

Frydens gate 5D



Velkommen til

Frydens gate 5D



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

Grünerløkka/Ola Narr

Velholdt og lys 3-roms med særpreg | Vestvendt balkong | Rolig og sentral beliggenhet ved Ola Narr | Vv & fyring inkl.

Prisantydning	5 990 000,-
Fellesgjeld	194 702,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	6 194 264,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 995,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1939

Megler	Irina Therese Bjørnhaug
Telefon	976 94 938
E-post	i.bjornhaug@nordvikbolig.no


UN FILM DI JEAN-JACQUES BEINEIX
Betty Blue
ATARI





Kort fortalt

- Nordvik v/ Irina Bjørnhaug har gleden av å presentere Frydens gate 5D, en sjarmerende og velholdt 3-roms med særpreg og skjermet beliggenhet, idyllisk til ved populære Ola Narr. Leiligheten byr på en romslig stue med teglsteinsvegg og utgang til vestvendt balkong, separat kjøkken med moderne uttrykk og integrerte hvitevarer, to gode soverom og bad med gulvvarme. Her bor du fredelig, men samtidig svært sentralt, med kort vei til T-bane, nye Tøyenbadet og Carl Berner Torg.

- Høydepunkter:
- Vestvendt balkong
- Fjernvarme inkl.
- Teglsteinsvegg i stue
- Oppgradert kjøkken i 2022
- To boder (loft og kjeller)
- Skjermet og rolig beliggenhet
- Nærhet til "alt"!

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	73 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

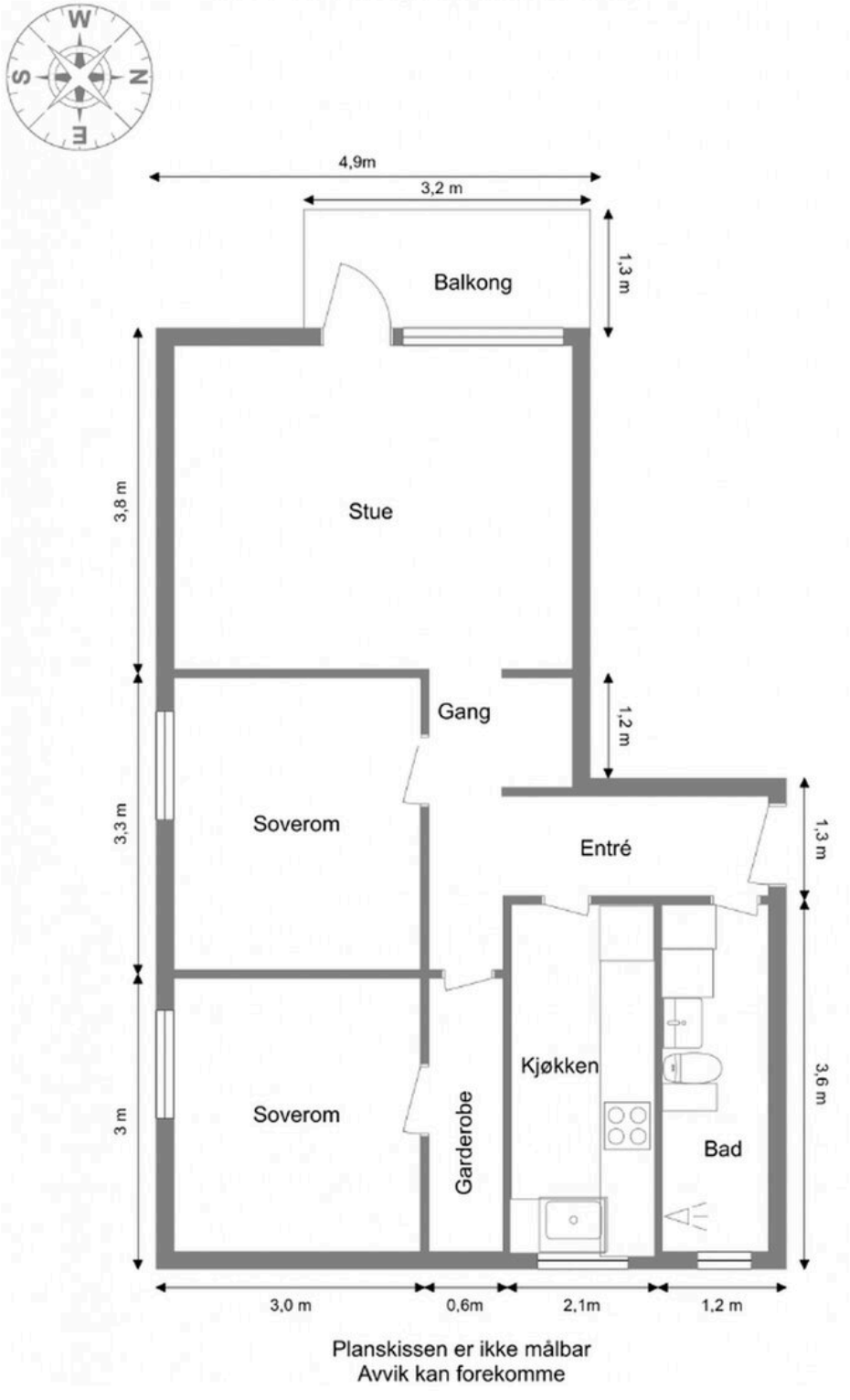
3. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, bad, Bod, soverom, soverom 2, kjøkken, stue
Total BRA: 64 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod (loft), bod (kjeller)
Total BRA: 9 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

BoligDesign AS

Frydens gate 5 D

Hovedetasje (Gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet


BRITNEY SPEARS
PRESENTS


Galaxy Cluster
SMACS 0723
TOXIC






Mouth
stories
Paloma Ghosh


Sykt
enkelt


PEPPER PLANT GROWTH
RED CHILLI AND GREEN CHILLI
Red Chilli
Green Chilli
SATURDAY
SPAGHETTI


Sykt
enkelt






OSLO
EN
RENERE
BY
NUANCES
BLEU




SAMSUNG



Informasjon

Frydens gate 5D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0550/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Frydens gate 5D, 0564 OSLO
Gnr 229, bnr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 22 i Frydens Gate Borettslag, org.nr. 954390039

Selgere
Karoline Eidesvik Abrahamsen
Sabrina Khan Norstrøm

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
194 702,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 184 702,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 194 264,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 203 564,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, bad, Bod, soverom, soverom 2, kjøkken, stue
Total BRA: 64 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod (loft), bod (kjeller)
Total BRA: 9 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Innhold

Entré
Romslig og funksjonell entré som har rikelig med oppbevaringsplass for yttertøy og sko, noe som bidrar til en ryddig og innbydende atmosfære. Velkommen inn!

Stue
Romslig og tiltalende stue med god takhøyde på ca. 2,7 m og flotte overflater med lite slitasje. En dekorativ teglsteinsvegg tilfører karakter og gir rommet et unikt preg. Parkett på gulv og en møbleringsvennlig planløsning gjør det enkelt å innrede både sofakrok og spiseplass. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 4 kvm – et hyggelig uterom med sol og lys store deler av dagen.

Kjøkken
Kjøkken fra 2016 hvor det er lagt stor vekt på detaljer og materialvalg. Slette fronter og benkeplate i laminat som er støpt over med mikrosement gir et rent og moderne uttrykk. Flislagt over platetopp og nedfelt porselenvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og mikro. Det er kjøkkenventilator med kullfilter og vindu med tilluftsventil. Overflatene har lite slitasje, med unntak av et mindre hakk i benkeplaten.

Bad
Badet ble renovert i regi av borettslaget i 1999 og har fliser på gulv og vegger. Det er varmekabler i gulvet og belysning med frittstående lampe. Avtrekk skjer via sentralt ventilasjonsanlegg. Badet er utstyrt med toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Innredningen er nyere og består av skap i tre med nedfelt porselenservant.

Soverom
Boligen har to romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Det ene har et praktisk «walk-in-closet» med god oppbevaringsplass. Begge rommene har dekorativt malte tak som gir et gjennomført og personlig uttrykk. Rommene egner seg godt som soverom, kontor eller gjesterom – avhengig av behov.

I tillegg disponerer boligen to boder – én i kjeller og én på loft. Samlet areal er ca. 9 kvm. Loftsboden har skråtak med et gulvareal på ca. 8 kvm, hvorav 4 kvm er målbart.

Standard

Tilstandsrapport er utført av takstingeniør Magne Jonassen v/ Stavern taksering, datert 23.04.2025 og viser følgende tilstandsgrad:

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber. Rørene er besiktiget på bad. Deler av systemet er utført i plast.
Vurdering av avvik:
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget ble sist totalt rehabilitert i 2016. Det er ikke utført eltilsyn de siste fem årene, og det foreligger ikke kjente avvik eller tegn på varmgang. Det anbefales likevel en utvidet elkontroll på generelt grunnlag grunnet alder på deler av anlegget. Kjøper oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 og 30 mm.
Vurdering av avvik:
-Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Dette i dusj-sonen.
Konsekvens/tiltak
-Fuger bør skiftes ut.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Rommet har 2 sluk. Hovedsluk i dusjnisjen. Hovedsluk av plast, membran er ikke synlig rundt klemring. Hjelpesluk er av plast og går inn på hovedsluk.
Årstall: 1999, kilde: tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Slukene er fra 1999. Over halvparten av forventet brukstid er passert på sluk/membran.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vurdering av avvik:
-Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er løse flis/bom i veggflis i nedre del av vegg til venstre. Det er også hull i flis fra tidligere utstyr - hullene er tettet med silikon.
Konsekvens/tiltak
-Påviste skader må utbedres.
For at overflater vegger og himling på bad skal få TG 1 - må overflater med skader utbedres.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
Bad har naturlig ventilasjon med avtrekk til sentralt anlegg. Det er ingen løsning for tilluft med spalte i dør eller vindu.
Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak • Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Fint kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate. Benkeplaten er støpt over med mikrosement. Det er flislagt over platetopp. Kjøkken har en nedfelt porselenvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og mikro. Det er observert ett lite hakk i benkeplaten - ellers så har kjøkkenet lite slitasje på overflater.

