt nivå for denne typen prosjekt. I samarbeid med USBL vil styret naturligvis gjøre sitt ytterste for å ende opp med en lavere kostnad per vindu enn dette. Endelig pris vil først bli avklart når vi mottar tilbud fra aktuelle entreprenører.

De øvrige budsjettpostene bygger også på faglige råd fra USBLs prosjektavdeling, og den informasjonen styret har mottatt fra seksjonseiere som har bidratt til kartleggingen av status på vinduene. Det er lagt inn en buffer på 12,5 prosent for å ta høyde for eventuelle uforutsette utgifter.

Prosjektledelse vil leies inn fra USBLs prosjektavdeling. USBL har også lagt inn en budsjettlinje for mulig økt styrehonorar som følge av prosjektet. For å holde kostnadene nede har styret valgt å ikke legge inn eget styrehonorar knyttet til

prosjektet i budsjettet, men ber årsmøtet vurdere styrehonoraret opp mot de endelige kostnadene i etterkant av prosjektet.

Vedlegg: Se anleggsbudsjett for vindusprosjekt 2026 vedlagt.

Finansiering: Styret foreslår at kr. 500 000 av kostnadene knyttet til det nye vindusprosjektet dekkes fra sameiets vedlikeholdsfond, og at resten finansieres gjennom låneopptak.

USBL vil bistå sameiet med å sikre lånefinansiering for prosjektet og fordele denne i tråd med sameiebrøken. Styret ønsker å velge IN-ordning for det nye lånet, slik at seksjonseiere kan velge å betale ned sin andel av lånet uten at det går utover sikkerheten til sameiet. Dette vil lønne seg både for seksjonseier (som typisk vil få bedre lånerente enn et sameie vil oppnå) og for sameiet, som vil kunne oppnå bedre likviditet i tilfelle behov for framtidige prosjekter. Vedtak om opptak av lån med IN-ordning krever eget årsmøtevedtak, se egen sak.

Framdriftsplan: Styret og USBL sin prosjektavdeling møter Byantikvaren 7. april. I etterkant vil USBL sin prosjektavdeling bistå styret med innhenting av tilbud for prosjektet. Ambisjonen er å få gjennomført prosjektet høsten 2026, men dette vil avhenge av tilbudene vi får og tilgjengeligheten til valgt entreprenør.

Styret gjør oppmerksom på at det vil være entreprenøren som vil styre tidsplanen for prosjektet når entreprenøren er valgt. Styret vil bestrebe god kommunikasjon mellom entreprenøren og seksjonseiere, men det vil være seksjonseiers ansvar å sørge for at leiligheten er tilgjengelig for entreprenøren når denne trenger det. Seksjonseiere må altså innstille seg på å enten sjøl være tilgjengelig, gi entreprenøren nøkkel til leiligheten eller avtale med naboer eller bekjente som kan være tilgjengelige ved behov.

Dersom det påløper ekstra kostnader som følge av at leiligheter ikke er tilgjengelige for entreprenøren, vil disse belastes seksjonseier. Styret ber særlig seksjonseiere som leier ut leilighetene sine om å planlegge for vindusprosjektet og å sikre at leieboere er informert om prosjektet samt registrert i USBLs portal og kan motta informasjon fra sameiet.

Vedlegg: Orientering til seksjonseiere i Sameiet Frydengård, februar 2026.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre et prosjekt der eldre vinduer i sameiet byttes ut og gjenværende vinduer vedlikeholdes, inkludert utskifting av listverk og utvendig maling. Prosjektet skal gjennomføres i tråd med de føringer som er skissert i dette dokumentet.

Prosjektet skal ha en øvre budsjettramme på kr. 10 800 000. Av dette skal kr. 500 000 dekkes av sameiets vedlikeholdsfond. Prosjektet vil ellers finansieres ved låneopptak på inntil kr. 10 300 000, se egen sak.

Det skal fortrinnsvis velges lån med IN-ordning, se egen sak.

Kostnadene ved prosjektet fordeles etter sameiebrøken. Seksjonseiere som bestilte og betalte for utskifting av ytterligere vinduer enn de som måtte byttes da balkongene ble bygget, kan søke om å få utbetalt en refusjon for disse. Refusjonen regnes ut basert på vinduenes opprinnelige kostnad og antatt levetid på 30 år. Det gis ikke refusjon for vinduene som måtte byttes for å innpasse balkongdør.

5.2 Låneopptak for finansiering av utskifting av vinduer (sak fremmet av styret)

Som det framgår av årsmøtesak 5.1 om vedtak av igangsetting av prosjekt for utbygging av eldre vinduer i sameiet, foreslår styret for årsmøtet at prosjektkostnader utover de kr. 500 000,- som skal dekkes fra sameiets vedlikeholdsfond dekkes ved låneopptak med en ramme på opptil kr. 10 300 000.

USBL vil bistå styret med innhenting av lånetilbud, og anbefaler at årsmøtet fatter et separat vedtak om låneopptaket.

Sameiets nåværende lån: Per 11. mars 2026 har Sameiet Frydengård et lån i DNB Bank ASA på kr. 4 840 935,- med en rentesats på 6,7 prosent. Dette er et lån med IN-ordning (se neste sak), og det vil være nedbetalt i 2036.

Basert på anbefalinger fra USBL foreslår styret at vi søker om et lån med løpetid tilsvarende vinduenes forventede levealder, altså 30 år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at det vedtatte prosjektet for utskifting av eldre vinduer i sameiet finansieres gjennom låneopptak på inntil kr. 10 300 000,-. med en løpetid på inntil 30 år.

5.3 Tilrettelegging for individuell nedbetaling av nytt lån til vindusprosjektet (sak fremmet av styret)

Styret ønsker å legge til rette for individuell nedbetaling (IN-ordning) for det nye lånet knyttet til vindusprosjektet, slik at seksjonseiere kan velge å betale ned sin andel av lånet uten at det går utover sikkerheten til sameiet. Dette vil normalt lønne seg både for seksjonseier (som typisk vil få bedre lånerente enn et sameie vil oppnå) og for sameiet, som vil ha bedre likviditet i tilfelle behov for framtidige prosjekter.

Vedtak om opptak av lån med IN-ordning krever eget årsmøtevedtak.

Ordningen i praksis: USBL tilbyr å tilrettelegge for førtidig nedbetaling av fellesgjeld for enkeltseksjoner i sameiet. Dette innebærer at seksjonseiere som ønsker det, får mulighet til å nedbetale sin andel av sameiets fellesgjeld, helt eller delvis, før ordinær forfallstid. Fellesgjelden er den gjelden sameiet har overfor banken, og betjenes normalt gjennom felleskostnadene. Ved førtidig nedbetaling kan seksjonseier redusere sine månedlige felleskostnader tilsvarende den nedbetalte andelen av gjelden.

Det er mulighet for nedbetaling to ganger per år; 15. mars og 15. september - minimum kr. 100 000,- per nedbetaling, så lenge ikke all restgjeld skal nedbetales. Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling.

Viktig informasjon:

- Et lån omfattet av denne avtalen kan ikke opplånes eller endre løpetid.

- Det kan tilkomme gebyr fra banken ved førtidig nedbetaling av lån.

Etableringsgebyr for sameiet:

- kr. 24 100,- eks mva. i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:

- kr. 13 175,- eks mva. for årlig oppfølging av sameier med mellom 41 – 100 boliger.

Kostnad for seksjonseier per førtidig nedbetaling:

- kr. 3 765,- inkl. mva.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner tilrettelegging for individuell nedbetaling (IN-ordning) av sameiets nye lån knyttet til vindusprosjektet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christoffer Grønstad, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, André Myrvoll Schlytter, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Guro Rullestad, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Ida Lovise Gjeset, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Torbjørn Randen, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Christoffer Grønstad ble valgt for 1 år fra 08.04.2025 og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Christoffer Grønstad for 1 år

6.2 Valg av to medlemmer til styret

Styremedlem André Myrvoll Schlytter ble valgt for 1 år fra 08.04.2025 og stiller til gjenvalg.
Styremedlem Guro Rullestad ble valgt for 1 år fra 08.04.2025 og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

André Myrvoll Schlytter for 1 år

Guro Rullestad for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Ida Lovise Gjeset ble valgt for 1 år fra 08.04.2025 og stiller til gjenvalg.
Varamedlem Torbjørn Randen ble valgt for 1 år fra 08.04.2025 og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Ida Lovise Gjese for 1 år

Torbjørn Randen for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**617 051**	**517 201**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	962 003	863 355
Tilbakeføring av avskrivning	2 204	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-66 106	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-387 488	-714 570
Endringer i andre langsiktige poster	-352 228	-48 936
B. Endring arbeidskapital	**158 384**	**99 850**
C. Arbeidskapital	**775 435**	**617 051**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 034 985	894 968
Kortsiktiggjeld	-259 550	-277 917
C Arbeidskapital	**775 435**	**617 051**

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Frydengård

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 831 004	4 742 073	4 843 166	4 817 576
Leie forretningslokaler	1	40 020	37 822	39 650	41 000
Sum leieinntekt		**4 871 024**	**4 779 895**	**4 882 816**	**4 858 576**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	15 460	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**15 460**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 871 024**	**4 795 355**	**4 882 816**	**4 858 576**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	18 330	18 330	18 330	22 560
Styrehonorar	3	130 000	130 000	130 000	160 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	2 204	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 010 966	1 079 677	1 100 000	1 020 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	573 693	587 491	617 800	555 000
Kommunale avgifter/renovasjon		691 855	642 382	734 300	704 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	11 267	12 604	8 500	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	6 021	20 007	7 000	7 500
Reparasjon og vedlikehold	8	164 966	535 490	413 500	402 000
Revisjonshonorar		10 966	9 935	9 800	12 500
Forretningsførerhonorar		148 934	143 344	148 900	156 000
Andre honorar	9	112 379	56 326	29 000	36 000
Kontorkostnad		0	36	0	0
TV/bredbånd		348 803	381 921	319 752	421 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		576	0	0	0
Kontingenter og gaver		190	210	0	500
Forsikringer		505 147	427 779	506 850	530 000
Andre kostnader	10	14 750	11 266	5 000	14 000
Sum kostnad		**3 751 048**	**4 056 796**	**4 048 732**	**4 049 060**
Driftsresultat før IN		**1 119 977**	**738 560**	**834 084**	**809 516**
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		76 015	413 227	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 195 992**	**1 151 786**	**834 084**	**809 516**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		122 163	114 779	0	0
Rentekostnad		356 152	403 211	368 102	315 817
Netto finansposter		**233 988**	**288 431**	**368 102**	**315 817**
Årsresultat		**962 003**	**863 355**	**465 982**	**493 699**
Andre overføringer		352 229	48 936	0	0
Overført sameiekapital		609 775	814 420	0	0
SUM OVERFØRINGER		**962 003**	**863 355**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Frydengård

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	260 815	260 815
Påkostninger	4	8 289 757	8 289 757
Andre driftsmidler	4	63 903	0
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	1 581 159	1 228 930
Sum anleggsmidler		**10 195 633**	**9 779 502**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		11 004	17 415
Andre kortsiktige fordringer		18 319	20 369
Forskuddsbetalte kostnader		229 490	200 105
Innestående konsernkonto og bank		776 172	657 079
Sum omløpsmidler		**1 034 985**	**894 968**
SUM EIENDELER		**11 230 618**	**10 674 470**

Balanse 2025 Sameiet Frydengård

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 581 159	1 228 930
Annen egenkapital		4 548 975	3 939 200
Sum opptjent egenkapital		**6 130 133**	**5 168 130**
Sum egenkapital	**12**	**6 130 133**	**5 168 130**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	4 840 935	5 228 423
Sum langsiktig gjeld		**4 840 935**	**5 228 423**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 771	3 528
Leverandørgjeld		146 536	128 067
Påløpne renter		1 777	2 057
Annen kortsiktig gjeld		97 465	144 265
Sum kortsiktig gjeld		**259 550**	**277 917**
Sum gjeld		**5 100 485**	**5 506 340**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 230 618**	**10 674 470**

Sted:_____ Dato:_____

Christoffer Grønstad	Guro Rullestad	André Myrvoll Schlytter
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

Eiendommer
Sameiet består av 98 boligseksjoner. 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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 531 000	3 525 618
3601 Innbetalte fellesutgifter	310 332	295 704
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	319 572	213 048
3650 Innkrevde felleskostn. renter	356 959	400 131
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	313 141	305 172
3690 Leie av bod	0	2 400
3605 Leie forretningslokaler	40 020	37 822
Sum	**4 871 024**	**4 779 895**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3999 Andre inntekter	0	15 460
Sum	**0**	**15 460**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
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

Note 4 - 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 :	77 514	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	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	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	260 815	0
Årets tilgang :	0	66 106
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	260 815	66 106
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	2 204
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	260 815	63 903
Årets avskrivninger :	0	2 204
Anskaffelsesår :	1957	2025
Antatt levetid i år :		5

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	242 932	206 070
6361 Fast renhold	154 453	145 764
6362 Skadedyrutryddelse	86 575	114 474
6364 Matteleie	33 570	37 799
6390 Andre driftskostnader	0	20 232
6391 Snømåking/strøing/feiing	36 458	36 893
6392 Containerleie/tømming	6 209	14 237
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	13 496	12 023
Sum	**573 693**	**587 491**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS og lagring	11 267	12 604
Sum	**11 267**	**12 604**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	338
6540 Inventar	499	3 597
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 013	15 282
6552 Driftsmateriell	1 509	790
Sum	**6 021**	**20 007**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	21 250	14 375
6602 Vedlikehold VVS	0	438 000
6616 Vedlikehold vaskeri	4 028	23 872
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	48 650
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	2 306
6641 Malerarbeider	27 340	1 137
6644 Fasade/balkonger	80 768	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	8 638	0
6648 Vedlikehold dører og porter	21 669	7 150
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	1 274	0
Sum	**164 966**	**535 490**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	31 625	32 416
6716 Honorarkostnader øvrige	0	6 600
6720 Juridisk honorar	12 125	0
6730 Teknisk honorar	68 629	17 310
Sum	**112 379**	**56 326**

Konto 6730 gjelder bistand Usbl Prosjekt ved sprekk i fasade og kartlegging vinduer.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	6 371	4 168
7719 Møter, div. styret	711	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 857	1 896
7770 Betalingskostnader	1 224	988
7773 Omkostninger innkreving	3 158	3 190
7790 Andre kostnader	1 299	0
7792 Øredifferanse	-2	0
7795 Husleietap	132	1 024
Sum	**14 750**	**11 266**

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	1 228 930	352 229	1 581 159
Årets resultat	3 939 200	609 775	4 548 975
Sum opptjent egenkapital	**5 168 130**	**962 003**	**6 130 133**
Sum egenkapital	**5 168 130**	**962 003**	**6 130 133**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12132506971**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036
Opprinnelig lånebeløp:	4 606 832
Lånesaldo 01.01:	5 228 423
Avdrag i perioden:	387 488
Lånesaldo 31.12:	**4 840 935**
Saldo 5 år frem i tid:	2 886 849

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132506971	1	134 442	134 442
	2	132 839	265 678
	4	132 438	529 752
	1	130 035	130 035
	1	128 032	128 032
	2	126 430	252 860
	2	119 619	239 238
	10	118 416	1 184 160
	2	51 681	103 362
	1	50 078	50 078
	3	49 678	149 034
	2	47 274	94 548
	3	45 672	137 016
	2	45 271	90 542
	6	43 669	262 014
	1	37 659	37 659
	2	36 858	73 716
	22	35 655	784 410
	5	32 451	162 255
	1	32 050	32 050

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	Christoffer Grønstad (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Guro Rullestad (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	André Myrvoll Schlytter (sign.)	23.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Frydengård

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Frydengård som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 5D63B-SD1JK-FWPG7-XWWG9-TQSNF-66F3E

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5D63B-SD1JK-FWPG7-XWWG9-TQSNF-66F3E

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: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:07:06 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5D63B-SD1JK-FWPG7-XWWG9-TQSNF-66F3E

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

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 2025-2026 (sak 3 til årsmøtet 23. mars 2026)

Styrets sammensetning og styremøter
Styret bestod etter årsmøtet i april 2025 av Christoffer Grønstad (styreleder), Guro Rullestad og André S. Myrvoll (styremedlemmer) samt Torbjørn Randen og Ida Lovise Gjeset (varamedlemmer). Det har blitt 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 og kommunikasjon
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, seksjonseiere og leieboere 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).