Automatisk vannstoppesystem og komfyrvakt er ikke montert.
Årstall: 2016, tidligere salgosppgaver.
Vurdering av avvik:
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er krav til komfyrvakt i Norge på kjøkken som er nyere enn fra 2010. Krav til vannstoppesystem kom i 2012. Dette vil si at komfyrvakt og vannstoppeystem er et krav for dette kjøkkenet ettersom kjøkken er fra 2016. Det ble lagt ny kurs inn mot kjøkken i 2016. Konsekvens/tiltak
-Komfyrvakt må monteres.
-Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
Ved å installere komfyrvakt og vannstopper - vil kjøkkenet få TG 1 ettersom innredning og hvitevarer er i bra stand.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkken har vindu med tilluftsventil.
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak:
Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Det er generelt ikke tillat å koble en kjøkkenventilator direkte til ventilasjonssystemet i ett borettslag uten tillatelse fra borrettslaget eller forvaltningen. Dette skyldes at endringer i ventilasjonsanlegget kan påvirke hele bygningens ventilasjonssystem.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Parkering

Borettslaget disponerer fire parkeringsplasser. Plassene leies ut for ca. kr. 360,- pr. mnd. Tildeling skjer for 1 år om gangen.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

2022:
-Det er satt opp en lettvegg med skyvedør på det store soverommet for å etablere en walk-in-garderobe.
– En murvegg i stuen er hentet frem og eksponert.
– Kjøkkenbenken er behandlet med mikrosement, de øvre skapdørene er malt, og de nedre frontene er byttet til Noremax-fronter i ask.
– Flisene i inngangspartiet er fjernet og erstattet med parkett.
– Døren inn til kjøkkenet er fjernet og åpningen utvidet.
– Det er bygget nye skapdører til boden i gangen inne i leiligheten.

2025:
- Lagt nytt gulv på verandaen, og speilskapet på badet ble byttet.

Sammendrag selgers egenerklæring

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Tilbakevendende tett sluk i vasken på badet

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025

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?
Ja
Beskriv: Du har mottatt et nabovarsel for byggeplaner i Finnmarkgata 3 i OSLO. Varselet gjelder: - Nytt anlegg/konstruksjon - Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål - Vesentlig terrenginngrep

Bygningssakkyndig

Magne Jonassen

Byggemåte

Bygget har utvendige fasader av betonggrunnmur - yttervegger i murverk forblendet med teglstein. Saltakkonstruksjon tekket med takstein.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger uten garanti.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe i stue.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

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

Oppvarming

Varmtvann til forbruk og oppvarming med radiatorer leveres fra sentralt anlegg som er tilkoplet fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk og nettleie oppgitt av selger:

2024
– Strømforbruk: 8 574 kWh – kostnad kr 6 215,-
– Nettleie: 5 854 kWh – kostnad kr 5 854,-

2025 (hittil)
– Strømforbruk: 2 644 kWh – kostnad kr 2 542,-
– Nettleie: 2 655 kWh – kostnad kr 1 817,-

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 995,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv-anlegg/bredbånd, v.vann, fyring drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forsikringer m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 426 743,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 706 970,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 57 andelsleiligheter. Frydens Gate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954390039, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
Styreleder er Thomas Nicolai Wergeland.

Styret har fortsatt arbeidet med beplantning av utearealene, og har forlenget samarbeidet med plantekonsulent Karen Pederstad. Det ble sommeren 2023 supplert med ytterligere planter pa° begge sider av bygget, i samarbeid med Karen, hagegruppa og vaktmester Thomas. Arbeidet fortsetter i kommende styreperiode. Det suppleres videre med ytterligere beplantning, samt ny rabattkant foran bed ved A og B, og ny beplantning på denne siden for større helhet mellom for- og baksiden av bygningsmassen. Etter første runde i 2022, ble videre beskjæring av borettslagets trær gjennomført av arborister ved Yggdrasil trepleie, i henhold til bransjestandard. Dette følges også opp videre i kommende perioder.

Følgende arbeid planlegges i kommende periode:
-Videre beplantning av utearealer, nye bed foran A og B, samt oppfølging av tidligere arbeid
-Reparasjon av gjerde mot parken, samt ny port/gjerde på oversiden av bygget, evt. etablering av støttemur ved parkeringsplasser
-Etablering/reetablering av trapp/rampe fra bod i D ned på gangvei
-Reparasjon av trappegelender i steintrapper ned fra gangvei
-Reetablering av rampe til redskapsskjul
-Opprydning/sanering av utrangert utstyr i fyrrommet
-Utskifting av gammel lysarmatur i kjelleromra°det til LED grunnet et EU-direktiv som utfaser gamle energikrevende lyspærer
-Patentbeskyttelsen pa° systemnøklene gikk ut i løpet av 2023, og dørla°ser i fellesarealene bør derfor skiftes ut.

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Borettslaget har forkjøpsrett. Disse har en frist til 9. mai til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 09.05.2025

Styregodkjennelse

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 194 702,- pr. 31.12.2024

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Borettslaget har to lån som fordeles slik:

Lånenummer: OBBK01-98207671126
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.04.2025: 5.85% pa.
Restløpetid: 5 år 8 md
Saldo per 03.04.2025: 1.466.786,-

Lånenummer: OBBK02-98207671118
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.04.2025: 5.85% pa.
Restløpetid: 17 år 10 md
Saldo per 03.04.2025: 8.373.826,-
Andel av saldo per 01.04.2025: 192.669,-
Kapitalkostnader: 1.456,-

IN-lånet ("Balkonglånet"): hovedforfall to ganger i året: 31.5 og 30.11.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2023 viser et overskudd på kr. 627.130, mens årsresultatet for 2022 viser et overskudd på kr. 630.895.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjennelse fra styret og under forutsetning av at andre leieboere ikke sjeneres. Reglene gjelder også balkonger.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88906576

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til en tilbaketrukket oase midt i hjertet av byen! Her bor du med idylliske Ola Narr som nærmeste nabo – et grønt og fredelig pusterom – samtidig som alt av byens fasiliteter ligger rett utenfor døren. Bare et steinkast unna finner du Carl Berner Torg, med blant annet moderne Coop Mega, Apotek1, Kaffebrenneriet og spisesteder. I byggets kjeller er det i tillegg hentepunkt for Posten, PostNord og Instabox – en praktisk løsning i en travel hverdag.

Nærområdet er i spennende utvikling, og det nye konseptet Carls har nylig åpnet – et sosialt samlingspunkt med vinbar, kafé, restaurant og fleksible lokaler for alt fra møter og workshops til sommerfester og markeder.

Det splitter nye Tøyenbadet åpnet dørene i 2024, og byr nå på flotte fasiliteter for både trening og rekreasjon. For den aktive finnes også SATS Carl Berner, Mudo Gym og Fresh Fitness i nærheten.

Du har kort vei til flere av Oslos mest spennende bydeler – som Løren og Nydalen, begge i sterk vekst, samt sjarmerende Rodeløkka med sin unike småbystemning. Grünerløkka ligger heller ikke langt unna, kjent for sitt pulserende kulturliv, trendy barer og populære spisesteder som Delicatessen og Villa Paradiso.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger et uattestert ekspedisjonsdokument for bygningen fra 07.11.1938. Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.
Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Det foreligger ferdigattest for balkongen datert 07.08.2010.

Plantegningen viser en planløsning som avviker fra opprinnelige byggetegninger. I den opprinnelige plantegningen er det ikke tegnet inn noe bad, og det fremkommer kun ett soverom. Dagens løsning har to soverom, og bad er etablert der det tidligere ikke var angitt noe rom. Det er også satt opp lettvegger for å tilpasse planløsningen til dagens bruk, blant annet i forbindelse med soverom og garderobe. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan S-2255, datert 28.07.77. Med endrede reguleringsbestemmelser i henhold til reguleringsplan S-2937 datert 01.10.87.

Pågående plansaker:
Saksnr 202550615 - Hasleveien 4-6, Sinsenveien 1 og Trondheimsveien 119, 123 og 125 - Boliger og næring.
Omhandler en forespørsel om oppstartsmøte for utvikling av eiendommene Hasleveien 4-6, Sinsenveien 1 og Trondheimsveien 119, 123 og 125. Planforslaget gjelder transformasjon og fortetting av området med formål om å legge til rette for boliger og næringsarealer. Det legges opp til en bymessig utvikling med fokus på god arkitektur, urbant gateliv og hensiktsmessig utnyttelse av tomtene i tråd med overordnede byutviklingsmål.

Saksnr 202451391 - Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring
Gjelder utarbeidelse av planforslag for eiendommene Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11. Formålet med planen er å legge til rette for bymessig utvikling gjennom transformasjon og fortetting med hovedvekt på boligbebyggelse, samt noe næring og eventuelt fellestilbud. Planarbeidet skal sikre god bystruktur, høy kvalitet på uterom og arkitektur, samt bidra til en helhetlig utvikling i området rundt Carl Berner og Sinsen.

Saksnr 202461139 - Økernveien 75-81 – Boliger
Gjelder bestilling av oppstartsmøte for utvikling av Økernveien 75–81, med formål om å tilrettelegge for boligbebyggelse gjennom bymessig fortetting.