Vi ber dere også om å fortrinnsvis sende e-post til styret@frydengard.no, i stedet for til oss privat via Facebook etc. Da får vi hendelsesforløpet til ulike saker dokumentert i sameiets systemer, og du vil kunne få bistand fra flere i styret.

Det har blitt sendt ut to nyhetsbrev per e-post fra sameiet.

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. Det er allerede planlagt for felles dugnad våren 2026.

Økonomi
Det solide overskuddet i regnskapet for 2025 skyldes først og fremst at vi hadde lavere vedlikeholdskostnader enn budsjettert. Basert på erfaringer fra tilsvarende tidligere prosjekter hadde vi budsjettert med et høyere beløp til utbedringen av sprekken i fasaden mot stikkveien enn det som ble resultatet. I tillegg hadde vi tatt høyde for noe høyere energikostnader enn det som ble resultatet for året.

Styret har også gjort en innsats for å redusere kostnadene knyttet til løpende avtaler:

- Basert på en omfattende innsats for å sikre at alle leiligheter hadde inspeksjon fra Norsk Brannvern i 2024, har styret redusert frekvensen på inspeksjoner i leilighetene til hvert tredje år. Dette sparte ca. 50 000 for 2025 ift. foregående år. Norsk Brannvern vil fortsatt gjennomføre en obligatorisk inspeksjon i fellesarealene årlig.
- Styret har også reforhandlet avtalen med Anticimex. Denne kostnaden er redusert med ca.

60 000 årlig. Til gjengjeld dekker ikke avtalen utbedring i tilfelle veggedyrangrep i leilighetene – Anticimex tilbyr ikke lenger denne tjenesten som del av nye avtaler, og eventuelle slike tilfeller må nå tas over forsikringen. Forsikringskostnadene har til gjengjeld økt betydelig, men dette var varslet, og er ikke relatert til Anticimex-avtalen. Merk imidlertid at forsikringspremien vår vil øke jo flere ganger vi bruker forsikringen.

Overskuddet har gjort det mulig å sette av noe midler til nødvendig vedlikehold (se avsnittet om reparasjoner og vedlikehold under), uten at vi har hatt behov for å tære på vedlikeholdsfondet i 2025.

Som regnskapet viser, har den generelle prisveksten også ført til at nær alle leverandøravtaler har blitt dyrere i perioden. Ifm. budsjettarbeidet for 2025 så styret seg derfor nødt til å heve fellesutgiftene med 5 prosent fra 1. januar 2025.

Reparasjoner og vedlikehold
Basert på henvendelser fra seksjonseiere i forkant av årsmøtet 2024 og dialogen under møtet, satte styret i februar 2025 i gang en kartlegging av status på vinduene i sameiet. Forberedelsene av dette prosjektet har tatt mye av styrets tid i året som gikk. Det vises til egen årsmøtesak om arbeidet med å forberede et prosjekt for utskifting av vinduer.

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 ble skadene utbedret på sensommeren 2025. Styret takker seksjonseiere som bistod oss i forberedelsene av dette arbeidet.

Det har i tillegg vært en rekke mindre behov for utbedringer, enten i regi av vaktmesterselskapet vårt eller innleide håndverkere. Blant annet er låssystemet vårt gammelt, og vi har økende kostnader knyttet til reparasjoner og vedlikehold av dette. Styret har derfor vurdert utbytting av låser og overgang til elektronisk låssystem, men valgt å avvente dette i lys av forventet høye kostnader knyttet til vindusprosjektet og annet vedlikehold.

Den eldste vaskemaskinen i fellesvaskeriet sa takk for seg i 2025, etter ca. 20 000 vask, og ble erstattet. Ta godt vare på både maskinene og tørketrommelen vår.

I mars 2026 ble det gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget i sameiet. Tilsynet avslørte en rekke avvik som styret vil måtte ta tak i etter årsmøtet. En del av disse avvikene er i bodområdene og kan kreve tilgang til enkelte boder.

Styret har også startet innhenting av tilbud på rensing av ventilasjonssjaktene. Når leverandør er valgt, vil disse trenge tilgang til alle leilighetene. Dette er viktig både for inneklimaet og for å redusere brannfaren i sameiet.

Styret har videre utredet mulige alternativer for utbedring av bommen mot Grenseveien, og har dialog med en mulig leverandør av gjerde/port.

Dugnad og sosiale sammenkomster
Det var solid oppmøte og innsats på sameiets dugnad våren 2025, 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. Høstdugnaden hadde noe lavere oppmøte, men innsatsen til de som møtte opp var strålende. Vi takker også alle som har bidratt til å ta vare på de nye blomsterpottene våre.

Også for 2026 er ambisjonen å gjennomføre dugnad både høst og vår, den første på ettermiddagen 12. mai. Vi håper alle vil være med på å gjøre uteområdene våre fine til 17. mai. Dette vil også være en anledning til å rydde opp i bodområdene i forkant av vindusprosjektet.

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

Styret takker alle som kom på sommerfesten vår og på julegrantenning i bakgården. Vi valgte å ha levende juletre i bakgården jula 2025, og vi forstår det som at dette var populært. 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.

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. 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 kontroll av sameiet og eierseksjonene. Kontrollørene vil hvert tredje år sjekke at alle seksjoner har brannslukkingsapparat i forskriftsmessig stand og tilstrekkelig antall og korrekt plasserte røykvarslere. I 2024 ble det avdekket 35 avvik. Oppfølgingsarbeidet styret gjennomførte i 2025 for å få brannvernsituasjonen opp på et akseptabelt nivå var omfattende, og styret oppfordrer alle i sameiet til å ta brannvern på alvor – både av hensyn til seg sjøl og naboene.

Skadedyr
Sameiet har i flere år hatt utfordringer knyttet til rotter i enkelte kjellere. I samarbeid med Anticimex er kontrollen med dette problemet intensivert, og vi har tatt i bruk en ny og mer effektiv type feller. Anticimex har også identifisert mulige inngangsveier for rottene, og på oppdrag fra styret har vaktmester hjulpet oss å tette alle de vi har identifisert. Styret er i dialog med Anticimex om videre oppfølging.

Avfallssjaktene
Etter en omfattende innsats av enkelte seksjonseiere har bruken av avfallssjaktene kommet opp på et akseptabelt nivå. Vi ber alle om å fortsette med korrekt kildesortering og å knytte dobbeltknuter, slik at vi kan beholde sjaktene også i årene som kommer.

Husordensreglene
Husordensreglene ble oppdatert av årsmøtet i 2025. Oppdatert versjon er hengt opp i alle oppgangene og tilgjengelige på sameiets nettsider.

Boder til leie
Sameiet disponerer tre mindre boder i 4A, 4B og 4C. Det er mulig å leie disse for NOK 400,- per uke, f.eks. i forbindelse med visninger/flytting. Kontakt styret@frydengard.no

Sameiet Frydengård – vindusprosjektet

Orientering til seksjonseiere, februar 2026

Bakgrunn for saken: På årsmøtet i Sameiet Frydengård i 2024 uttrykte flere seksjonseiere behov for å starte et arbeid med kartlegging av status på vinduene i bygården. I februar 2025 initierte styret i sameiet derfor en slik kartlegging, med formål å kartlegge behov for utskifting av vinduer. Alle seksjonseiere fikk tilsendt et skjema for en innledende kartlegging der de skulle fylle ut produksjonsår og egen vurdering av tilstanden på vinduene.

Utskifting av vinduene i bygården er sameiets ansvar (se under) og kan ikke besørges av den enkelte uten forutgående godkjenning av styret. I tillegg står sameiets bygg på Oslo kommunes «gule liste», noe som krever at prosjektet også må avklares med Byantikvaren.

Status: Per nå har ca. 80 av 99 seksjoner gitt tilbakemelding til styret, enten i form av utfylt skjema eller annen form for tilbakemelding. Av de så langt kartlagte vinduene er ca. 110 fra 2016 og nyere, mens ca. 100 er fra 2012 og eldre. Mange melder om at vinduene, særlig de som er fra slutten av 1980-tallet og eldre, er i dårlig forfatning.

Vinduene som er merket med produksjonsår 2016 og 2017 ble byttet ifm. at sameiet fikk bygd balkonger. Også enkelte av disse vinduene og balkongdørene har mangler. I tillegg viser kartleggingen at det utendørs listverket som ble montert ifm. utskiftingen av disse vinduene er i dårlig forfatning.

Styret har hatt bistand av prosjektavdelingen til USBL (sameiets forretningsfører) i det innledende arbeidet med prosjektet. Basert på beboernes egenkartlegging og befaringer i sameiet, er deres anbefaling å bytte alle vinduer som er eldre enn 2016. Videre bør utendørs listverk som ble montert ifm. balkongprosjektet byttes ut med noe som er mer bestandig i norsk klima.

Tar vi utgangspunkt i at de ca. 20 seksjonene som så langt ikke har bidratt til kartleggingen av status har gjennomsnittlig samme fordeling av alder og status på vinduene som de vi har oversikt over, kan vi anta at minst 120 vinduer i seksjonene skal byttes ut dersom vi følger anbefalingen over. I tillegg kommer vinduer i trappeoppganger og bodområder (enkelte av disse er antatt å være originalvinduer fra da bygården ble bygget på 1930-tallet).

Videre ser styret at det er behov for at alle vinduer males utvendig. Dette er i utgangspunktet seksjonseiers ansvar (se under), men vi er samtidig pålagt å sikre at hele bygården har et enhetlig og helhetlig utseende, og vi ser det som hensiktsmessig at vi sikrer at alle vinduene blir malt på samme tid og med samme fargekode ifm. et større prosjekt som dette. Dette vil også forlenge vinduenes levetid.

Styret tar derfor sikte på at prosjektet omfatter

- ***utskifting av vinduer eldre enn 2016***
- ***utskifting av listverk som er i dårlig forfatning***
- ***maling av eksisterende vinduer***

MERK: I forbindelse med informasjons- og innspillsmøtet avholdt 28. januar, samt i e-poster mottatt påfølgende uke, ble det meldt om at det i flere seksjoner også er andre utfordringer knyttet til vinduer og dører som ble byttet i forbindelse med balkongprosjektet. Noen av disse, bl.a. trekkfulle balkongdører, kan antakelig kobles til det mangelfulle listverket. ***Dersom flere seksjonseiere opplever tilsvarende utfordringer som dere mener bør håndteres som del av det forestående vindusprosjektet, og disse ikke er meldt inn som del av kartleggingen eller skriftlig på e-post, er det avgjørende at dere melder slike tilfeller til styret på styret@frydengard.no umiddelbart.***

Ansvar og kostnader: Som seksjonseier har du etter sameiets vedtekter (avsnitt 5.1) vedlikeholdsplikt på en rekke områder som omhandler din seksjon, inkludert vinduer. Dette inkluderer kitting, maling og annet vedlikehold for å bidra til å forlenge vinduenes levetid.

Videre følger det av vedtektene at vedlikeholdsplikten ikke omfatter utskifting av vinduer – dette ansvaret ligger hos sameiet. Dette følger av avsnitt 5.3 i vedtektene, som slår fast at «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».

Disse reglene i vedtektene våre bygger på tilsvarende bestemmelser i eierseksjonsloven. Hovedregelen i eierseksjonsloven er at utgiftene fordeles etter sameiebrøken.

I forbindelse med balkongprosjektet i 2016-2018 valgte en del seksjonseiere å bytte ut flere vinduer enn det som var nødvendig for å innpasse balkongene i bygget. Disse seksjonseierne gjorde dette som et tilvalg til prosjektet på egen regning (det framgår av prosjektdokumentene at dette tilvalget ble ansett som en «opsjon» og en «direkte avtale mellom valgt entreprenør og eier» av den enkelte seksjon). Det klare utgangspunktet i eierseksjonsloven er derfor at også disse seksjonseierne skal være med og dele kostnadene knyttet til vindusprosjektet i tråd med sameiebrøken.

Sjøl om loven og vedtektene åpner for at vi forholder oss til hovedregelen når det gjelder kostnadsfordeling, finner styret det noe urimelig at seksjonseierne som valgte å bytte vinduer på egen regning ifm. balkongprosjektet skal bidra på lik linje med de som valgte å ikke å bytte vinduer den gangen.

Samtidig har styret i denne vurderingen lagt vekt på at alle seksjonseiere vil ha nytte av prosjektet, gitt utskifting av vinduer i fellesarealer, utskifting av listverk og maling av alle vinduer. Det er derfor naturlig at alle bidrar til å dekke kostnader knyttet til prosjektering, stillas, maling og annet utvendig vedlikehold, samt utskifting av vinduer i fellesområder. Styret har også som utgangspunkt at seksjonseiere som byttet ut vinduer som tilleggsbestilling (opsjon) ifm. balkongprosjektet aksepterte at dette var på egen regning, og disse kan derfor ikke forvente å bli kompensert fullt ut for dette ifm. det nye vindusprosjektet.

En mulig løsning for å balansere disse hensynene er at seksjonseiere som byttet ut vinduer ifm. balkongprosjektet får utbetalt en kompensasjon eller et fratrekk for disse vinduene når kostnadene for vindusprosjektet fordeles. Styret har konsultert juridisk kompetanse og fått bekreftet at en slik løsning vil være i tråd med hovedregelen i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Den vil også kunne utformes slik at den «nullstiller» situasjonen som oppstod da balkongprosjektet ble gjennomført og mange skiftet vinduer på egen regning.

Styret tar derfor sikte på at kostnadene knyttet til vindusprosjektet fordeles etter følgende prinsipper:

- ***Kostnadene for fellesdelen av prosjektet (prosjektering, stillas, maling med mer) vil fordeles etter sameiebrøken.***
- ***Kostnadsfordelingen for vinduene skal ta hensyn til seksjonseiere som byttet ut flere vinduer enn det som var påkrevd ifm. balkongprosjektet. Dette kan gjøres ved at disse får utbetalt en kompensasjon eller et fratrekk for disse vinduene når totalsummen for prosjektet skal fordeles. Styret vil søke ekstern ekspertise for en vurdering av bl.a. vinduenes tilstand før summen som kommer til fratrekk per vindu settes. En slik ordning vil være søknadsbasert.***

MERK: Styret har merket seg at enkelte seksjonseiere som valgte å skifte vinduer ifm. balkongprosjektet har uttrykt en klar forventning om at de ikke vil bli berørt av dette vindusprosjektet. Enkelte har også uttrykt at «i vårt sameie er jo utskifting av vinduer den enkeltes ansvar». Styret har lett etter skriftlig dokumentasjon som kan underbygge en slik tilnærming, men har ikke klart å finne noe vedtak som tilsier at ansvaret og de økonomiske forpliktelsene ikke følger hovedregelen i eierseksjonsloven og vedtektene til sameiet. Noe slikt kom heller ikke fram på orienteringsmøtet 28. januar. Dersom noen skulle sitte på dokumentasjon de mener underbygger en slik tilnærming, vil vi sjølsagt ta det med i vurderingen. ***Vi ber om at dette i så fall oversendes styret på e-post til styret@frydengard.no umiddelbart, og senest innen 1. mars.***

Styret vil også gjerne legge til at vi er svært glade for at så mange seksjonseiere valgte å bytte vinduer på egen regning ifm. balkongprosjektet. Sjøl om det kompliserer denne prosessen noe, var det et stort løft for sameiet. Vi ber samtidig om forståelse for at det har tatt tid å vurdere og juridisk kvalitetssikre mulige tilnærminger som balanserer hensynet til dem som valgte å bytte vinduer på egen regning og dem som valgte å ikke gjøre det – og samtidig ivaretar hensynet til sameiet som helhet.