Saksnr 201609079 - Hjørnetomten Grenseveien/Økern veien. (Hasle T-bane stasjon). Planer om Bolig/næring,hotell,torg m.m.
Gjelder planforslag til politisk behandling for hjørnetomta Grenseveien/Økernveien, med utbygging av boliger, næring og hotell.

Pågående byggesaker:
Saksnummer 202019585 - Ola Narr 18 - Ombygging av leilighet, endringer i planløsningen i H0501 - Siste dok. 13.02.2023.
Saksnummer 200812568 - Grenseveien 13 - Utskifting av vinduer - Siste dok. 10.01.2024
Saksnummer 200812569 - Grenseveien 15 - Utskifting av vinduer - Siste dok. 15.02.2024
200812570 - Grenseveien 17 - Utskifting av vinduer - Siste dok. 10.01.2024

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1912/900093-2/105 11.04.1912 RETTIGHET
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
LEIEAVTALE PÅ PORTSKUR BESTEMMELSE OM FORLENGELSE KOMMER FRA GNR. 229 BNR. 165
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1939/403818-3/105 23.05.1939
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om bebyggelse Best. iht festekontrakt
Med flere bestemmelser

1939/403819-1/105 23.05.1939
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1941/403231-1/105 17.04.1941
OBLIGASJON
Beløp: NOK 10 000
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL LØPENR: 7279778 UOPPSIGELIG
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 10 F

1941/403232-1/105 17.04.1941
OBLIGASJON
Beløp: NOK 127 600
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
SOM IKKE BETALES TILBAKE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 10 F

2002/62875-1/105 26.09.2002
** FORHØYELSE FORHØYET TIL NOK 134,900

1941/405932-1/105 18.08.1941 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1952/411297-2/105 08.09.1952
SKJØNN

2018/367783-1/200 26.01.2018 10:01
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 5 602 860
Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/367786-1/200 26.01.2018 10:01
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 10 600 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

Grunndata:
1939/403817-1/105 23.05.1939
OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften,

og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 43 292,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 696,-

Samlet skal selger betale kr. 103 779,- 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 3. mai 2025

Ansvarlig megler

Christer Barman Gabrielsen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95041364

Megler

Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 97694938

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Frydens gate 5D

Frydens gate 5D

Nabolaget Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre - vurdert av 177 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	15 min 1.1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 748 elever, 32 klasser	16 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	16 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	21 min 1.5 km

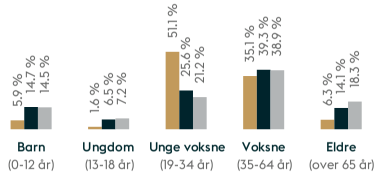
Offentlig transport

Carl Berners plass T i Grensev... Linje 21, 28	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.1 km

Barnehager

Ola Narr barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år... 84 barn	6 min 0.4 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ... 53 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg østre/Carl Ber...	2 262	1 632
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Lindeberglia Ballbinge	9 min
Sofienberg ungdomsskole	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	4 min
SATS Carl Berner	8 min

«Fint og grønt og nært det meste»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Frydens gate 5 D, 0564 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 10

Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1499 **Referansenummer:** RW1852

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:**

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Frydens gate 5 D, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 10
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Frydens gate 5 D, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 10
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 3 etasje i mindre leilighetsbygg. Bygget har utvendige fasader av betonggrunnmur - yttervegger i murverk forblendet med teglstein. Saltakkonstruksjon tekket med takstein.
Leiligheten har en takhøyde på 269 cm å består av entrè, gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom. bod og vestvendt balkong på 4,2 kvm.
Det er også 2 boder utenfor enheten på totalt 9 kvm. Loftsbod har skråtak og har gulvareal på cirka 8 kvm (4 kvm målbart).
Bad er fra 1999, ytterdør fra 2017, kjøkken fra 2016, vinduer fra 2011.
Det er lagt mye arbeid i overflater på kjøkken og ellers i leiligheten med flotte detaljer.
Varmtvann til forbruk og oppvarming med radiatorer leveres fra sentralt anlegg som er tilkoplet fjernvarme.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011.
Det er en brann - og lydklassifisert hovedytterdør og en balkongdør i trè med 2-lags glass fra 2011.
Vestvendt balkong på 4 kvm utført i betong og rekkverk av stål. Det er lagt terrassefliser i trè.
Det er forskriftsmessig høyde på rekkverk 110/130 cm.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulv og slette malte overflater i tak og vegger.
Vegg i stue av teglstein.
Overflatene har lite slitasje. Det er lagt mye jobb i leilighetens overflater.
Betonggulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal.
Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det målt skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue og på entrè. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stue og entrè målt høydeforskjell på 10 mm på hele rommets gulvflate. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på gulv og vegger som er renovert i regi av borettslaget i 1999.
Det er varmekabler i gulv og belysning med frittstående lampe.
Badet har avtrekk via sentralt anlegg for bygningen.
Bad er utført med oppkant ved dørlist og fall på gulv mot hovedsluk i dusjen er 15 mm. Fall mot hjelpesluk midt i rommet er 30 mm.
Badet har sanitærutstyr som toalett, dusj-nisje og opplegg til vaskemaskin. Det er en nyere innredning utført i trè med nedfelt porselenservant.
Alle vegger inn mot bad er av mur, hulltaking er derfor ikke gjennomførbart.

KJØKKEN Gå til side

Fint kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate. Benkeplaten er støpt over med mikrosement. Det er flislagt over platetopp.
Kjøkken har en nedfelt porselenvask med ettgreps-blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og mikro. Det er observert ett lite hakk i benkeplaten - ellers så har kjøkkenet lite slitasje på overflater.
Automatisk vannstoppesystem og komfyrvakt er ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkken har vindu med tilluftsventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Rørene er besiktiget på bad. Deler av systemet er utført i plast.
Innvendig avløpsrør av plast. Rørene er besiktiget på bad og kjøkken.
Det er kun innvendig avløpsrør som er vurdert.
Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad. Det er tilluft via ventiler i vindu i alle oppholdsrom.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Systemet er en del av fellesarealer og er ikke tilstandsvurdert.

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer hadde jevn varme på befaringsdagen.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Hovedsikring på 32 ampere.
Det er opplyst i tidligere salgsoppgaver at anlegget ble installert av tidligere eier i 2016.
Det er kun utført en visuell kontroll av anlegget på befaringsdagen som ikke må forveksles med en utvidet elkontroll fra offentlig myndighet. Elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Anlegg med bra visuell tilstand og tilsynelatende fagmessig utførelse.
Boligen er tilkoplet sentralt anlegg for varsling av brann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

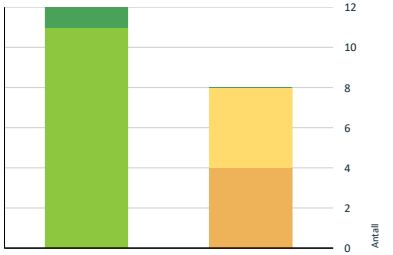
Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert.

Frydens gate 5 D, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 10
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

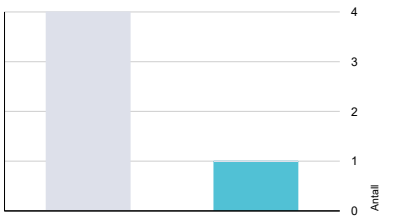
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1939

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet med normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er generelt godt vedlikeholdt med litt etterslep av vedlikehold på bad. Leiligheten har kreativt preg på overflater med flotte detaljer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Det er en brann - og lydklassifisert hovedytterdør og en balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2011.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver









TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på 4 kvm utført i betong og rekkverk av stål. Det er lagt terrassefliser i trè.
Det er forskriftsmessig høyde på rekkverk 110/130 cm.



INNVENDIG

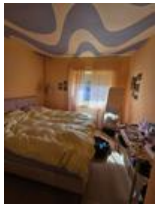
Frydens gate 5 D, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 10
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Det er parkett på gulv og slette malte overflater i tak og vegger. Vegg i stue av teglstein.
Overflatene har lite slitasje. Det er lagt mye jobb i leilighetens overflater.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Det målt skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stue og entrè målt høydeforskjell på 10 mm på hele rommets gulvflate. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på gulv og vegger som er renovert i regi av borettslaget i 1999.
Det er varmekabler i gulv og belysning med frittstående lampe.
Badet har avtrekk via sentralt anlegg for bygningen.
Bad er utført med oppkant ved dørlist og fall på gulv mot hovedsluk i dusjen er 15 mm. Fall mot hjelpesluk midt i rommet er 30 mm.
Badet har sanitærutstyr som toalett, dusj-nisje og opplegg til vaskemaskin. Det er en nyere innredning utført i trè med nedfelt porselenservant.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er løse flis/bom i veggflis i nedre del av vegg til venstre. Det er også hull i flis fra tidligere utstyr - hullene er tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.

For at overflater vegger og himling på bad skal få TG 1 - må overflater med skader utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 og 30 mm.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Dette i dusj-sonen.

Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har 2 sluk. Hovedsluk i dusjnisjen. Hovedsluk av plast, membran er ikke synlig rundt klemring. Hjelpesluk er av plast og går inn på hovedsluk.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Slukene er fra 1999. Over halvparten av forventet brukstid er passert på sluk/membran.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.





ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Bad har naturlig ventilasjon med avtrekk til sentralt anlegg. Det er ingen løsning for tilluft med spalte i dør eller vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle vegger inn mot bad er av mur, hulltaking er derfor ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Fint kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate. Benkeplaten er støpt over med mikrosement. Det er flislagt over platetopp.
Kjøkken har en nedfelt porselenvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og mikro. Det er observert ett lite hakk i benkeplaten - ellers så har kjøkkenet lite slitasje på overflater.
Automatisk vannstoppesystem og komfyrvakt er ikke montert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til komfyrvakt i Norge på kjøkken som er nyere enn fra 2010. Krav til vannstoppesystem kom i 2012.
Dette vil si at komfyrvakt og vannstoppeystem er et krav for dette kjøkkenet ettersom kjøkken er fra 2016. Det ble lagt ny kurs inn mot kjøkken i 2016.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Ved å installere komfyrvakt og vannstopper - vil kjøkkenet få TG 1 ettersom innredning og hvitevarer er i bra stand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkken har vindu med tilluftsventil.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Frydens gate 5 D, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 10
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Tilstandsrapport

Det er generelt ikke tillat å koble en kjøkkenventilator direkte til ventilasjonssystemet i ett borettslag uten tillatelse fra borrettslaget eller forvaltningen. Dette skyldes at endringer i ventilasjonsanlegget kan påvirke hele bygningens ventilasjonssystem.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber. Rørene er besiktiget på bad. Deler av systemet er utført i plast.

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

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

TG 1 **Avløpsrør**

Innvendig avløpsrør av plast. Rørene er besiktiget på bad og kjøkken. Det er kun innvendig avløpsrør som er vurdert.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad. Det er tilluft via ventiler i vindu i alle oppholdsrom.

TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Systemet er en del av fellesarealer og er ikke tilstandsvurdert.

TG 1 **Vannbåren varme**

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer hadde jevn varme på befaringsdagen.

TG 2 **Elektrisk anlegg**

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Hovedsikring på 32 ampere. Det er opplyst i tidligere salgsoppgaver at anlegget ble installert av tidligere eier i 2016.
Det er kun utført en visuell kontroll av anlegget på befaringsdagen som ikke må forveksles med en utvidet elkontroll fra offentlig myndighet.
Elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Anlegg med bra visuell tilstand og tilsynelatende fagmessig utførelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget. Prisanslaget på 10 000,- kroner gjelder den utvidete elkontrollen og ikke eventuelle feil som blir avdekt som følge av kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Boligen er tilkoplet sentralt anlegg for varsling av brann.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Frydens gate 5 D, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 10
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	64	9		73	4
SUM	**64**	**9**			**4**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Bod, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue	Bod (loft), Bod (kjeller)	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i. Leiligheten er oppmålt til 63,6 kvm - dette er avrundet opp til 64 kvm.
Boder utenfor enheten er medregnet som BRA-e.
Balkong er medtatt som TBA.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	2

Frydens gate 5 D, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 10
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Karoline Eidesvik Abrahamsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	10		0	3396.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Frydens gate 5 D

Hjemmelshaver
Frydens Gate Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FRYDENS GATE BORETTSLAG	954390039			Abrahamsen Karoline Eidesvik, Norstrøm Sabrina Khan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
22

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en lys og luftig beliggenhet i 3. etasje og ligger usjenert og tilbaketrukket til i trafikk-rolige Frydens gate. Meget sentralt og rolig rett ved parkområdet Ola Narr / Tøyenparken med fine bademuligheter i Tøyenbadet, og knutepunktet Carl Berners plass med et godt kollektivtilbud bl.a. til sentrum (T-bane, trikk og buss inkl. flybuss) og forretninger inkludert frisører, bakeri, apotek, restauranter, grønnsakshandel og dagligvarebutikker. Kort vei er det også til Storo Storsenter med 130 butikker, Handelshøyskolen BI i Nydalen og Arkitekt-, samt skoler alle trinn og barnehager

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Ta Fv4 og Sars' gate til Ola Narr i Grünerløkka. Fortsett rett frem ut på Ola Narr. Stedet du skal til, er på høyre hånd. Frydens gate 5D

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Frydens gate 5 D, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 10
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Frydens gate 5 D, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 10
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene. Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Norstrøm, Sabrina Khan	9578-5997-4-99352	2025-05-01 11:59:25
Abrahamsen, Karoline E	9578-5999-4-3529486	2025-05-01 12:17:40

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
1. mai 2025

Oppdragsnummer
8-0550/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frydens gate 5D, 0564 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Karoline Eidesvik Abrahamsen, Sabrina Khan Norstrøm

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 954 390 039
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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

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

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

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

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

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

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

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

Feil og mangler

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

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

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

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

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

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

Beskriv: Tilbakevendende tett sluk i vasken på badet

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025

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?

Ja

Beskriv: Du har mottatt et nabovarsel for byggeplaner i Finnmarkgata 3 i OSLO. Varselet gjelder: - Nytt anlegg/konstruksjon - Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål - Vesentlig terrenginngrep

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0550/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Abrahamsen, Karoline E	**2025-05-01**	**Norstrøm, Sabrina Khan**	**2025-05-01**

Identifikasjon

bankID Abrahamsen, Karoline E

Identifikasjon

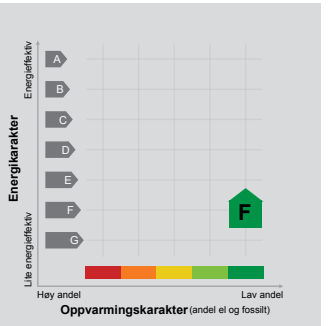
bankID Norstrøm, Sabrina Khan

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Frydens gate 5D
Postnummer	0564
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80579667
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-102642
Dato	04.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Frydens gate 5D	80579667	H0302	0	0	22

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1939

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	53 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	63 m²
Totalt BRA	63 m²
Oppvarmet luftvolum	152 m³
U-verdi for yttervegger	0,60 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	211,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.5.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 995 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	221,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 401 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	221,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 995 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 594 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	11 401 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 995 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen
v/Irina T. Bjørnhaug

Ordre 8422243 16/201 03.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.04.2025.

Boligselskap:	16 Frydens Gate Borettslag
Organisasjonsnr:	954.390.039
Andelseier:	Sabrina Khan Norstrøm Karoline Eidesvik Abraham
Leieobjektnr:	201
Adresse:	Frydens Gate 5 D, 0564 OSLO
Andelsnummer:	22
Borettsinnskudd:	kr 17.200,–
Hjemmeside:	www.frydensgate.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 88906576.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- IN-lånet ("Balkonglånet"): hovedforfall to ganger i året: 31.5 og 30.11. Ta kontakt med rådgiver i forkant. Se regler for ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld i årsberetningen.
- Parkering: Borettslaget disponerer fire parkeringsplasser. Plassene leies ut for ca. kr. 360,- pr. mnd. Tildeling skjer for 1 år om gangen, kontakt styret.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Borettslaget endret navn på generalforsamlingen 21. april 2015 fra Øvre Tøyen borettslag til Frydens gate borettslag.
- Borettslaget har hjemmeside på: vibbo.no/frydens-gate

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type rente	Rente
* OBBK01-98207671126	A	1.466.786,-	5 år 8 md.	12	Flyt	5,85%
* OBBK02-98207671118	A	8.373.826,-	17 år 10 md.	12	Flyt	5,85%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.995,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.010,-	11.586,-	21.756,-	194.702,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet pr 01.04.2025:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBBK02-98207671118	192.669,-	1.456,-

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristin Moseby tlf.22 86 54 60 ev. pr. e-post: kristin.moseby@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Thomas Nicolai Wergeland Frydens Gate 5 B, 564 OSLO, e-post: thomas.nicolai.wergeland@gmail.com.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Husordensregler for Frydens gate borettslag

Vedtatt på generalforsamling 21.april 2015

Hensikten med disse husordensreglene er å sikre ro, orden og trivsel for beboerne i borettslaget. Hver beboer er ansvarlig for at bestemmelsene under blir fulgt.

Vedtektenes punkt om borett, punkt 3 sier bl.a. følgende:

”Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.”

§1. Alminnelige regler

Det skal ikke lagres personlige eiendeler på borettslagets fellesarealer eller utearealer, unntatt på merkede plasser. Kast ikke mat på utearealene for å mate fugler etc. da dette trekker rotter og mus til eiendommen

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappegangene er forbudt. Flaggstenger, markiser, skilt, utvendige blomsterkasser, parabolantenner o.l. må ikke settes opp uten styrets godkjennelse.

Dører fra loft og kjeller og utgangsdører fra kjeller skal alltid være låst. Inngangsdørene skal holdes låst hele tiden.

§ 2. Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leilighetene fra kl.**23:00** til kl.**06:00**. Ved spesielle anledninger, for eksempel i forbindelse med selskaper o.l., må det henges opp nabovarsel på oppslagstavlen senest dagen før. I slike tilfeller er det viktig å respektere naboens ønsker. For oppussing gjelder egne regler.

Se til at barna ikke leker eller støyer i trapperommene og at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy.

Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. **08:00**. Volumet må tilpasses tiden på døgnet. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra leieboerne i leilighetene over, under og ved siden av.

Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjennelse fra styret og under forutsetning av at andre leieboer ikke sjeneres. Reglene gjelder også balkonger.

§3. Søppel og renhold

Alt søppel sorteres og pakkes godt inn før det kastes. Store ting som skal kastes må tas vare på i bodene til borettslaget leier inn søppelcontainer, fortrinnsvis ved høst- og vårdugnad.

Det er ikke tillatt å sette søppelposer i oppgangen.

Leieboerne skal sørge for at kjellerboder er rene. Borettslaget har avtale med vaktmester for renhold av fellesarealer.

§4. Vaskerier og tørkeplasser

For bruken av vaskekjelleren vises til de regler som er slått opp i lokalet. Vasketiden er fra kl.**08:00** til kl.**22:00** alle dager samt helligdager.

Vaske- og rullerom skal gjøres rene og luftes godt ut etter bruk. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens leieboere.

§5. Bruken av varme og varmt vann, lufting

Skru aldri radiatorene mer opp enn nødvendig etter årstiden og værforholdene. Overforbruk av fjernvarme og elektrisitet kan føre til økte fellesutgifter.

La aldri vinduene stå åpne hele dagen eller i lenger tid av gangen i den når fjernvarmen er påskrudd. Leilighetene luftes best ved at vinduene åpnes helt (gjerne gjennomtrekk), en kort tid av gangen, og ellers ved å bruke friskluftventiler i vinduer.

Avtrekksvifter må under ingen omstendigheter kobles til luftesjakt på kjøkken eller bad. Dette er en felles luftesjakt med naturlig avtrekk. Tilkobling av vifte vil føre til at matos og/eller damp spres til andre leiligheter tilkoblet samme anlegg. Enda mer dramatisk er det at matos forårsaker fett i luftesjaktene, noe som er ekstremt brannfarlig. Dersom det avdekkes at vifter har blitt tilkoblet lufteventil, vil beboer være ansvarlig for rens av hele avtrekksanlegget.

I vinterhalvåret skal radiatorer minimum stå innstilt på frostsikring. Kjellerne må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt. Trapperomsvinduene skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

§6. Bad, WC, kraner og ledninger

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Håndvask av tøy i vask eller badekar kan føre til at lo stopper avløpet, og er derfor ikke tillatt. Innredninger og utstyr må ellers behandles forsiktig

§7. Veggdyrkontroll

Beboerne må straks melde fra til styret hvis de ser veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy.

Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må beboer for egen regning gjøre det nødvendige for å fjerne dette fra leiligheten, og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få gjort dette.

§8. Framleiere

Framleiere må godkjennes av styret. Andelshaver har helt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller leieboerne får av hans framleiere. Andelshavere som har behov for framleie skal henvende seg i OBOS for registrering.

Mulige meldinger fra styret til leieboerne, ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser. Andelseier skal passe på at husordenen blir fulgt og skal melde forsømmelser og misbruk til styret.

§9. Fasader og balkonger

Ingen endringer på fasade og balkonger kan gjøres uten styrets samtykke. Markiser/persienner må settes opp i henhold til anvisninger fra styret. Styret må kontaktes for bestillingsskjema/liste over hva som er lovlig å sette opp. *Bruk av grill er ikke tillatt.*

§10. Oppussing

All oppussing må varsles i form av oppslag i berørte oppganger. Det må presiseres når arbeidene vil pågå, og hvor støyende disse vil være. Hensikten med nabovarselet er å sørge for minst mulig belastning for de andre beboerne.

Arbeider som medfører sjenerende støy må utføres mellom klokken 07.00 og 20.00 på hverdager, mellom 09.00 og 1700 på lørdager og 11.00 og 17.00 på søndager/helligdager. Svært støyende arbeider som boring og hamring i mur og betong skal ikke utføres etter klokken 18.00 noen dager (17.00 på lørdager og søndager/helligdager).

Oppussing gir på ingen måte beboere fritak fra å holde fellesarealer rene og ryddige. Avfall skal ikke lagres eller oppbevares på fellesområder hverken inne- eller utendørs.

Protokoll til årsmøte 2024 for Frydens Gate Borettslag

Organisasjonsnummer: 954390039
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 09:00 til 26. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Thomas Nicolai Wergeland som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Nicolai Wergeland er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Thea Aarbakke som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Thea Aarbakke er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000 iht budsjett 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret har utført oppgaven med innstilling av kandidater til styret, da det ikke har blitt valgt valgkomité de siste årene.

Styreleder Thomas Nicolai Wergeland og styremedlem Martin Konieczny står ikke på valg.

Følgende innstilles:

Styremedlem 2 år: Sabrina Khan Norstrøm

Varamedlemmer 1 år: Tobias Knudsen, Haavard Fond Garathun og Constance Jessen Holm

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sabrina Khan Norstrøm (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sabrina Khan Norstrøm

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Haavard Fond Garathun (21 stemmer)
Constance Jessen Holm (21 stemmer)
Tobias Knudsen (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Haavard Fond Garathun
Constance Jessen Holm
Tobias Knudsen

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Nicolai Wergeland (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Nicolai Wergeland

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Konieczny (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Konieczny

Vedtekter

for Frydens gate borettslag org nr. 954 390 039
endret på ordinær generalforsamling den 05.05.2020,
sist vedtatt på ordinær generalforsamling den 14.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Frydens gate borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 16
Frydens Gate Borettslag

Velkommen til årsmøte i Frydens Gate Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/16

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Manuelle stemmer kan legges i styreleders postkasse før møtet lukkes den 26. mai kl. 9.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Frydens Gate Borettslag

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Thomas Nicolai Wergeland som møteleder.

Forslag til vedtak

Thomas Nicolai Wergeland er valgt.

Sak 2
Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Thea Aarbakke som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Thea Aarbakke er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport Frydens Gate borettslag.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000 iht budsjett 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret har utført oppgaven med innstilling av kandidater til styret, da det ikke har blitt valgt valgkomité de siste årene.

Styreleder Thomas Nicolai Wergeland og styremedlem Martin Konieczny står ikke på valg.

Følgende innstilles:

Styremedlem 2 år: Sabrina Khan Norstrøm

Varamedlemmer 1 år: Tobias Knudsen, Haavard Fond Garathun og Constance Jessen Holm

Roller og kandidater

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

- Sabrina Khan Norstrøm

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Constance Jessen Holm
- Haavard Fond Garathun
- Tobias Knudsen

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Thomas Nicolai Wergeland

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

- Martin Konieczny

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Nicolai Wergeland	Frydens Gate 5 B
Styremedlem	Haavard Fond Garathun	Frydens Gate 5 D
Styremedlem	Martin Konieczny	Frydens Gate 5 B
Varamedlem	Even Steen Brenden	Frydens Gate 5 D
Varamedlem	Constance Jessen Holm	Frydens Gate 5 D
Varamedlem	Sabrina Norstrøm	Frydens Gate 5 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Thomas Nicolai Wergeland	Frydens Gate 5 B
Varadelegert	
Martin Konieczny	Frydens Gate 5 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har e-post frydensgate5@gmail.com.
Borettslagets hjemmeside er **vibbo.no/frydens-gate** for å finne noe praktisk informasjon om borettslaget og om din egen bolig. Borettslaget har også en Facebook-side hvor beboere kan kommunisere med hverandre.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Frydens Gate Borettslag
Borettslaget består av 57 andelsleiligheter.
Frydens Gate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954390039, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 229/10
Første innflytting skjedde i 1939. Tomten ble kjøpt i 1990.

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

Frydens Gate Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
Styret har i perioden avholdt styremøter ved behov, og det har ellers vært jevnlig dialog innad i styret i forbindelse med pågående saker.

Grøntområder
Styret har fortsatt arbeidet med beplantning av utearealene, og har forlenget samarbeidet med plantekonsulent Karen Pederstad.

Det ble sommeren 2023 supplert med ytterligere planter på begge sider av bygget, i samarbeid med Karen, hagegruppa og vaktmester Thomas. Arbeidet fortsetter i kommende styreperiode. Det suppleres videre med ytterligere beplantning, samt ny rabattkant foran bed ved A og B, og ny beplantning på denne siden for større helhet mellom for- og baksiden av bygningsmassen.

Etter første runde i 2022, ble videre beskjæring av borettslagets trær gjennomført av arborister ved Yggdrasil trepleie, i henhold til bransjestandard. Dette følges også opp videre i kommende perioder.

Vaktmester/renhold
Styret er svært fornøyde med vaktmester Thomas Vandraas, og fortsetter samarbeidet med ham.

Rørlegger/elektriker
VIP-avtalen med Rørlegger Sentralen A/S er videreført, og årlig kontroll av borettslagets anlegg er gjennomført i henhold til denne.

Styret vurderer å inngå tilsvarende avtale med elektrikerfirma i kommende periode.

Elvia utførte i forrige periode tilsyn av borettslagets elektriske anlegg i fellesarealene, der enkelte små avvik ble avdekket. Disse ble utbedret medio mai 2023, og lysarmaturene på vaskerommet, styrerommet og det gamle fryserommet i oppgang C ble i forbindelse med dette byttet til LED-armatur med sensor.

Kommende periode
I kommende periode vil styret utføre løpende vedlikehold, samt gjøre ulike hensiktsmessige oppgraderinger. Noen av disse var planlagt gjennomført i forrige styreperiode, men ble satt på vent grunnet ønske om sikker økonomi i borettslaget i en tid med generelt høye løpende utgifter, blant annet til fyring og strøm.

Følgende arbeid planlegges i kommende periode:

- Videre beplantning av utearealer, nye bed foran A og B, samt oppfølging av tidligere arbeid
- Reparasjon av gjerde mot parken, samt ny port/gjerde på oversiden av bygget, evt. etablering av støttemur ved parkeringsplasser
- Etablering/reetablering av trapp/rampe fra bod i D ned på gangvei
- Reparasjon av trappegelender i steintrapper ned fra gangvei
- Reetablering av rampe til redskapsskjul
- Opprydning/sanering av utrangert utstyr i fyrrommet
- Utskifting av gammel lysarmatur i kjellerområdet til LED grunnet et EU-direktiv som utfaser gamle energikrevende lyspærer
- Patentbeskyttelsen på systemnøklene gikk ut i løpet av 2023, og dørlåser i fellesarealene bør derfor skiftes ut.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er ca. kr 40 000 høyere enn budsjettert som skyldes i hovedsak renteøkninger på kapitalkostnader og tilskuddet fra OBOS gir tilbake på kr 30 000 under andre inntekter.

Driftskostnadene er ca. 175 000 lavere enn budsjettert som skyldes i primært at det er brukt mindre på drift og vedlikehold.

Finansinntekter er ca. kr 34 000 høyere enn budsjettert, dette er renteinntekter på drift og sparekonto og kundeutbytte fra Gjensidige.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune 2024
Oslo Kommune vedtok en økning på 9 % for renovasjon og 21,2 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frydens Gate Borettslag.

Lån
Frydens Gate Borettslag har to lån i OBOS-banken, begge med månedlige terminer og en flytende rente på 5,85 % per 01.04.2024. Det ene lånet har løpetid frem til 30.01.2043, mens det andre (IN-lånet, balkonglånet) har løpetid til 30.11.2030.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3 % iht informasjon til styret av 30.11.23.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Frydens Gate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frydens Gate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FRYDENS GATE BORETTSLAG
ORG.NR. 954 390 039, KUNDENR. 16

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**625 328**	**688 836**	**625 328**	**775 850**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		627 130	630 895	373 375	489 205
Tilbakeføring av avskrivning	15	9 021	12 282	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-18 349	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-483 771	-565 364	-513 000	-479 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	0	-122 666	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 858	-306	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**150 522**	**-63 508**	**-139 625**	**10 205**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**775 850**	**625 328**	**485 703**	**786 055**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 009 111	906 435
Kortsiktig gjeld	-233 261	-281 107
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**775 850**	**625 328**

FRYDENS GATE BORETTSLAG
ORG.NR. 954 390 039, KUNDENR. 16

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		309 509	293 216	294 000	313 320
Innkrevde felleskostnader	2	2 917 418	2 800 058	2 915 000	3 097 680
Andre inntekter	3	44 800	17 800	19 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 271 727**	**3 111 074**	**3 228 000**	**3 426 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 215	-16 215	-16 220	-16 225
Styrehonorar	5	-115 000	-115 000	-115 000	-115 000
Avskrivninger	15	-9 021	-12 282	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 125	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-110 040	-105 605	-111 000	-115 870
Konsulenthonorar	7	-4 813	-5 280	-10 000	-7 000
Kontingenter		-11 400	-11 400	-11 400	-11 400
Drift og vedlikehold	8	-99 510	-336 427	-300 000	-200 000
Forsikringer		-203 433	-180 655	-193 000	-217 000
Kommunale avgifter	9	-371 013	-308 712	-368 505	-429 300
Energi/fyring	10	-629 119	-694 267	-600 000	-610 000
TV-anlegg/bredbånd		-261 982	-232 441	-270 000	-280 000
Andre driftskostnader	11	-300 765	-273 924	-314 500	-315 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 140 936**	**-2 300 332**	**-2 316 625**	**-2 325 795**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 130 791**	**810 742**	**911 375**	**1 100 205**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	122 666	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 130 791**	**933 408**	**911 375**	**1 100 205**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	34 181	21 410	0	0
Finanskostnader	13	-537 842	-323 923	-538 000	-611 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-503 661**	**-302 513**	**-538 000**	**-611 000**
ÅRSRESULTAT		**627 130**	**630 895**	**373 375**	**489 205**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		627 130	630 895		

FRYDENS GATE BORETTSLAG
ORG.NR. 954 390 039, KUNDENR. 16

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	6 823 616	6 823 616
Tomt		1 086 440	1 086 440
Andre varige driftsmidler	15	95 830	104 851
Miljøbankkonto, øremerket		87 717	61 415
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 093 603**	**8 076 322**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		68 659	61 388
Andre kortsiktige fordringer	16	2 572	1 239
Driftskonto OBOS-banken		559 252	360 793
Sparekonto OBOS-banken		378 628	483 015
SUM OMLØPSMIDLER		**1 009 111**	**906 435**
SUM EIENDELER		**9 102 714**	**8 982 757**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 57 * 100		5 700	5 700
Annen egenkapital	17, 18	-1 878 944	-2 506 074
SUM EGENKAPITAL		**-1 873 244**	**-2 500 374**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	10 522 244	11 006 015
Borettsinnskudd	20	134 900	134 900
Avsetning bomiljøtiltak	21	85 553	61 109
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 742 697**	**11 202 024**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		141 083	278 604
Påløpte renter		52 767	2 503
Påløpte avdrag		39 411	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**233 261**	**281 107**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 102 714**	**8 982 757**

Pantstillelse	22	16 347 760	16 347 760
Garantiansvar		0	0

Oslo,02.04.2024
Styret i Frydens Gate Borettslag

Thomas Nicolai Wergeland/s/ Haavard Fond Garathun/s/ Martin Konieczny/s/

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

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 914 950
Eiendomsskatt	2 468
Kapitalkostnader på IN-lån	302 909
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 600
Overført til kapitalkostnader	-309 509
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 917 418**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie av parkeringsplasser	14 400
Salg av nøkler	400
OBOS gir tilbake - bevilgning miljøprosjekt	30 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**44 800**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 215
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 215**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 115 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 813
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 813**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-14 809
Drift/vedlikehold VVS	-24 547
Drift/vedlikehold elektro	-34 525
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 525
Kostnader dugnader	-3 105
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-99 510**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 470
Vann- og avløpsavgift	-242 333
Renovasjonsavgift	-126 211
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-371 013**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-50 955
Fjernvarme	-578 164
SUM ENERGI / FYRING	**-629 119**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 930
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 914
Driftsmateriell	-6 001
Lyspærer og sikringer	-597
Vaktmestertjenester	-189 250
Renhold ved firmaer	-75 145
Andre fremmede tjenester	-12 248
Kontor- og datarekvisita	-1 229
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 500
Andre kontorkostnader	-252
Drivstoff biler, maskiner osv.	-249
Bank- og kortgebyr	-2 449
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-300 765**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 978
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 471
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 732
SUM FINANSINNTEKTER	**34 181**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-95 853
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-441 989
SUM FINANSKOSTNADER	**-537 842**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1939	773 200
Oppskrevet 1972	447 550
Rehabilitering 2008-2010	5 602 866
SUM BYGNINGER	**6 823 616**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.229/bnr.10
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Tilgang 2016	61 000	
Avskrevet tidligere	-58 094	
Avskrevet i år	-2 905	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2022	18 349	
Avskrevet tidligere	-3 568	
Avskrevet i år	-6 116	
		8 665
Redskapsbod		
Tilgang 1996	87 164	
Avskrives ikke		87 164
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**95 830**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-9 021**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	2 572
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 572**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-2 258 137
Egenkapital fra IN tidligere	973 397
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-594 204
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-1 878 944**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2018	-9 408 919	
Nedbetalt tidligere	419 996	
Nedbetalt i år	270 115	
		-8 718 808
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig, 2010	-5 602 860	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 612 371	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	213 656	
Nedbetalt tidligere, IN	973 397	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-1 803 436
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 522 244**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1939	-127 600
Korrigert innskudd	-7 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-134 900**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-85 553
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-85 553**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	134 900
Pantelån	10 522 244
Påløpte avdrag	39 411
Beregnede IN-forpliktelser	379 193
TOTALT	**11 075 748**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 823 616
Tomt	1 086 440
TOTALT	**7 910 056**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88906576. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Innkjøp av to vaskemaskiner	til vaskeriet
2021	Etablering utvendig stoppekran	Skifte stikkledning mot kommunalt anlegg
2021	LED-lys i to oppganger	B og C
2020-2021	Oppgradering av uteareal	
2018 - 2019	Utbedring av radiatoranlegg	Utbedring av hovedanlegget, sentralfyr samt skifte av defekte radiatorer.
2016 - 2019	Oppussing oppganger, nye dører	
2015	Nytt navn: Frydens gate borettslag	
2014	Takrehabilitering A og B	
2013	Utskifting vinduer og balkongdører	
2012	Utbedringer radiatoranlegg	
2011	Nytt callinganlegg	
2011	Takrehabilitering	
2010-2011	Utskifting vinduer, oppgang D	Oppgradering av fjernvarmeanlegg (pumpe) Kutting/rydding av trær på fellesareal
2009	Rehabilitering av gesims	Oppmaling trappeoppganger og vaskekjeller Utskifting av vinduer Utskifting pulverapparat i leilighetene
2008 - 2009	44 balkonger oppført	Betongrehabilitering av eksisterende 8 balkonger Montert brannklassifiserte dører til fellesarealer Brannsikring trapperom (alarmanlegg/trykksatte vifter) Iverksatt utskifting av radiatorer
2006 - 2007	Forprosjekt balkong	
2005	1 ny parkeringsplass og oppgradering tørkeskap vaskeri.	Asfaltert utenfor oppgang B
2004	Oppgradering av uteareal og oppussing borettslagets leilighet.	Utskifting av et vindu i C-oppgangen
2000	Malt gulv i trappeoppgang og vindusutskifting i tre leiligheter fasade sør	
1999	VVS Rehabilitering	Utskiftning av innvendig røranlegg og rehabilitering av våtrom
1998	Avfallshus, lys og oppgradering kabelnettet	
1997	Utbedret uteplasser	
1996	Redskapsbod	
1995	El-omtrekking	El-omtrekking, alle leiligheter og gårdslyset
1994	Nytt tak i 5A - B	
1992	Nye leilighetsdører	
1991	Ny El-kjele og rehabilitering balkonger	
1989	Utskifting av vinduer	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.24
Selskapsnummer: 16 **Selskapsnavn:** Frydens Gate Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Thomas Nicolai Wergeland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Thea Aarbakke er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Sabrina Khan Norstrøm

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Constance Jessen Holm
- [ ] Haavard Fond Garathun
- [ ] Tobias Knudsen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Thomas Nicolai Wergeland

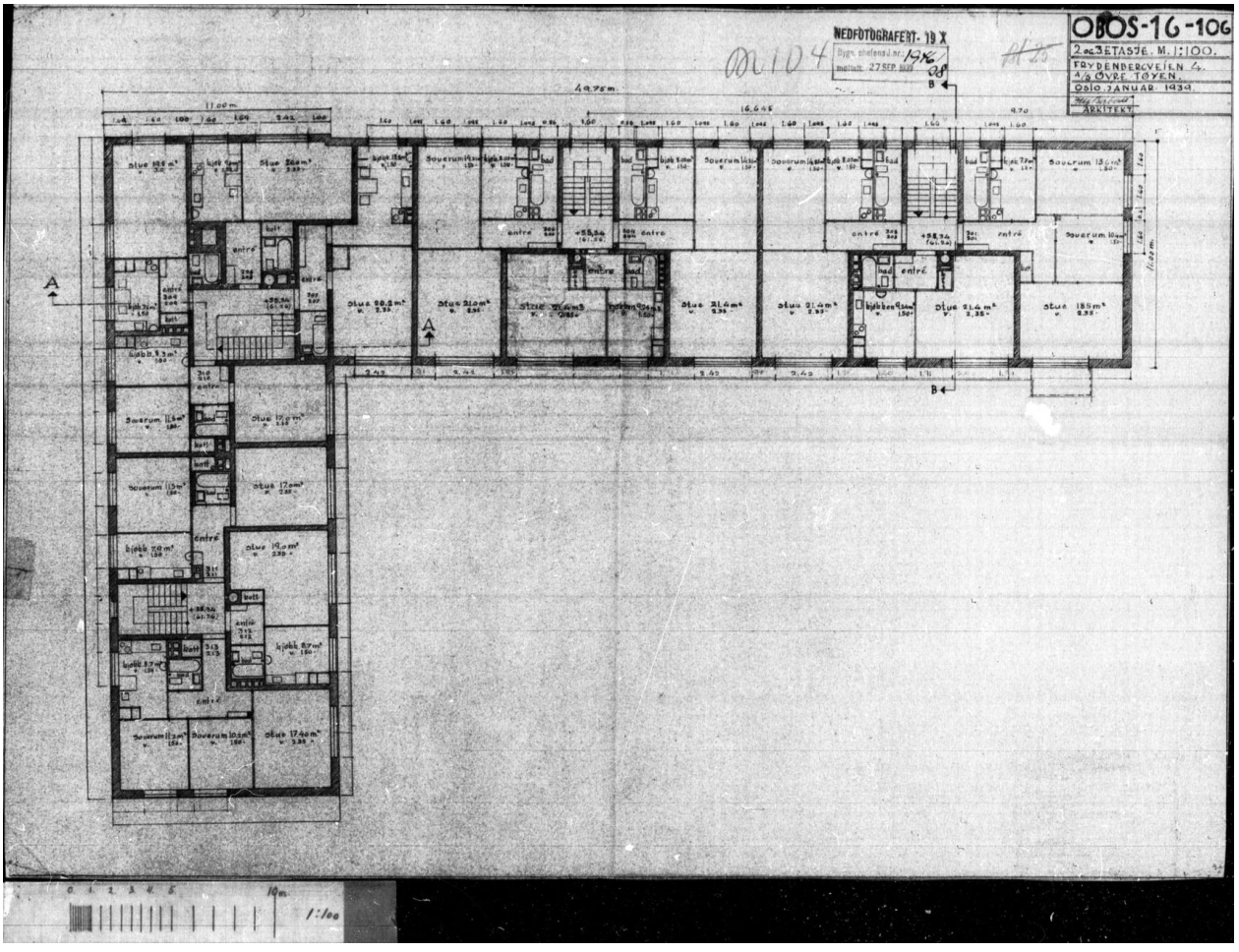
Varadelegat (kun 1 skal velges)

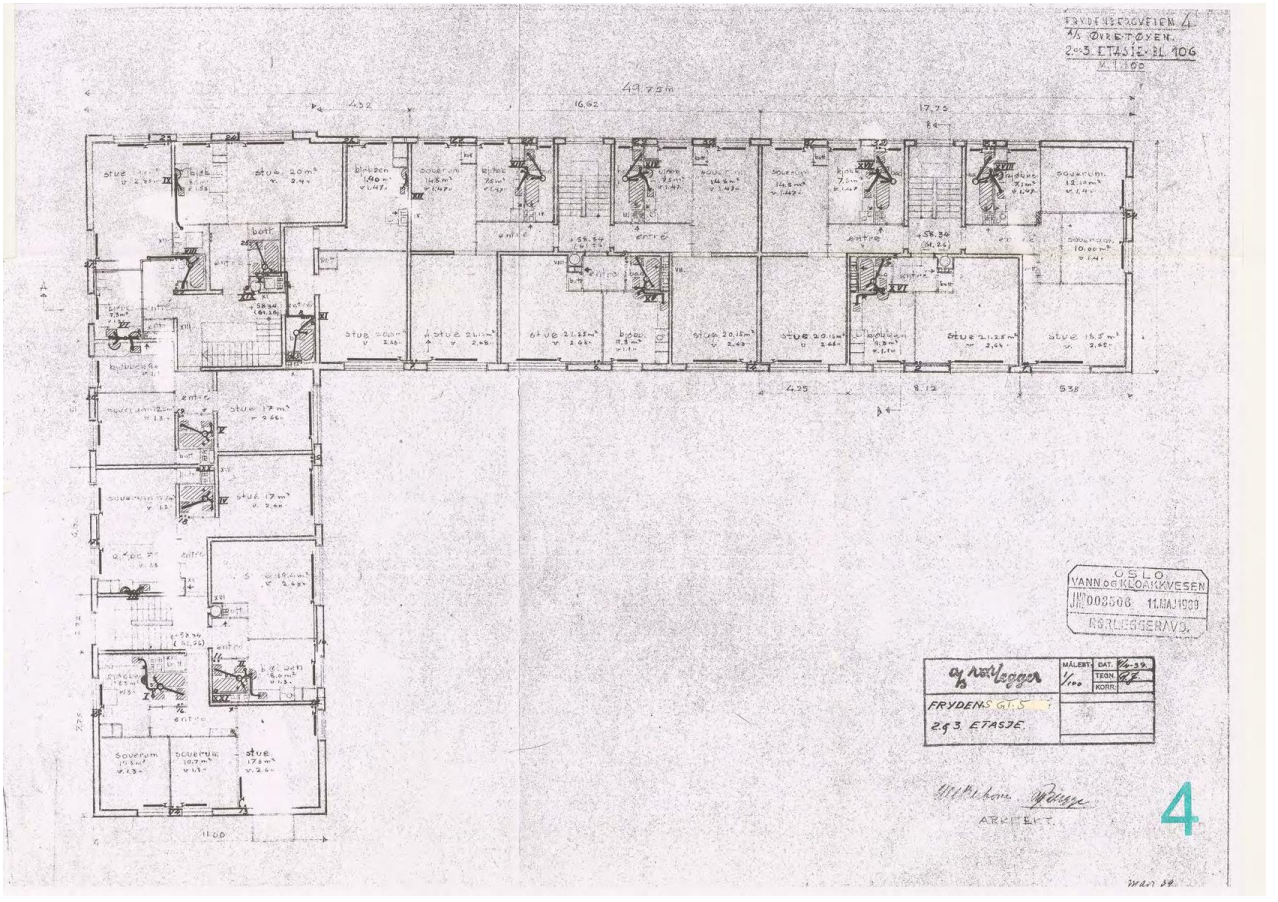
- [ ] Martin Konieczny

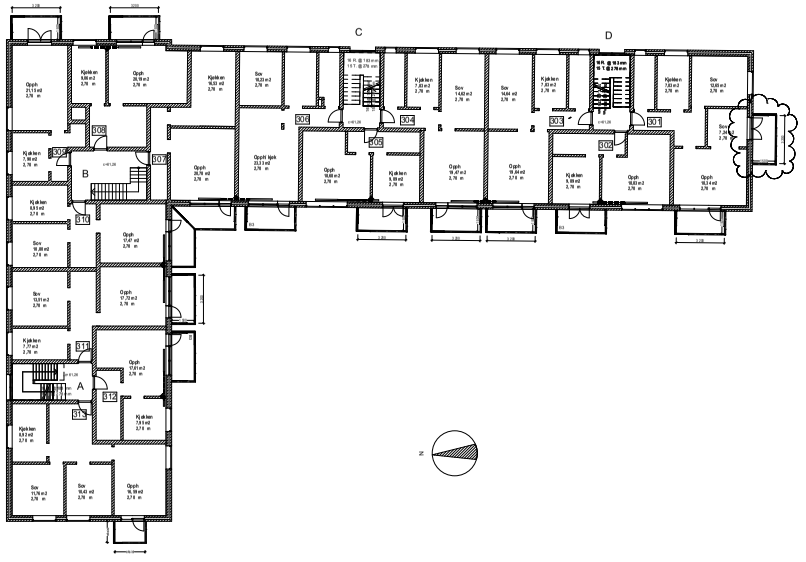
OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.


NEDFOTOGRAFERT. 19 X
Dign. tilsl. nr. 1956
mottatt 27 SEP
OBOS-16-106
2. og 3 ETASJE. M. 1:100.
FRYDENBERGVEIEN 4.
A/S ØVRE TØYEN.
OSLO. JANUAR. 1936
ARKITEKT
11.00 m
49.75 m
16.645
4.70
A
B
0 1 2 3 4 5 10m.
1:100


FRYDENSBROVEIEN 4
A/S DIREKTØREN
2.-3. ETASJE - BL 106
M 1:100
49.75m
4.32
16.62
17.75
4.25
8.12
9.38
11.00
OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
INN 008506 11.MAI1939
AVLØPSSEKSJONEN
Oy Nordlegger
MÅLEST. DAT. 26-39.
1/100 TEGN.
KORR.
FRYDENS GT. 5
2.g 3. ETASJE.
ARKITEKT.
4



PROSJ.NR.	TEGNNR.	INDEX
	A1313	

A	Tegn inn ny trappeløsning - sort fasse iht rev 1 - 301	T.S.	11.03.15	TS	11.03.15
B	Fly inn i ny mal mappe	T.S.	31.10.16	TS	31.10.16
Nr.	Revisjon / endringer	Tegn.	Dato	Kontr.	Dato

FASE:
Foreløpig arbeidstegning

PROSJEKTERING:
Øvre Tøyen Borettslag

PROSJEKT:
Frydensgate 5
Nye balkonger

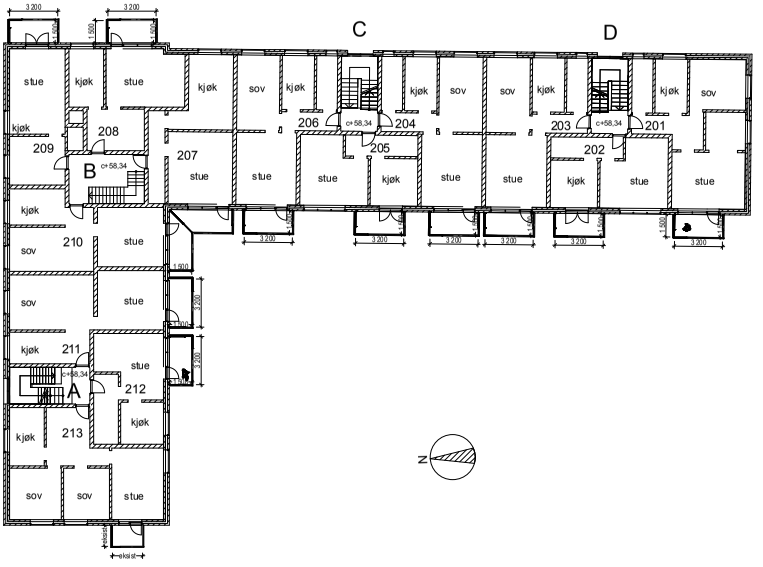
TEGNING:
Plan 3.etasje

KRITI
ARKITEKTER MNAL MNI AFAL
STOLAV SKYLARDS 3 0192 OSLO TLF: 23 22 66 65 FAX: 23 22 66 61

MÅLA	1 : 100
DATO	17.11.08
SIGN.	TS

PROSJEKT NR.	TEGNNR.	INDEX
7384	A1313	B

FILNAVN: J:\7384 TEGNING\7.1 arkade 7384 ny.dwg



Index	Beskrivelse	Sign.	Dato	Kontr.	Dato
B	Søknad til Plan- og bygningsetaten	T.S.	30.04.08	T.S.	30.04.08
A	Endret og flyttet balkonger	T.S.	1.08.07		

FASE:
Søknad

BYGGHERRE:
Øvre Tøyen Borettslag
Frydensgate 5

PROSJEKT:
Nye balkonger

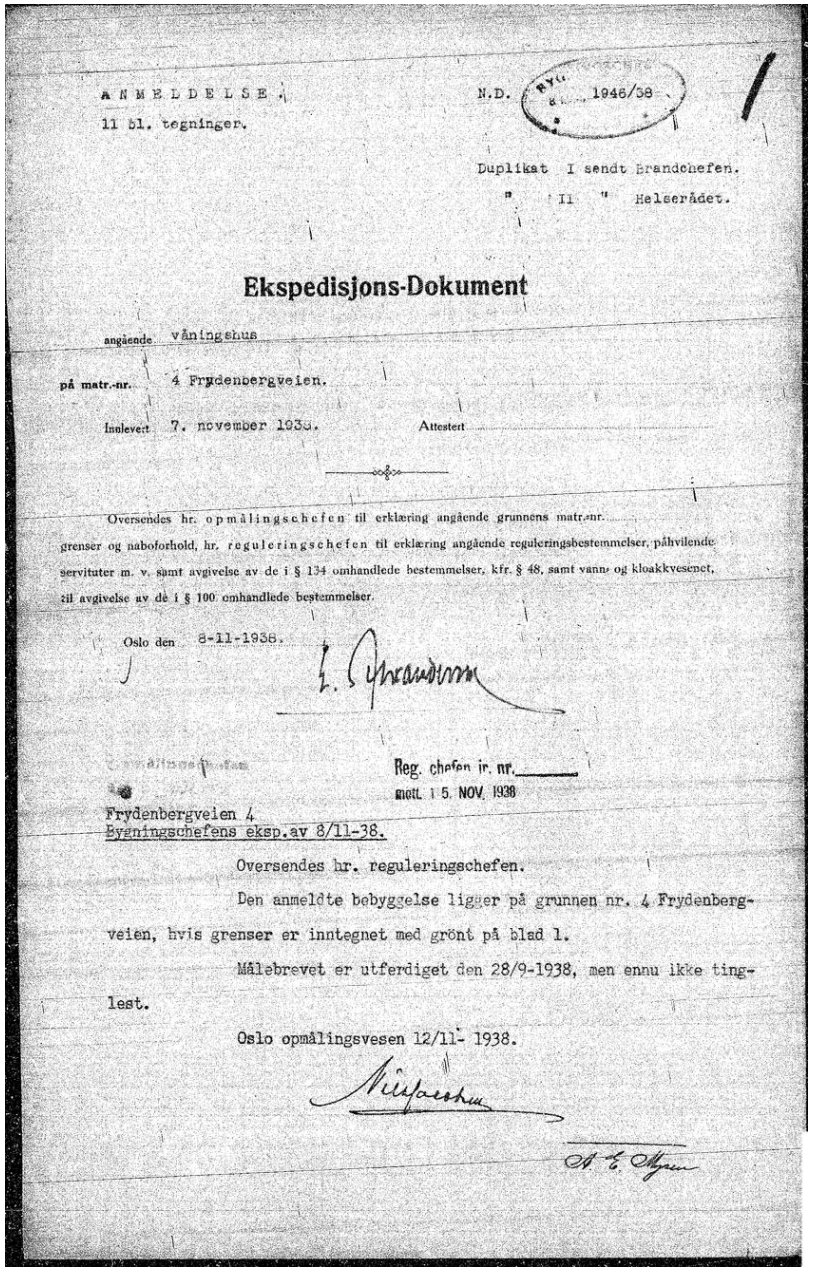
TEGNING:
Plan 2.etasje

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL/MFA MNAL
STOLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:200
DATO: 14.03.07
SIGN: T.S.

PROSJ.NR:	TEGN.NR:	INDEX
7384	A1412	B

FILNAVN: J:\7384 TEGNING\1 modell\gjennopperte\Q4apr7384 modell 240408.pln



A N M E L D E L S E .
11 bl. tegninger.

N.D. 1946/38

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 4 Frydenbergveien.

Innlevert 7. november 1938. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter 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 8-11-1938.

L. Schrøder

Reg. chefen jr. nr.
mott. 15. NOV. 1938

Frydenbergveien 4
Bygningschefens eksp.av 8/11-38.

Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 4 Frydenbergveien, hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1.

Målebrevet er utferdiget den 28/9-1938, men ennu ikke tinglest.

Oslo opmålingsvesen 12/11- 1938.

Nilsaasen

A. E. Myren

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Frydens gate 5				JOURNR.	88/104025
ARB.'S ART	Utskifting av vinduer				GNR./BNR.	229/0010
BYGGHERRE	Øvre Tøyen Borettslag				BYGN.ENH.NR	080579667
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	AVBRUDDET	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESKJ.	FERDATTEST
		23.11.88				

Byggesaken gjelder utskifting av vinduer i en boligblokk med 57 boenheter i 5 etasjer.

Arbeidene er utført og ser ferdigstilt ut ved en utvendig befaring.

Det anses ikke å være behov for videre oppfølging av saken.

Saken henlegges uten ferdigattest.

19.8.94
Ola Brevig
Ola Brevig

Attestert, Oslo 24/8-94
Jan Otto Strøm, Prosjektleder

BEGAVELD V/E.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST X	UNIQUE X	KONTROLL	RENSKTIG. X	DOMKTIG.

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			19.8.94	OB
SAKEN UTGÅR: MAKULERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			19.8.94	OB
SAKEN FORBLIGER I FASE 2				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 09-01-2014**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 199807789 – 13**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Frydens gate 5

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt Arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO
post@kritt.no

Dato: 08072010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200805412-37 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Astrid Rohde Wang | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRYDENS GATE 5	Eiendom:	229/10/0/0
Tiltakshaver:	Øvre Tøyen Borettslag v/Gry Bråtømyr	Adresse:	OBOS Forvaltning- PB.6666 St.Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Kritt Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST – FRYDENS GATE 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Astrid Rohde Wang - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Øvre Tøyen Borettslag v/Gry Bråtømyr, OBOS Forvaltning- PB.6666 St.Olavs Plass, 0129 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0550/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frydens gate 5D 0564 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no