Kommunikasjon og oppfølging: Styret synes det er utfordrende at så mange av seksjonseierne enten ikke har svart eller svarte veldig sent på kartleggingsoppdraget. Vi minner i den forbindelse på at dette oppdraget ble annonsert per e-post fra USBL og fulgt opp av styret i nyhetsbrev, på Facebook og til slutt med oppslag i oppgangene og utskrift av skjemaet i postkassene til de som ikke hadde levert.

Et så omfattende prosjekt som utskifting og maling av vinduene vil kreve at alle i sameiet bidrar – og mangel på tilbakemeldinger eller forsinkelser kan medføre store kostnader for prosjektet som helhet. Dersom vi skal gi klarsignal til å sette i gang en oppgradering av denne størrelsen, er vi derfor avhengige av at seksjonseierne forplikter seg til å følge opp. Styret ber derfor alle seksjonseiere være oppmerksomme på at den enkelte seksjonseier kan bli forpliktet til å dekke merkostnader knyttet til at arbeidet i egen eller andres seksjoner eventuelt blir forsinket når dette skyldes manglende oppfølging av den enkelte seksjonseier eller dennes leieboere, ref. vedtektene avsnitt 5.4.

Neste skritt: Styret har gitt USBL i oppdrag å starte innhenting av tilbud med utgangspunkt i den informasjonen vi har per i dag. Styret har også bedt USBL kartlegge sameiets mulighet for å ta opp lån for å finansiere prosjektet. Denne informasjonen vil danne grunnlag for en orienteringssak på sameiets årsmøte, planlagt for 23. mars.

Litt avhengig av hvilken dokumentasjon vi har tilgjengelig når årsmøtepapirene må sendes ut, kan endelig vedtak om igangsettelse av prosjektet enten fattes på selve årsmøtet eller på et digitalt, ekstraordinært årsmøte i etterkant.

Styret vil komme tilbake til seksjonseierne med mer informasjon om prosjektet, behov for medvirkning fra den enkelte seksjonseier og mulig tidsplan for prosjektet når vi har fått inn tilbud og etablert dialog med potensielle entreprenører.

Oslo, 14. februar 2026

Styret

Sameiet Frydengård - anleggsbudsjett for vindusprosjekt 2026 (09.03.2026)

Produkt	Mengde	Kost	Sum	
Utskifting av vinduer (2016 og eldre)				
Vinduer i leilighetene	125	35 000	kr	4 375 000
Vinduer i oppgangene	14	20 000	kr	280 000
Vinduer i kjellerne	69	10 000	kr	690 000
Vindusrehabilitering (2016 og nyere)				
Overflatebehandling	130	1000	kr	130 000
Utvendig belistning	130	2000	kr	260 000
			kr	-
Sum			kr	5 735 000
Rigg, inkludert stillas, 15%			kr	860 250
Total Sum			**kr**	**6 595 250**
Prosjektstyringskostnader				
Fase 1A Tilbudsbeskrivelse			kr	50 000
Fase 1B SHA Prosjekteringsfasen			kr	15 000
Fase 1C Miljøsaneringsrapport			kr	35 000
Fase 2			kr	60 000
Fase 3A Prosjektledelse			kr	320 000
Fase 3B SHA kordinering i utførelsesfasen			kr	48 000
Sum prosjektledelse			**kr**	**528 000**
Uforutsette kostnader (reserve) 12,5% av kr. 6 595 250			**kr**	**824 406**
Styrehonorar			kr	-
Forventet prosjektkostnad eks. mva			**kr**	**7 947 656**
MVA			**kr**	**1 986 914**
Kompensasjon for nyere vinduer	70	12290	**kr**	**860 300**
Totalt prosjektbudsjett inkl. mva			**kr**	**10 794 870**

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 23.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Frydengård mandag 23.03.2026 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:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Yngvil Groth Farsund

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: 21 (+ 1 etter sak 2)

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 23 (24 etter sak 2)

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 160 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utskifting av vinduer i seksjoner (leiligheter) og fellesområder (sak fremmet av styret)

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre et prosjekt der eldre vinduer i sameiet byttes ut og gjenværende vinduer vedlikeholdes, inkludert utskifting av listverk og utvendig maling. Prosjektet skal gjennomføres i tråd med de føringer som er skissert i dette dokumentet.

Prosjektet skal ha en øvre budsjettramme på kr. 10 800 000. Av dette skal kr. 500 000 dekkes av sameiets vedlikeholdsfond. Prosjektet vil ellers finansieres ved låneopptak på inntil kr. 10 300 000, se egen sak.

Det skal fortrinnsvis velges lån med IN-ordning, se egen sak.

Kostnadene ved prosjektet fordeles etter sameiebrøken. Seksjonseiere som bestilte og betalte for utskifting av ytterligere vinduer enn de som måtte byttes da balkongene ble bygget, kan søke om å få utbetalt en refusjon for disse. Refusjonen regnes ut basert på vinduenes opprinnelige kostnad og antatt levetid på 30 år. Det gis ikke refusjon for vinduene som måtte byttes for å innpasse balkongdør.

- **Benkeforslag av Anthony og Steinar Bjørnbet, seksjon 9**: Det ble fremmet et benkeforslag mot det siste avsnittet i styrets forslag til vedtak; *"Refusjonen skal være full historisk vindus-pris"* (mot styrets forslag om at refusjonen regnes ut basert på vinduenes opprinnelige kostnad og antatt levetid på 30 år).
- Styret foreslo at følgende setning i styrets forslag til vedtak strykes: "*Det skal fortrinnsvis velges lån med IN-ordning, se egen sak."*
- Styrets forslag til vedtak ble delt opp i 3 ulike avstemminger for 3 avsnitt, hvor rekkefølgen på avsnittene ble flyttet (se fremstillingen og avstemmingen i "Vedtak" under).

Det ble foretatt avstemming med håndsopprekning for alle 3 avsnitt. Benkeforslaget falt som følge av at styrets forslag vedrørende kostnad knyttet til kompensasjonsordning ble vedtatt (nr. 2).

Vedtak:

Nr. 1: *Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre et prosjekt der eldre vinduer i sameiet byttes ut og gjenværende vinduer vedlikeholdes, inkludert utskifting av listverk og utvendig maling. Prosjektet skal gjennomføres i tråd med de føringer som er skissert i dette dokumentet.*

Enstemmig vedtatt.

Nr. 2: *Kostnadene ved prosjektet fordeles etter sameiebrøken. Seksjonseiere som bestilte og betalte for utskifting av ytterligere vinduer enn de som måtte byttes da balkongene ble bygget, kan søke om å få utbetalt en refusjon for disse. Refusjonen regnes ut basert på vinduenes opprinnelige kostnad og antatt levetid på 30 år. Det gis ikke refusjon for vinduene som måtte byttes for å innpasse balkongdør.*

Antall stemmer for: 15

Antall stemmer mot: 8

Antall blanke stemmer: 1

Forslaget ble vedtatt.

Nr. 3: *Prosjektet skal ha en øvre budsjettramme på kr. 10 800 000. Av dette skal kr. 500 000 dekkes av sameiets vedlikeholdsfond. Prosjektet vil ellers finansieres ved låneopptak på inntil kr. 10 300 000, se egen sak.*

Antall stemmer for: 20

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemmer: 0

Forslaget ble vedtatt.

5.2 Låneopptak for finansiering av utskifting av vinduer (sak fremmet av styret)

Som det framgår av årsmøtesak 5.1 om vedtak av igangsetting av prosjekt for utbygging av eldre vinduer i sameiet, foreslår styret for årsmøtet at prosjektkostnader utover de kr. 500 000,- som skal dekkes fra sameiets vedlikeholdsfond dekkes ved låneopptak med en ramme på opptil kr. 10 300 000.

USBL vil bistå styret med innhenting av lånetilbud, og anbefaler at årsmøtet fatter et separat vedtak om låneopptaket.

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner at det vedtatte prosjektet for utskifting av eldre vinduer i sameiet finansieres gjennom låneopptak på inntil kr. 10 300 000,-. med en løpetid på inntil 30 år.

Antall stemmer for: 21

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemmer: 0

Forslaget ble vedtatt

5.3 Tilrettelegging for individuell nedbetaling av nytt lån til vindusprosjektet (sak fremmet av styret)

Styret ønsker å legge til rette for individuell nedbetaling (IN-ordning) for det nye lånet knyttet til vindusprosjektet, slik at seksjonseiere kan velge å betale ned sin andel av lånet uten at det går utover sikkerheten til sameiet. Dette vil normalt lønne seg både for seksjonseier (som typisk vil få bedre lånerente enn et sameie vil oppnå) og for sameiet, som vil ha bedre likviditet i tilfelle behov for framtidige prosjekter.

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner tilrettelegging for individuell nedbetaling (IN-ordning) av sameiets nye lån knyttet til vindusprosjektet, og gir styret i mandat å forhandle vilkårene for dette med forretningsfører.

Forslaget ble enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Christoffer Grønstad ble valgt for 1 år fra 08.04.2025 og stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Christoffer Grønstad for 1 år.

6.2 Valg av to medlemmer til styret

Styremedlem André Myrvoll Schlytter ble valgt for 1 år fra 08.04.2025 og stiller til gjenvalg.
Styremedlem Guro Rullestad ble valgt for 1 år fra 08.04.2025 og stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: André Myrvoll Schlytter for 1 år.

Valgt ble: Guro Rullestad for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Ida Lovise Gjeset ble valgt for 1 år fra 08.04.2025 og stiller ikke til gjenvalg.

Varamedlem Torbjørn Randen ble valgt for 1 år fra 08.04.2025 og stiller til gjenvalg.

**Protokolltilførsel: Forretningsfører hadde lagt til feil navn under valg av varamedlem i innkallingen. Ida Lovise Gjeset stiller ikke til gjenvalg. Valgkomiteens innstilling er: Oscar Skaget for 1 år og Torbjørn Randen for 1 år.*

Vedtak:

Valgt ble: Oscar Skaget for 1 år.

Valgt ble: Torbjørn Randen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

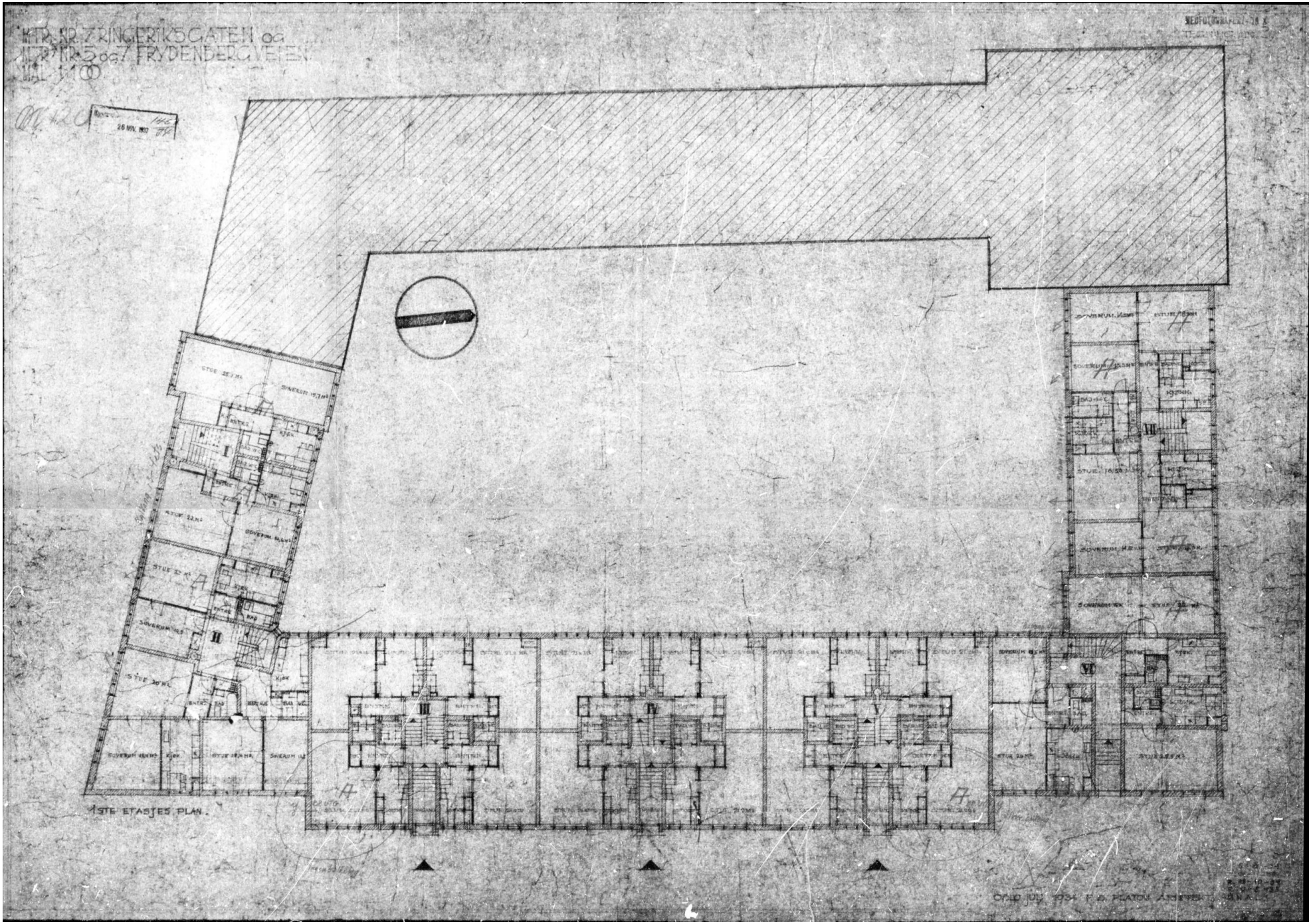
Vedtak:

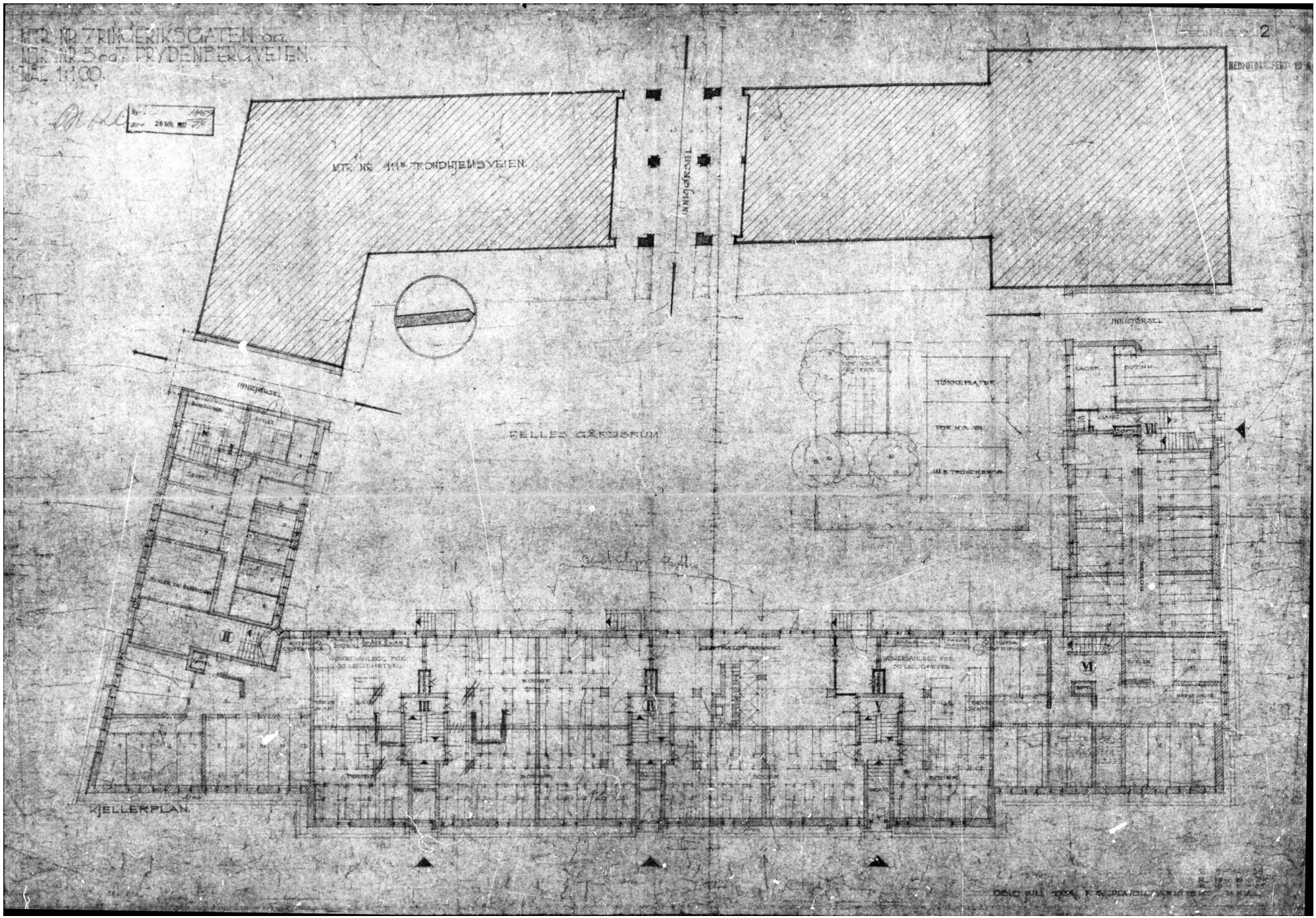
Valgt ble: Styret kan oppnevne en valgkomite.

Protokoll for Sameiet Frydengård

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Yngvil Groth Farsund (sign.)	24.03.2026


TR. NR. 7 RINGERIKSGATEN og
TR. NR. 5 og 7 FRYDENBERGVEIEN
1:100
1STE ETASJES PLAN.


MTR. NR. 111B TRONDHJEMSVEIEN
INNGANG
INNKJØRSEL
FELLES GÅRDSROM
TØRKEPLASS
KJELLERPLAN

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/

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

ARK.STED	Grenseveien 7 og Frydenagate 2/4				JOURNR.	86/104827
ARB.S ART	Nye brannbalkonger				GNR./BNR.	226/0014
BYGGET.NR	A/L Frydengården				BYGN.ENR.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.MELDT.	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. Østtande

Rm 2/11-93

REGMELD	CAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BOSETTG.	BOSETTG.
VILPROSL			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				
SENDES / SENDES FILMARKIV			29.10.93	
SAKEN FORTSETTES I FASE 2				

Anmeldelse
Tegn.

N. b. BYGNINGSCHEFEN Bl.-Nr. 1450 1934 OSLO

1.

Duplikat sendt Brannchefen

Ekspedisjons-Dokument V

angående Våningshus

på matr.nr. 7 Ringeriksgate og 57 Fagelundsveien

Innlevert 23 aug 1934 Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grennens matr.nr. grenser og nabolorhold, hr. reguleringssjefen 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 Schmaquins

Rådhuset kl. —
Innk. 27 AUG. 1934

Sendes hr. reguleringssjefen.
Pa situasjonsplanen Bl. 1 er de nærmest grenser fr 7 Ringeriksgt 7 57 Fagelundsveien angitt med blå linjer. Det bør mottatt anmerkning om innskrivelse av skjøtet snarest som vist mottatt.
Pa tilh 7 Ringeriksgt bortfaller stipulasjon av tilh 57.
Oslo oppmålingsvesen 21/9 - 1934

Erlucaken
fung.

Reg. stedfr. hr. nr. Ringeriksgt 7
Innk. 29. AUG. 1934

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
Avd.Ing.I

Hans Hermansen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

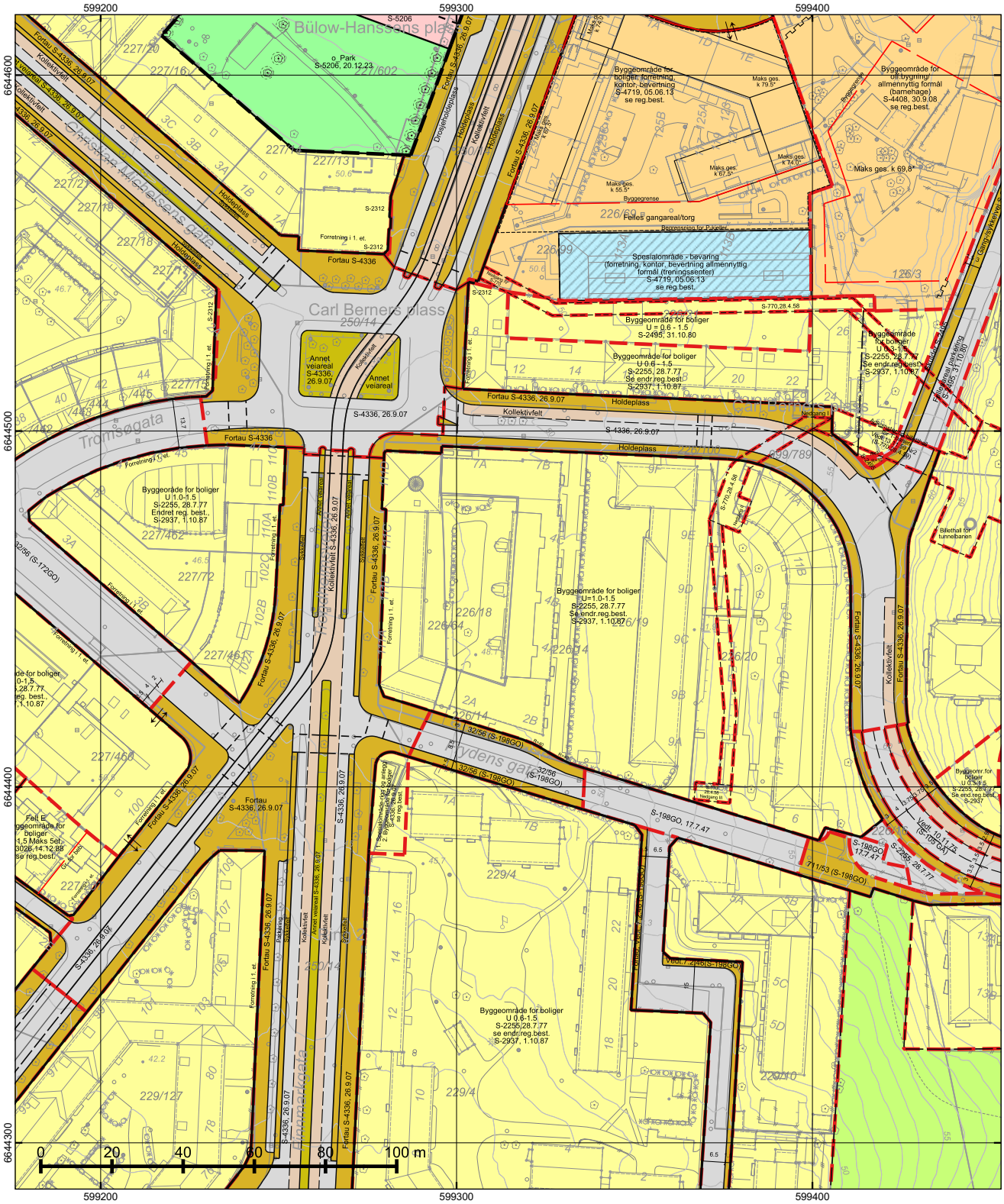
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

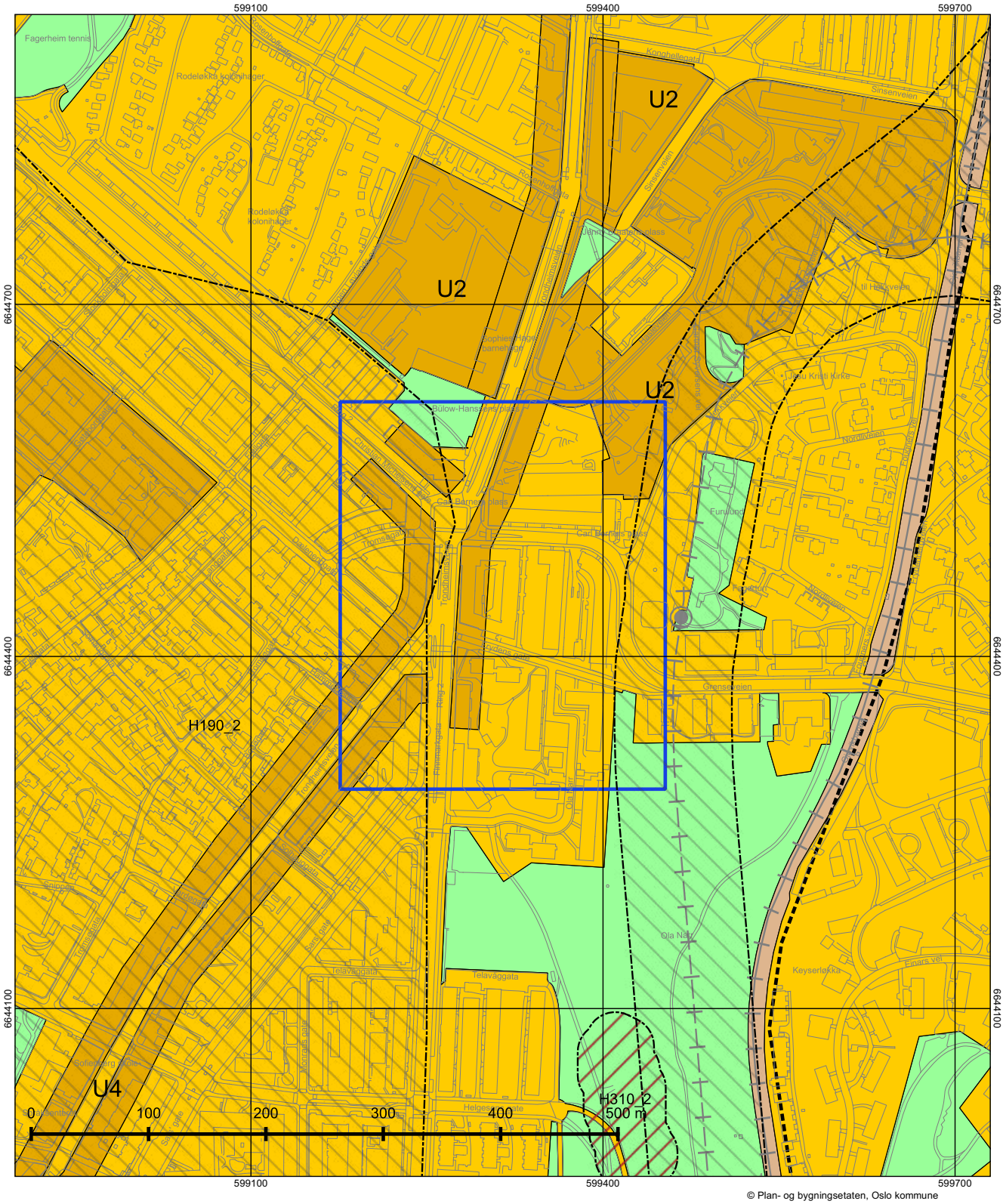
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no


599200
599300
599400
6644600
6644500
6644400
6644300
Bülow-Hanssens plass
Carl Berners plass
Trondheimsveien
Trondheimsveien
Trondheimsveien

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




599100
599400
599700
6644700
6644400
6644100
U2
U2
U2
H190_2
U4
H310_2
0
100
200
300
400
500 m
Fagerheim tennis
Rodeløkka kolonihager
Rodeløkka kolonihager
Sinsenveien
Sinsenveien
Ullevålveien
Ullevålveien
Ullevål Kirke
Nordtvedtveien
Furuveien
Grensveien
Grensveien
Keyserløkka
Einars vei
Ola Narr
Telavåggata
Telavåggata
Helgesens gate
Sofienberg gravlund
Sofienberg gravlund
Sofienberg gravlund

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

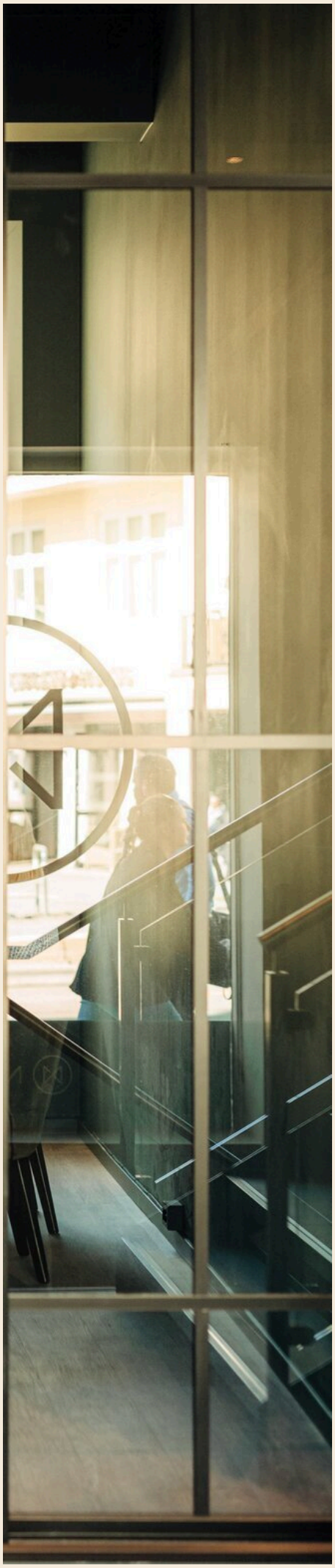
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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. 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0247/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frydens gate 4C 0564 OSLO
Matrikkel: Gnr 226, bnr 14, snr 58 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: