

Frydenlundgata 11



Velkommen til

Frydenlundgata 11



Salgsoppgaven produsert 1. mars 2025

ST. HANSHAUGEN v/PARKEN

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

Prisantydning	14 200 000,-
Fellesgjeld	16 144,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	14 217 494,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 313,-
BRA-i	122 kvm
Totalt BRA	135 kvm
Soverom	3.etg

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1898
Megler	Nikola Gresko
Telefon	906 10 852
E-post	n.gresko@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lekker 4-roms med sentral beliggenhet i et attraktivt, rolig og veletablert boligområde. Gangavstand til alt av servicetilbud, delikatesse, mote, kaféer, restauranter, trening og parker.

Denne innflyttingsklare og familievennlig leiligheten ligger i en høy 2. etg i et klassiske bygg fra 1898. Hele bygget ble totalrenovert og solgt i 2019 og er derfor i svært god forfatning. Leiligheten har moderne løsninger, klassiske detaljer og smakfulle farge- og materialvalg. Nymalt i 2023. Gjennomgående planløsning med 3 store soverom og 2 delikate bad. Lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med peisovn, store vinduer, takhøyde på 3,18m, rosetter og stukkatur.

- TG0/TG1 på alle vesentlige punkter i tilstandsrapporten
- 3 boder på totalt ca. 13 m²
- Ingen dok.avg/forkjøp
- Felles varmtvann

Arealer og innhold

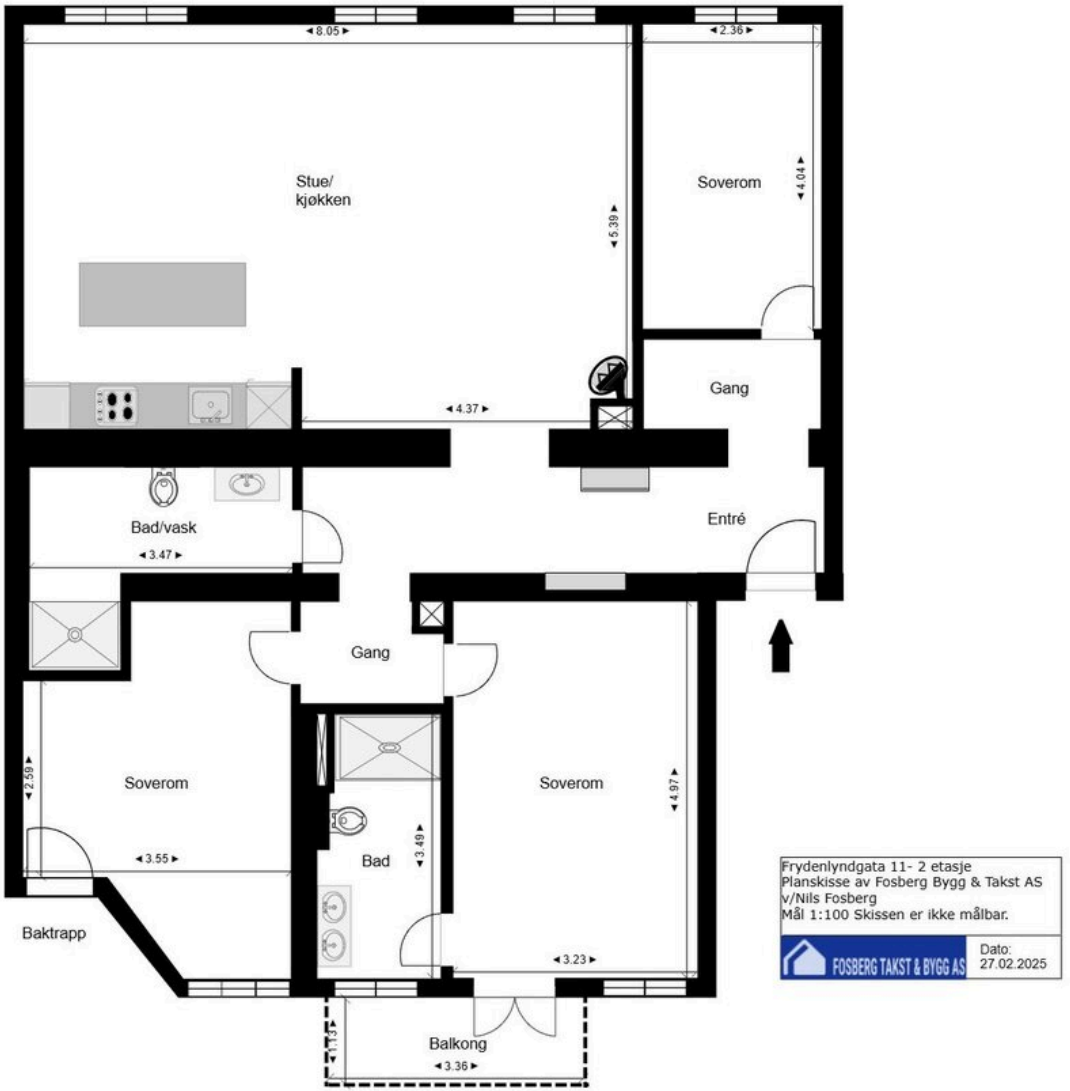
BRA-i:	122 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	135 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, 2 bad og 3 soverom
BRA-e: 3 kvm. Bod i baktrappen
Total BRA: 125 kvm.

TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod



Plantegning.

Ditt nye hjem!

Lekker 4-roms andelsleilighet i klassisk bygg fra 1898. Hele bygget ble totalrenovert og solgt ut i 2019 og er derfor i svært god forfatning sammenlignet med det fleste andre bygg av samme årgang. Tilstandsgrad 0 og 1 (TG0 og TG1) på alle vesentlige punkter i tilstandsrapporten. TG2 for noen mindre vesentlige punkter. Leiligheten ble ombygget og totalrenovert i 2019 med bla. nytt kjøkken, 2 nye bad, nye overflater, gulv, balkong, dører, vinduer el-anlegg og peis. Originale detaljer som rosetter og stukkatur er bevart. Leiligheten har høy standard på innvendige overflater, fastmontert inventar og tekniske løsninger. Hele leiligheten ble malt i Jotunfagene Sand, Kokos og Refresh i 2023. Nytt el-anlegg i 2019 med 11 kurser sikret med jordfeilautomater. Sentralt brannvarslingssystem. Brann- og lydklassifisert klassisk entrédør og porttelefon med mulighet for nøkkelfri adkomst fra utsiden. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Entré/gang:
Gang med adkomst til alle rom i leiligheten med unntak av master-bad. Nisje ved inngangspartiet med innebygget garderobeskap. God takhøyde med downlights i himlingen. Brann- og lydklassifisert klassisk entrédør og porttelefon med mulighet for nøkkelfri adkomst fra utsiden. Plassbygget benk og kommode fra Elen Møbelstudio montert i 2024.

Stue/kjøkken:
Stor og lys stue med åpen kjøkkenløsning. Stue og kjøkken danner sammen et sosialt oppholdsrom på ca. 43 m^2 med store vinduer, god takhøyde, peisovn, rosetter og stukkatur. Kjøkkenøy ved kjøkkenet med barløsning, god og naturlig plass til stort spisebord samt flere innredningsmuligheter for sittegruppe.

Kjøkkeninnredning:
Stilren og moderne Sigdal kjøkkeninnredning fra 2019 med integrerte hvitevarer fra Siemens. Ny Silestone kompositt benkeplate i 2024. Hvitevarer inkluderer kombi kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, induksjonstopp og stekeovn. God benkeplass samt ekstra høy skapinnredning, høyskap og stor kjøkkenøy med skuffer som gir rikelig med lagringsplass. Strømuttak på siden av kjøkkenøyen.

Bad/vaskerom:
Delikat flislagt baderom renovert i 2019 med 80x240cm på vegg og 80x80cm flis på gulv. Speilskap med lys og servant med skuffer. Vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er også plass til å plassere vask/tørk ved siden av hverandre. Stor og deilig dusjnisje med glassdør, linjesluk og Innebygget og stilrent dusjarmatur fra Tapwell med takdusj og hånddusj. Mekanisk ventilasjon i himlingen.

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

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

Balkong
Overbygget balkong fra 2019 på ca. 4 m² vendt mot bakgården. Balkongen har strømuttak på vegg og plass til utemøbler og grill.

Soverom II
Soverom nr. 2 er ca. 13,5m² med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det er alternativ plass til sovesofa, skrivebord og garderobe. Dør til baktrapp med adkomst til bod på ca. 2,9 m² en halv etasje opp og 2 stk kjellerboder på ca. 4,9 m² hver. Rommet vender mot rolig bakgård.

Soverom III
Soverom nr. 3 på ca. 9 m² med god plass til seng og garderobeskap. Rommet er 2,36m bredt og har god plass til seng på tvers.

Innvendige overflater:
Gulv: Flislagt gulv på bad, resterende gulv med 1-stavsparket.
Vegger: Malte plater og malt mur.
Tak: Malte plater. stukkaturer og rosetter i stue/kjøkken og ett soverom. Utstrakt bruk av downlights

VVS:
- Mekanisk ventilasjon med avtrekkskanal fra bad og kjøkken
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap over himling på begge bad.

Elektriske anlegg:
- Sikringsskap i entre.
- 11 kurser sikret med jordfeilautomater.
- Måler i felles skap i kjeller.

Diverse:
- Brannslukningsapparat tilgjengelig.
- Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert.








SIEMENS
SIEMENS

























































Ditt nhye nabolag!

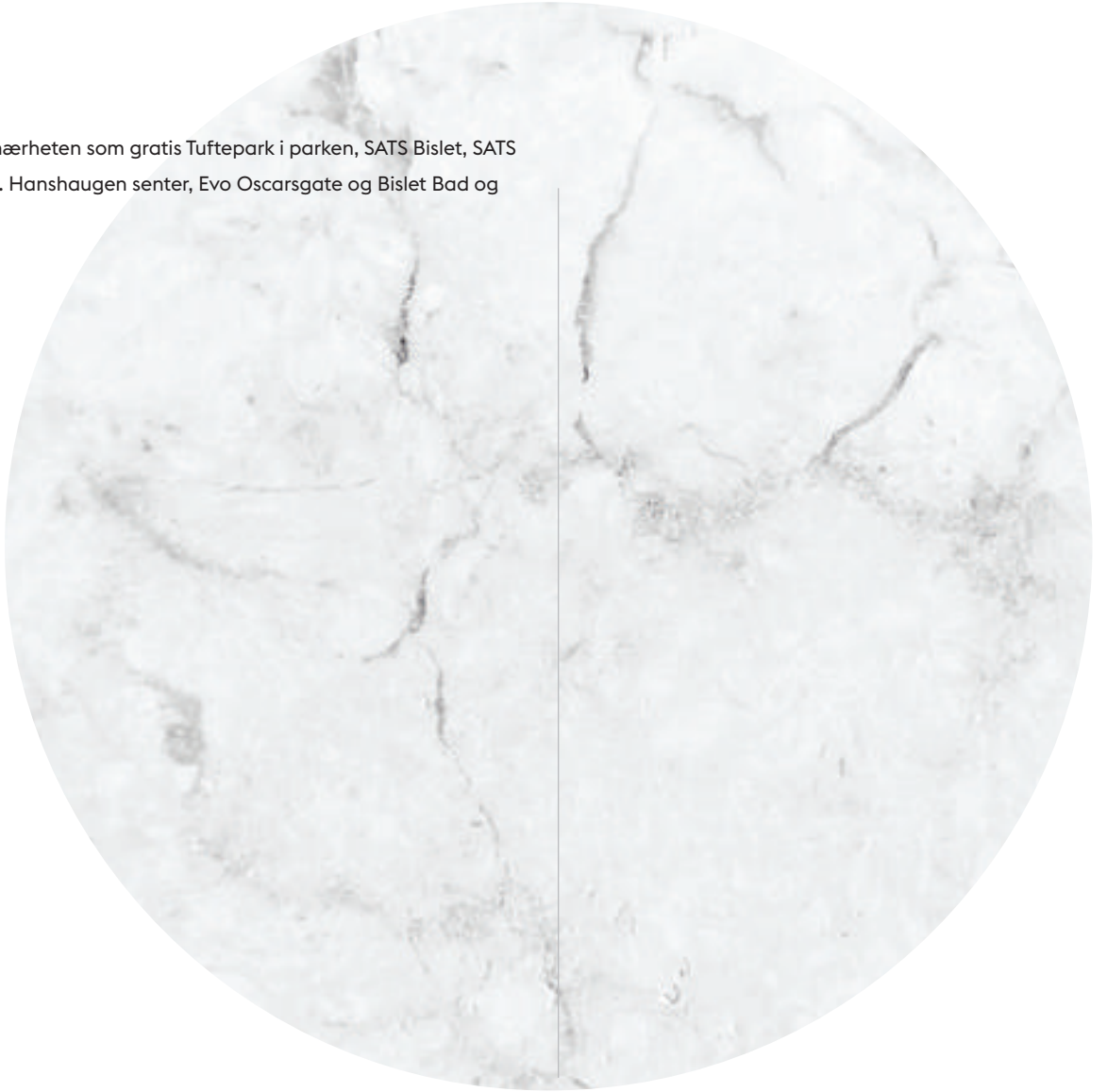
Velkommen til Frydenlundgata 11 - Leiligheten for deg som ønsker å bo meget sentralt til i et svært attraktivt boligområde mellom St. Hanshaugen og Bislett. Her er det gangavstand til områder som sentrum, Bislett og Hedgehaugsveien/Bogstadveien, Grünerløkka og Vulkan. Dette er et hyggelig og veletablert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

I nærområdet finner du flere hyggelige spisesteder og kaféer. Åpent Bakeri ligger på hjørnet nederst i gaten hvis du ønsker fersk bakst og kaffe. Det kan nevnes Kolonialen, St. Lars, Restaurant Schrøder, Heim, Arte Pazza, nabobaren Roleur, Tranen (Lofthus Samvirkelag), Albertine og Kaffebrenneriet. "Stripa" i Ullevålsveien bestående av det beste utvalget innen delikatesse og servering, herunder Pascal, Java, Gutta På Haugen, Baker Hansen og Smalhans i tillegg til Inch frisør er kun få minutters gange unna boligen. Den nydelige blomsterbutikken Frøken Flood er rett nedi gata.
Nærmeste matvareforretning er søndagsåpne nærbutikker rett ved i begge retninger, og det er få minutters gange til Coop Mega og Kiwi, samt søndagsåpen Bunnpris. På St. Hanshaugen senter har du innendørs kundeparkering og butikkene Rema 1000, Apotek, Mester Grønn, Elon og dyrebutikk.

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

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

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






RISTORANTE
CAFFETTERIA
GELATERIA


CATERING
SPEKEMAT
OSTER
FERSKT BRØD


JAVA

Frydenlundgata 11

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 392 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.)	549 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	509 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	6 min 0.4 km
Heltberg Bislett		6 min

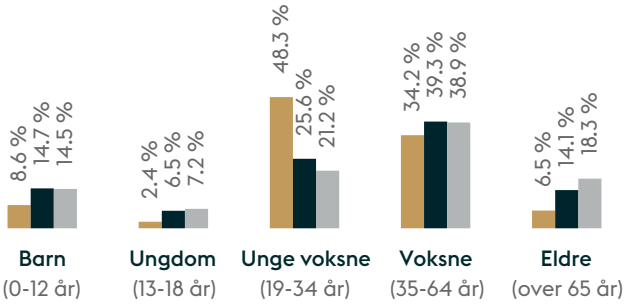
Offentlig transport

Sofies plass	Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Dalsbergstien	Linje 17, 18	6 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.3 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	3 min 0.2 km
Melkeveien barnehage (1-5 år)	69 barn	4 min 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år)	48 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Lille bislett	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	4 min
SATS Bislett	5 min
The Work Out	9 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon

Frydenlundgata 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0100/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Frydenlundgata 11, 0169 OSLO
Gnr 217, bnr 139, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 4 i FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG, org.nr. 922689733

Selgere
Kenneth Ellingsen
Ingvild Brattabø

Kjøpesum og omkostninger
14 200 000,- (Prisantydning)
16 144,- (Andel av fellesgjeld)
---
14 216 144,- (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 217 494,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 226 794,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
2.etg

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 122 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 135 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, 2 bad og 3 soverom

BRA-e: 3 kvm. Bod i baktrappen
Total BRA: 125 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Med andelen følger bod i baktrapp på 2,9 m^2 og 2 kjellerboder på 4,9 m^2 hver. Arealer gjelder anviste boder. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og inneholder:
Entré/gang, tre soverom, bad/vaskerom, bad og stue/kjøkken.

I tillegg disponer leiligheten én bod i baktrappen på ca. 2,9 m^2, samt to kjellerboder på ca. 4,9 m^2 hver, totalt ca. 13 m^2 bodplass.

Parkering

Tidvis mulighet for leie av garasje i umiddelbar nærhet. Konferer med megler for potensielle muligheter.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Hele bygården ble total renovert i 2019/2020

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var problem med fuktighet i kjellerboder etter at bygården ble total renovert. Ventilasjonen i kjeller ble oppgradert i 2023 (før vår eietid) og det har ikke vært noen problemer i ettertid.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av to termostater, en til begge baderom utført av Visjoner AS. Installasjon av stikk kontakt og lampe i bod samt stikk kontakt på balkong (utført av Elinnovasjon AS). Arbeidet ble utført i tidligere eiertid (en gang mellom desember 2019 og oktober 2023)

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? Salgsoppgave/takstrapport fra juni 2023

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei. Eventuell kommentar: Fellesutgiftene økte med 25% 1.juli 2024, ikke kjent med at det planlegges ny økning

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

Bygningssakkyndig

Nils Fosberg

Byggemåte

Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og loft. Gården er oppført i 1898 i kvartalsbebyggelse og totalrenovert i 2019. Grunnmur i naturstein/tegl.

Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt. Det er trekninger, omramminger og stukkatur mot gaten. Saltak i trekonstruksjon tekket med plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag som er avrettet i 2019.

Vinduer og dører:
- Det er malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2019.
- Leiligheten har malt profilert entrédør med glassfelt.
- Malt ytterdør mot baktrapp.
- Malt dobbelfløyet balkongdør i tre med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Overbygget balkong fra 2019.
- Terrassebord som dekke og brystning i stål. Strømuttak.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 24
TG2: 2
TG3: Ingen.
TG IU: 2

Tilstandsgrad 2:
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

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

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Knaggrekke i gang
- Hyller på kjøkken (ved øy)

Medfølger:
- Fryseboks i bod i baktrappen

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 - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på begge bad, supplert med vedovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 313,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, Fiberbredbånd fra GlobalConnect (1000/1000), betjening av andel fellesgjeld, renhold av fellesarealer, forretningsførsel, kommunale

avgifter, felles bygningsforsikring og andre poster knyttet til generell drift og vedlikehold av borettslaget.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 6.313,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 12.000 kWh i året. Se punket om energi for mer informasjon.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 609 317,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 156 167,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 16 144,- pr. 01.02.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenummer: * OBOS01-98208040243
Type: A
Restsaldo: 160.298,-
Andelens restsaldo: 16.144,-
Andelens kapitalkostnader: 582,-

Restløpetid: 2 år 7 md.
Term: 12
Type: Flyt
Rente: 6,20%

Informasjon gitt fra forretningsfører 11.02.2025: Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 17.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025.

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

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

KLP Skadeforsikring AS
Polisenr. 79373583

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 451 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal.

Adkomst

Bygget ligger ca. midt i Frydenlundgata med Åpent Bakeri i den ene enden og St. Hansparken i den andre. Se for øvrig kart og oversiktsfoto for nærmere veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved annonserte visninger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus, innlevert 20.07.1897. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert 31.10.1898, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Videre foreligger det ekspedisjonsdokument for innredning av WC innlevert 27.08.1934, og attestert 12.06.1936. Det foreligger også ekspediosjonsdokument for kloakk, innlevert 06.05.1936, attestert 18.11.1936.
Videre foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 26.04.2019 og etablering av nye bad datert 16.09.2019. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen. Private stikkledninger til borettslagets eiendom.

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker i området:
Frydenlundgata 6 A-C - Oppføring av åtte balkonger
Saksnummer: 202462335 - Byggesak
Mottatt sak: 28.11.2024
Status: Tillatelse gitt

Frydenlundgata 10 A og B - Utskifting av vinduer og en balkongdør
Saksnummer: 202461109 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2024
Status: Tillatelse gitt

Schwensens gate 6 - Etablering av vanntåkeanlegg
Saksnummer: 202459916 - Byggesak
Mottatt sak: 16.09.2024
Status: Tillatelse gitt

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

Schwensens gate 15 - Fasadeendringer, bruksendring av loft til bolig og innvendige endringer
Saksnummer: 202302508 - Byggesak
Mottatt sak: 14.02.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Frydenlundgata 2 C og D - Oppføring av 15 balkonger
Saksnummer: 202461652 - Byggesak
Mottatt sak: 08.11.2024
Status: Søknad under behandling

Colletts gate 9 C - Bruksendring av næringslokale til boligformål
Saksnummer: 202118814 - Byggesak
Mottatt sak: 30.11.2021
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Ullevålsveien 41 - Holdeplass St. Hanshaugen mot Sentrum - Oppføring av leskur
Saksnummer: 201915269 - Byggesak
Mottatt sak: 20.09.2019
Status: Tillatelse gitt

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/139/4:
19.06.1897 - Dokumentnr: 900726 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:139
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2019 - Dokumentnr: 88684 - Urådighet
Rettighetshaver: Morthens Eva Birna
Fnr: 091202 87416
Rettighetshaver: Morthens Gustaf Haukur
Fnr: 230762 24129
Rettighetshaver: Morthens Gustav Haukur
Fnr: 290505 83773
Rettighetshaver: Torkildsen Hanne Grethe
Fnr: 031166 47655
Bestemmelse om begrensning av antall boenheter
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.2018 - Dokumentnr: 1119258 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 136/1385
16.03.2020 - Dokumentnr: 2230812 - Reseksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 136/1385
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Deling av seksjon
Endring av formål
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5. Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 120 700,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (veil. kr 19.900,-) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr 3.900,- (privatvisninger inkl.) kr. 7 800,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 423,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 194 213,- 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 1. mars 2025

Megler

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Frydenlundgata 11

Tilstandsrapport

Frydenlundgata 11, 0169 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 139
Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 25.02.2025 Rapportdato: 28.02.2025 Oppdragsnr.: 13743-1707 Referansenummer: YO6924

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS Vår ref:

FOSBERG TAKST & BYGG AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Gjennomgående 4-roms leilighet i 2 etasje med adkomst felles trappeoppgang.
Boligen består av entré, bad/vaskerom, bad, åpen stue/kjøkken-løsning, 2 mellomganger og 3 soverom. I stue er det peisovn og det er balkong med utgang fra stort soverom.
Gården og leilighetene ble renovert i 2019 og holder gjennomgående god standard.
Det er beholdt klassiske detaljer som stukkaturer, rosetter og takhøyde på 3,18m.
Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder i forbindelse med badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

TGUI: Bygning generelt | Andre innvendige forhold.
TG 2: Bad/vaskerom- gulv og innredning.
TG 3: Ingen

Andelsleilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

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

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt profilert entrédør med glassfelt .
Malt ytterdør mot baktrapp.
Malt dobbelfløyet balkongdør i tre med glassfelt.
Overbygget balkong på ca 4m2 med utgang fra ett soverom.
Terrassebord som dekke og brystning i stål. Strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med 1-stavsparkett.
Veggene har malte plater og malt mur.
Innvendige tak har malte plater. stukkaturer og rosetter i stue/kjøkken og ett soverom. Utstrakt bruk av downlights.
Etasjeskiller er av trebjelkelag som er avrettet i 2019.
I stue er det mursteinspipe og vedovn med glassfelt i dør.
Underlagsplate i metall.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Porttelefon/internett/tv.
Garderobeskap på soverom.
Diverse takmontert belysning.
Skap og sittebenk i entré.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2019.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.
Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone og elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse
Badet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj og glassdør.
Mekanisk avtrekk med avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

Bad/vaskerom fra 2019.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse
Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnisje med regnfallsdusj og glassdør.
Opplegg for vaskemaskin. og tørk.
Det er mekanisk avtrekk. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein med underlimt vaskekum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, microbølgeovn, komfyr og induksjonstopp.
Waterguard og komfyrvakt montert.
Kjøkkenøy med oppbevaringsplass.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap over himling på begge bad.
Mekanisk ventilasjon med avtrekkskanal fra bad og kjøkken.
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på begge bad, supplert med vedovn i stue,.
Sikringsskap i entre.
11 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse.
Måler i felles skap i kjeller.
Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert. Brannslukningsapparat tilgjengelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

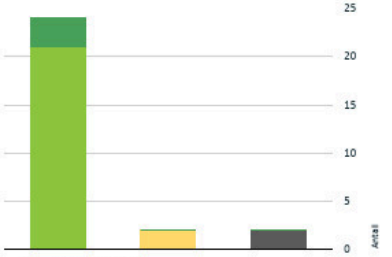
Tegninger fra 2019

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

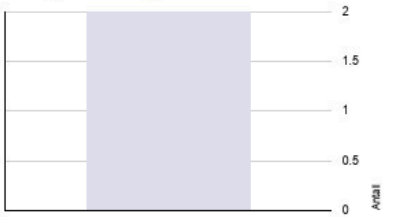
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning generelt** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår	Kommentar
1898	Bygget ble totalrenovert i 2019

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

TG 1 Vinduer

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

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

TG 1 Dører

Leiligheten har malt profilert entrédør med glassfelt .
Malt ytterdør mot baktrapp.
Malt dobbelfløyet balkongdør i tre med glassfelt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på ca 4m2 med utgang fra ett soverom.
Terrassebord som dekke og brystning i stål.
Strømuttak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater og malt mur.
Innvendige tak har malte plater. stukkaturer og rosetter i stue/kjøkken og ett soverom. Utstrakt bruk av downlights.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag som er avrettet i 2019.
Det er mindre høydeforskjeller men innenfor toleransgrenser.

TG 1 Pipe og ildsted

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG IU Andre innvendige forhold

Porttelefon/internett/tv.
Garderobeskap på soverom.
Diverse takmontert belysning.
Skap og sittebenk i entré.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2019 **Kilde:** Offentlig informasjon

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

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

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Faren ved bom under flisene er at de kan sprekke under vektbelastning. Så lenge flisene er hele er det ikke behov for utbedring.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnisje med regnfallsdusj og glassdør.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
Det er slått av et lite skår i servanten.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Servanten fungerer med dette avviket.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2019 **Kilde:** Offentlig informasjon

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

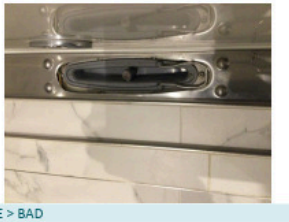
Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.

Årstall: 2019

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein med underlimt vaskekum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, microbølgeovn, komfyr og induksjonstopp.
Waterguard og komfyrvakt montert.
Kjøkkenøy med oppbevaringsplass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avtrekkskanal fra bad og kjøkken.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Varme

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på begge bad, supplert med vedovn i stue,.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entré.
11 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse.
Måler i felles skap i kjeller.

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.
   2019

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Samsvarserklæringer datert 14.06.2019 og 16.01.2023 foreligger.

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?
   Nei

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

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

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

Tilstandsrapport

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

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?
    Nei



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.

Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert. Brannslukningsapparat tilgjengelig.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei **Brannslukningsapparat fra 2023**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

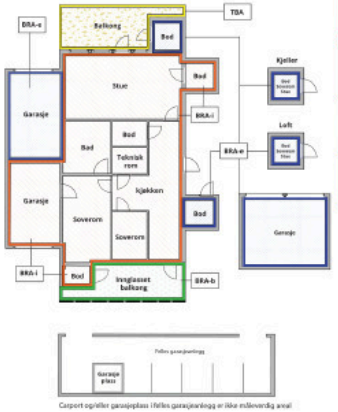
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 Etasje	122	3		125	4
Kjeller		10		10	
SUM	**122**	**13**			**4**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Bad, Stue/kjøkken, Stue, 3 Soverom, 2 Mellomganger	Bod	
Kjeller		2 Boder	

Kommentar

Med andelen følger bod i baktrapp på 2,9m2 og 2 kjellerboder på 4,9m2 hver.
Arealer gjelder anviste boder. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fra 2019

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: 2019: Gården og alle leiligheter ble renovert.
2023: Byttet termostat til varmekabler

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	122	13

Kommentar

Andelsleilighet

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Nils Fosberg	Takstingeniør
	Kenneth Ellingsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	139		0	451 m²	Statens Kartverk	Eiet

Adresse
Frydenlundgata 11

Hjemmelshaver
Frydenlundgata 11 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4/Frydenlundgata 11 Borettslag	922689733	4	OBOS Eiendomsforvaltning	Kenneth Ellingsen og Ingvild Brattabø

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Eiet fellestomt på 451m²

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP	79373583			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring	14.06.2019	Dokumentasjon for el-anlegg	Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring	27.02.2025	Eiers opplysninger	Gjennomgått	7	Nei
Samsvarserklæring	16.01.2023	Arbeider på el-anlegg	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	04.02.2019	Tegninger renovering	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	27.02.2025	Hjemmelsopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Statens Kartverk	27.02.2025	Tomteforhold	Gjennomgått	2	Nei
Bad		FDV- og bildedokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Forhold i borettslaget	Gjennomgått	14	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.02.2019	Ferdigattest etter renovering	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YO6924

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ellingsen, Kenneth	9578-5997-4-1389467	2025-02-27 13:17:44
Brattabø, Ingvild	9578-5998-4-2375723	2025-02-27 11:18:44

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0100/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frydenlundgata 11, 0169 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Kenneth Ellingsen, Ingvild Brattabø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8567296
Forsikret i: KLP Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Hele bygården ble total renovert i 2019/2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var problem med fuktighet i kjellerboder etter at bygården ble total renovert. Ventilasjonen i kjeller ble oppgradert i 2023 (før vår eietid) og det har ikke vært noen problemer i ettertid.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av to termostater, en til begge baderom utført av Visjoner AS. Installasjon av stikk kontakt og lampe i bod samt stikk kontakt på balkong (utført av Elinnovasjon AS). Arbeidet ble utført i tidligere eiertid (en gang mellom desember 2019 og oktober 2023)

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

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/takstrapport fra juni 2023

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene økte med 25% 1.juli 2024, ikke kjent med at det planlegges ny økning

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0100/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brattabø, Ingvild	**2025-02-27**	**Ellingsen, Kenneth**	**2025-02-27**

Identifikasjon

bankID Brattabø, Ingvild

Identifikasjon

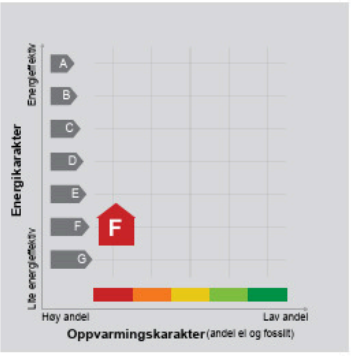
bankID Ellingsen, Kenneth

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Frydenlundgata 11
Postnummer	0169
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	139
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80530269
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-86436
Dato	01.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Redusér innetemperaturen**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	122
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner
v/Anniken Høiby

Ordre 8302467 3098/4 11.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.02.2025.

Boligselskap:	3098 Frydenlundgata 11 Borettslag
Organisasjonsnr:	922.689.733
Andelseier:	Kenneth Ellingsen Ingvild Brattabø
Leieobjektnr:	4
Adresse:	Frydenlundgata 11, 0169 OSLO
Andelsnummer:	4
Borettsinnskudd:	kr 0,–
Hjemmeside:	Ingen

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Klp Skadeforsikring AS - polisenummer 79373583..
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type rente	Rente
* OBOS01-98208040243	A	160.298,-	2 år 7 md.	12	Flyt	6,20%

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 6.313,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.914,-
Kabel-tv	399,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	38,-	1.678,-	0,-	22.668,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer		Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBOS01-98208040243	16.144,-	582,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 17.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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 selskapets regnskapskonsulent. Kontaktinfo: Heidi Holen ved e-post heidi.holen@obos.no.

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Gustaf Haukur Morthens Frydenlundgata 11, 169 OSLO, e-post: haukur.morthens@gmail.com

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/ Gustaf Haukur Morthens Frydenlundgata 11, 169 OSLO, e-post: haukur.morthens@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.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Frydenlundgata 11 Borettslag

6 juni 2022 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Frydenlundgata 11 Borettslag. Til stede var Sara Osman; Pål-Martin Schreiner; Magne Erik Lundborg; Hanne-Sofie Strømberg; Eivind Dalgard; Angela Kreher; Tomi T. Meriläinen; Helene A. Pierrelée; Hanne G. Torkildsen; Erik Riis Dogger; Laura C. Perissutti; Mario Perissutti; Stine Harstad; Mathias Lia Carlsen; Herman Lia; Randi Stene; Siri K. Loktu; Arne Bertrand K. Heese, alle etter fullmakt, samt Gustaf Haukur Morthens, Roger Hagen og Cecilie Bøe. Innkalling og dagsorden ble godkjent. Morthens, Hagen og Bøe ble valgt til å undertegne protokollen. Til behandling forelå:

Pkt 1 – konvertering av gjeld til borettsinnskudd.

Styret hadde fremsatt det følgende forslaget med begrunnelse jf. vedlegg A:

Inntil 6. mai i år har borettslaget hatt stor gjeld til Frydenlundgata 11 AS, som følge av tidligere mellomværender. Den 6. mai mottok styret en signert erklæring hvorved Frydenlundgata 11 AS overførte denne fordringen, pålydende NOK 73 652 167, til fellesskapet av andelshavere i Frydenlundgata 11 borettslag. Erklæringen, som også beskriver bakgrunnen for overdragelsen, er vedlagt protokollen som vedlegg 1.

Frydenlundgata 11 AS har som utbygger hele tiden hatt til hensikt å restrukturere balansen i borettslaget, ved å konvertere den nevnte gjelden til borettsinnskudd, som tilkommer andelseierne. Beslutningen om å konvertere fordringen til innskudd må skje i generalforsamling i borettslaget, med tilslutning fra samtlige andelseiere. Styret har innhentet fullmakt fra samtlige andelseiere til avholdelse av en ekstraordinær generalforsamling hvor beslutning om å konvertere fordringen vil behandles. Beslutningen er planlagt å skje i en ekstraordinær generalforsamling 6 juni 2022. Styret vedtok enstemmig det følgende:

1. ***Konvertering av gjeld til Frydenlundgata 11 AS til borettsinnskudd***

Som følge av salget av aksjene i FG11 Eiendom AS fra Frydenlundgata 11 AS til Frydenlundgata 11 Borettslag, og som følge av etterfølgende investeringer/lån og rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom, opparbeidet Frydenlundgata 11 Borettslag gjennom flere år betydelig gjeld til Frydenlundgata 11 AS. Gjelden utgjorde pr 31.12.20, og per 31.12.2021, NOK 73 652 167. Gjelden vil ikke øke etter 31.12.21.

Borettslagsandelene er solgt til sluttbrukerkjøpere med forutsetning om at borettslaget ikke skal ha langsiktig gjeld. Det påhviler Frydenlundgata 11 AS en plikt til å sørge for at gjelden utgjør det avtalte beløpet, og Frydenlundgata 11 AS har derfor overdratt fordringen mot borettslaget på NOK 73 652 167 til fellesskapet av andelseiere i borettslaget, med det formål at fordringen i sin helhet skal konverteres til borettsinnskudd. Det må da gjøres justeringer i selskapets balanse, jfr. borettslagslovens §2-10.

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

> *NOK 73 652 167 i borettslagets balanse konverteres fra gjeld til fellesskapet av andelseiere i Frydenlundgata 11 Borettslag, til borettsinnskudd. Det vedtas således en økning av samlet innskudd i borettslaget med NOK 73 652 167, og innskuddsforpliktelsen gjøres opp ved motregning mot tilsvarende fordring som fellesskapet av andelseiere har mot borettslaget.*

RH HM CB

Borettsinnskuddet har allerede pantesikkerhet i borettslagets eiendom ved pantedokument pålydende MNOK 100 tinglyst 18.11.2019. Panteretten tilkommer fellesskapet av andelseiere, jfr. borettslagslovens 2-11, og kan bare omsettes pro rata sammen med borettslagsandelen, jfr. borettslagslovens §2-10 (3). Alle andelene er nå omsatt til sluttbrukerkjøperne, og hele borettsinnskuddet eies nå av disse.

Samtlige andelseiere har akseptert konverteringen gjennom signatur på særskilt erklæring vedlagt protokollen som vedlegg 2.

Generalforsamlingen fattet følgende enstemmige vedtak:

> *NOK 73 652 167 i borettslagets balanse konverteres fra gjeld til fellesskapet av andelseiere i Frydenlundgata 11 Borettslag, til borettsinnskudd. Det vedtas således en økning av samlet innskudd i borettslaget med NOK 73 652 167, og innskuddsforpliktelsen gjøres opp ved motregning mot tilsvarende fordring som fellesskapet av andelseiere har mot borettslaget. Borettslagets bygge- og finansieringsplan justeres i samsvar med nevnte konvertering, jf. vedlegg B.*

Intet mer å behandle. Møtet hevet.

Gustaf Haukur Morthens Roger Hagen Cecilie Bøe

VEDLEGG A

Protokoll fra styremøte i Frydenlundgata 11 Borettslag

1 juni 2022 ble det avholdt styremøte i Frydenlundgata 11 Borettslag. Til stede var Gustaf Haukur Morthens, Roger Hagen og Cecilie Bøe. Samtlige styremedlemmer var dermed til stede. Innkalling og dagsorden ble godkjent. Til behandling forelå:

Innkalling til og avholdelse av ekstraordinær generalforsamling i Frydenlundgata 11 Borettslag – konvertering av gjeld til borettsinnskudd.

Inntil 6. mai i år har borettslaget hatt stor gjeld til Frydenlundgata 11 AS, som følge av tidligere mellomværender. Den 6. mai mottok styret en signert erklæring hvorved Frydenlundgata 11 AS overførte denne fordringen, pålydende NOK 73 652 167, til fellesskapet av andelshavere i Frydenlundgata 11 borettslag. Erklæringen, som også beskriver bakgrunnen for overdragelsen, er vedlagt protokollen som vedlegg 1.

Frydenlundgata 11 AS har som utbygger hele tiden hatt til hensikt å restrukturere balansen i borettslaget, ved å konvertere den nevnte gjelden til borettsinnskudd, som tilkommer andelseierne. Beslutningen om å konvertere fordringen til innskudd må skje i generalforsamling i borettslaget, med tilslutning fra samtlige andelseiere. Styret har innhentet fullmakt fra samtlige andelseiere til avholdelse av en ekstraordinær generalforsamling hvor beslutning om å konvertere fordringen vil behandles. Beslutningen er planlagt å skje i en ekstraordinær generalforsamling 6 juni 2022. Styret vedtok enstemmig det følgende:

1. ***Konvertering av gjeld til Frydenlundgata 11 AS til borettsinnskudd***

Som følge av salget av aksjene i FG11 Eiendom AS fra Frydenlundgata 11 AS til Frydenlundgata 11 Borettslag, og som følge av etterfølgende investeringer/lån og rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom, opparbeidet Frydenlundgata 11 Borettslag gjennom flere år betydelig gjeld til Frydenlundgata 11 AS. Gjelden utgjorde pr 31.12.20, og per 31.12.2021, NOK 73 652 167. Gjelden vil ikke øke etter 31.12.21.

Borettslagsandelene er solgt til sluttbrukerkjøpere med forutsetning om at borettslaget ikke skal ha langsiktig gjeld. Det påhviler Frydenlundgata 11 AS en plikt til å sørge for at gjelden utgjør det avtalte beløpet, og Frydenlundgata 11 AS har derfor overdratt fordringen mot borettslaget på NOK 73 652 167 til fellesskapet av andelseiere i borettslaget, med det formål at fordringen i sin helhet skal konverteres til borettsinnskudd. Det må da gjøres justeringer i selskapets balanse, jfr. borettslagslovens §2-10.

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

> *NOK 73 652 167 i borettslagets balanse konverteres fra gjeld til fellesskapet av andelseiere i Frydenlundgata 11 Borettslag, til borettsinnskudd. Det vedtas således en økning av samlet innskudd i borettslaget med NOK 73 652 167, og innskuddsforpliktelsen gjøres opp ved motregning mot tilsvarende fordring som fellesskapet av andelseiere har mot borettslaget. Borettslagets bygge- og finansieringsplan endres i samsvar med nevnte konvertering.*

Borettsinnskuddet har allerede pantesikkerhet i borettslagets eiendom ved pantedokument pålydende MNOK 100 tinglyst 18.11.2019. Panteretten tilkommer fellesskapet av andelseiere, jfr. borettslagslovens 2-11, og kan bare omsettes pro rata sammen med borettslagsandelen, jfr. borettslagslovens §2-10 (3). Alle andelene er nå omsatt til sluttbrukerkjøperne, og hele borettsinnskuddet eies nå av disse.

RH GM CB

Samtlige andelseiere har akseptert konverteringen gjennom signatur på særskilt erklæring vedlagt protokollen som vedlegg 2.

Oslo, den 1 juni 2022

Styret vedtok enstemmig å fremme forslaget (dvs. styrets vedtak) for den ekstraordinære generalforsamlingen i borettslaget 6 juni 2022.

Alle beslutninger var enstemmige. Intet mer å behandle. Møtet hevet.

Gustaf Haukur Morthens | Roger Hagen | Cecilie Bøe

VEDLEGG 1

Til generalforsamlingen i Frydenlundgata 11 Borettslag

Konvertering av gjeld til borettsinnskudd - Kreditors overdragelse av enkelt pengekrav på Frydenlundgata 11 Borettslag til fellesskapet av andelseiere i borettslaget

Som følge av salget av aksjene i FG11 Eiendom AS fra Frydenlundgata 11 AS til Frydenlundgata 11 Borettslag, og som følge av etterfølgende innlån, utlegg, investeringer/lån og rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom, så har Frydenlundgata 11 Borettslag gjennom flere år opparbeidet seg betydelig gjeld til Frydenlundgata 11 AS. Gjelden utgjør pr 31.12.20 kr 73.652.167. Gjelden vil ikke øke etter 31.12.20. I den grad gjelden likevel øker, så skal denne erklæring også omfatte ethvert slikt økt beløp med samme kreditor.

Borettslagsandelene er solgt til sluttbrukerkjøpere med forutsetning om at borettslaget ikke skal ha langsiktig gjeld. Kjøperne har inngått sine kjøpsavtaler under denne forutsetning. Selger vil med denne erklæringen gjennomføre sin forpliktelse til å sørge for at kjøperne overtar sine andeler i et borettslag uten gjeld. Det må da gjøres justeringer i selskapets balanse, jfr. borettslagslovens §2-10.

Borettslagets gjeld til selger lot seg ikke fastsette før alle arbeider på borettslagets eiendom var fullført, og alle regninger var betalt. Gjelden kunne derfor ikke fastsettes i bygge- og finansieringsplanen, som ble fastlagt allerede ved borettslagets stiftelse, dvs. lenge før borettslagets eiendom var utviklet, og boligene solgt. Bygge- og finansieringsplanen kunne dermed ikke inneholde de endelige tallene for borettsinnskuddets størrelse. Konvertering til borettsinnskudd kunne derfor heller ikke gjennomføres før alle byggearbeider var fullført og samtlige boliger var solgt.

Plikten til å konvertere fordringen på borettslaget til borettsinnskudd påhviler selger av borettslagsandelene. Selger overdrar med dette fordringen på borettslaget til kjøperne i fellesskap, med sikte på at kjøperne i fellesskap fatter de nødvendige beslutninger om konvertering av fordringen til borettsinnskudd i første årsmøte i borettslaget.

Selger har overdratt fordringen på borettslaget med sikte på at styret vil foreslå at generalforsamlingen i borettslaget fatter følgende vedtak:

> *Det ble vedtatt å konvertere kr 73.652.167 i selskapets balanse fra gjeld til Frydenlundgata 11 AS til borettsinnskudd.*

Borettsinnskuddet har allerede pantsikkerhet i borettslagets eiendom ved pantedokument pålydende MNOK 100 tinglyst 18.11.2019. Panteretten tilkommer fellesskapet av andelseiere, jfr. borettslagslovens 2-11, og kan bare omsettes pro rata sammen med borettslagsandelen, jfr. borettslagslovens §2-10 (3). Alle andelene er nå omsatt til sluttbrukerkjøperne, og hele borettsinnskuddet eies nå av disse.

Kreditor Frydenlundgata 11 AS aksepterer ovennevnte overdragelse av fordringen til fellesskapet av andelseiere gjennom signatur nederst på dette dokumentet. Denne erklæringen skal tjene som vedlegg til protokollen fra ekstraordinær generalforsamling i borettslaget.

Signert for Frydenlundgata 11 AS:

Bjarne G. Samuelsen

VEDLEGG 2

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL ENDRING AV INNSKUDD I BORETTSLAG

1 BAKGRUNN

Frydenlundgata 11 Borettslag (org.nr. 922 689 733 - "**Borettslaget**") ble opprinnelig stiftet uten innskudd, se redegjørelse i erklæring fra Frydenlundgata 11 AS ("**Utbyggeren**"), vedlagt her som vedlegg 1. Det har fra Utbyggerens side være forutsatt at fordringen som oppsto overfor Utbyggeren ved borettslagets anskaffelse av eiendommen, NOK 73 652 167 ("**Fordringen**"), skulle konverteres fra langsiktig gjeld til innskudd i Borettslaget.

Det er bare andelseierne i Borettslaget som kan vedta endring av innskuddet, jf. borettslagsloven § 2-10. Utbyggeren besørget ikke konvertering i sin eiertid, med har ved erklæringen vedlagt som vedlegg 1 overdratt Fordringen til fellesskapet av andelseiere i Borettslaget. Etter dette vil det være opp til andelseierne per i dag å eventuelt vedta en økning av innskuddet. Et slikt vedtak krever samtykke fra samtlige andelseiere.

2 SAMTYKKE TIL ENDRING AV BORETTSLAGETS INNSKUDD

Undertegnede andelseiere i Frydenlundgata 11 Borettslag gir med dette sitt samtykke til at innskuddet i Borettslaget økes med NOK 73 652 167. Innskuddsforpliktelsen som oppstår ved økning av innskuddet gjøres opp ved motregning mot Fordringen. Samtykket er betinget av at samtlige andelseiere i Borettslaget gir tilsvarende samtykke.

Ved vår signatur under gir vi også styreleder Haukur Morthens fullmakt til å representere oss på førstkommende generalforsamling, og stemme for vedtak om å øke innskuddet i Borettslaget som beskrevet over og i vedlegg 1.

Andel nr.	Eier/hjemmelshaver	Dato	Signatur
1	Sarah Osman	27/5/2022	
	Pål-Martin Schreiner	226378	Pål-Martin Schreiner
2	Magne Erik Lundborg	30.05.22	H Strømberg
	Hanne-Sofie Strømberg	30.05.22	H. Strømberg
3	Eivind Dalgard	27/5 - 22	
	Angela Kreher	27/5 - 22	
4	Tomi T. Meriläinen	27/5/2022	
	Helene A. Pierrelée	27/05/2022	
5	Haukur Morthens	27/05/2022	Haukur Morthens
	Hanne G. Torkildsen	27.05.22	Hanne G. Torkildsen
6	Cecilie R Bøe	30.05.22	
	Erik Riis Dogger	30.05.22	

7	Laura C. Perissutti Mario Perissutti	29.05.22 29.05.22	
8	Roger Hagen Stine Harstad	270522 270522	Roger Hagen Stine Harstad
9	Mathias Lia Carlsen Herman Lia	290522 290522	Herman Lia
10	Randi Stene	290522	Randi Stene
11	Siri K. Loktu		
12	Arne Bertrand K. Heese	30.05.22	

7	Laura C. Perissutti Mario Perissutti		
8	Roger Hagen Stine Harstad		
9	Mathias Lia Carlsen Herman Lia		
10	Randi Stene		
11	Siri K. Loktu	31/5-22	Siri K. Loktu
12	Arne Bertrand K. Heese		

7	Laura C. Perissutti Mario Perissutti		
8	Roger Hagen Stine Harstad		
9	Mathias Lia Carlsen Herman Lia		
10	Randi Stene		
11	Siri K. Loktu		
12	Arne Bertrand K. Heese		

INNKALLING TIL

GENERALFORSAMLING

2024

FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG

MANDAG 6.MAI
KL 18.30

BENNECHES GATE 4

TIL ANDELSEIERNE I FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG

Velkommen til generalforsamling

Mandag 06.05.2024
kl. 18.30
Benneches gate 4

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frydenlundgata 11 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Frydenlundgata 11 Borettslag
avholdes mandag 6.mai 2024 kl. 18.30 i Benneches gate 4

Til behandling foreligger:

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

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

3. **Styrets årsrapport for 2023**
   a) Gjennomgang av styrets årsrapport 2023
   Styrets forslag til vedtak: Styrets årsrapport 2023 tas til etterretning

4. **Årsregnskap for 2023**
   a) Gjennomgang av regnskapet for 2023
   Styrets forslag til vedtak: Årsregnskap 2023 tas til etterretning

5. **Budsjett 2024**
   a) Gjennomgang av budsjettet for 2024
   Styrets forslag til vedtak: Budsjett 2024 tas til etterretning

6. **Justering av felleskostnader**
   a) Felleskostnader må oppjusteres
   Styrets forslag til vedtak: Felleskostnader justeres opp med 25 prosent fra 01.07.24

7. **Fastsetting av styrehonorar**
   a) Styrets forslag til vedtak: Styrehonorar for 2023 fastsettes til kr 30 000

8. **Skifte av TV og internettleverandør**
   a) Styret informerer om status. Diskusjon

9. **Innkomne forslag**

10. **Valg av tillitsvalgte**
    a) Valg av styreleder for 2 år
    b) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
    c) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 27.04.2024
Styret i Frydenlundgata 11 Borettslag

Gustaf Haukur Morthens Roger Hagen Magne Erik Kirkbakk Lundborg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. Tillitsvalgte
Styret har i 2023 hatt følgende sammensetning:
Haukur Morthens (styreleder), Roger Hagen (styremedlem), Magne Erik Kirkbakk Lundborg (styremedlem) og Hanne Torkildsen (vara).

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

Gårds- og bruksnummer: 217 / 139

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

Frydenlundgata 11 Borettslag har ingen ansatte.

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

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

5. Styrets arbeid
Styret har hatt månedlige styremøter. Det har vært arbeidet med ulike saker:
- Oppgradering av låsesystem
- Oppgradering av ventilasjon i kjelleren
- Innkjøp av brannvernutstyr

Disse sakene vil bli nærmere redegjort for på generalforsamlingen.

6. Dugnad
Det har blitt avholdt en dugnad i 2023 i bakgården.

7. Vedlikehold og oppgraderinger
Det har ikke blitt utført vedlikeholdsarbeider på gården i 2023.

Styret FG11 BRL

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 ikke beregnet beløp til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret.
Kostnadene som er lagt inn i budsjettet for 2024 er baser på faktura fra Oslo kommune for 1. kvartal 2024.

Energikostnader
Strømkostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
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 Frydenlundgata 11 Borettslag. I budsjettet er det tatt høyde for en premieøkning på 7%

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

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 25 % øking av felleskostnadene fra 01.07.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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.		**465 752**	**239 015**	**465 752**	**89 771**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-321 241	-55 063	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	300 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-54 740	-18 200	0	-57 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-375 981**	**226 737**	**0**	**-57 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**89 770**	**465 752**	**465 752**	**32 771**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	136 228	525 815
Kortsiktig gjeld	-46 458	-60 063
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**89 770**	**465 752**

RH
HM
MEKL

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	591 199	538 780	0	0
Andre inntekter	3	231 250	86 125	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**822 449**	**624 905**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-11 420	0	0
Styrehonorar	5	-45 000	-81 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 541	-104 560	0	0
Regnskapsførerhonorar		-30 576	-29 400	0	0
Konsulenthonorar	7	-5 395	-22 746	0	0
Drift og vedlikehold	8	-249 608	-30 340	0	0
Forsikringer		-53 455	-50 919	0	0
Kommunale avgifter	9	-191 827	-162 119	0	0
Energi/fyring		-147 552	-110 273	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-41 670	-34 770	0	0
Andre driftskostnader	10	-343 225	-33 234	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 131 196**	**-670 781**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-308 747**	**-45 876**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 568	286	0	0
Finanskostnader	12	-14 062	-9 473	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-12 494**	**-9 187**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-321 241**	**-55 063**	**0**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-34 810	-55 063		
Udekket tap		-286 431	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	51 494 117	51 494 117
Tomt		22 068 908	22 068 908
SUM ANLEGGSMIDLER		**73 563 025**	**73 563 025**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		116	0
Kundefordringer	14	0	323 867
Forskuddsbetalte kostnader		102 905	90 904
Andre kortsiktige fordringer		0	11 888
Driftskonto OBOS-banken		33 207	99 156
SUM OMLØPSMIDLER		**136 228**	**525 815**
SUM EIENDELER		**73 699 253**	**74 088 840**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 5 000		60 000	60 000
Opptjent egenkapital		0	34 810
Udekket tap	15	-286 431	0
SUM EGENKAPITAL		**-226 431**	**94 810**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	227 060	281 800
Borettsinnskudd	17	73 652 167	73 652 167
SUM LANGSIKTIG GJELD		**73 879 227**	**73 933 967**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 305	7 614
Leverandørgjeld		27 310	48 581
Skyldige offentlige avgifter		0	469
Påløpte renter		1 227	69
Påløpte avdrag		4 616	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 330
SUM KORTSIKTIG GJELD		**46 458**	**60 063**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**73 699 253**	**74 088 840**
Pantstillelse	18	100 300 000	100 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.4.2024
Styret i Frydenlundgata 11 Borettslag

Gustaf Haukur Morthens | Magne Erik Kirkbakk Lundborg | Roger Hagen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	533 743
Kabel-TV	57 456
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**591 199**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kreditnota BDO, kostnad ført i 2022	31 250
Rettsforlik, Frydenlundgata 11 AS	200 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**231 250**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 345**

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 45 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 541.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 395
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 395**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-207 396
Drift/vedlikehold elektro	-1 425
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 787
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-249 608**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-114 841
Feieavgift	-1 020
Renovasjonsavgift	-75 966
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-191 827**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Renhold ved firmaer	-28 425
Andre fremmede tjenester	-337
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 200
Avsetning tap på fordringer	-311 009
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-343 225**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	806
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	116
Andre renteinntekter	646
SUM FINANSINNTEKTER	**1 568**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 062
SUM FINANSKOSTNADER	**-14 062**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	311009
Tap på krav	-311 009
SUM KUNDEFORDRINGER	**0**

NOTE: 15
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.

Styret har gått gjennom den økonomiske situasjonen og har sett på to muligheter til løsning:
De planlegger å søke om økt ramme for lånet de har i dag i OBOS-banken til kr. 300 000,-
De vil foreslå en økning av felleskostnadene på 25% fra 01.07.2024

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-300 000	
Nedbetalt tidligere	18 200	
Nedbetalt i år	54 740	
		-227 060
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-227 060**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

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

Borettsinnskudd	73 652 167
Pantelån	227 060
Påløpte avdrag	4 616
TOTALT	**73 883 843**

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

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

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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-

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: GXJVZ-6SXEU-DSUEE-JJEOF-OTCJC-GGEYV

ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GXJVZ-6SXEU-DSUEE-JJEOF-OTCJC-GGEYV

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-02 18:59:57 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GXJVZ-6SXEU-DSUEE-JJEOF-OTCJC-GGEYV

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

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

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

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT 2024		
		INPUT (Blå felt):
DRIFTSINNTEKTER		**Sum**
Innkrevde felleskostnader		**695 331**
	3600 Innkrevde felleskostnader jan-jun	283 500
	3600 Innkrevde felleskostnader jul-des	354 375
	3600 Kabel-TV/Internett	57 456
SUM DRIFTSINNTEKTER		**695 331**
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		**4 230**
	5400 Arbeidsgiveravgift	4 230
Styrehonorar		**30 000**
	530 Styrehonorar	30 000
Revisjonshonorar		**7 000**
	671 Revisorhonorar	7 000
Regnskapsførerhonorar		**34 500**
	670 Regnskapsførerhonorar	34 500
Konsulent og forvaltn.tjen		**4 000**
	673 Konsulenthonorar	4 000
Drift og vedlikehold		**20 000**
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	20 000
Forsikringer		**60 000**
	7501 Forsikring bygninger	60 000
Kommunale avgifter		**223 648**
	7721 Vann- og avløpsavgift	139 124
	7723 Feieavgift	2 176
	7724 Renovasjonsavgift	82 348
Energi / fyring		**133 000**
	620 Elektrisk energi	133 000
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**47 000**
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	47 000
Andre driftskostnader		**54 500**
	655 Driftsmaterialer	2 500
	677 Renhold ved firmaer	30 000
	777 Bank og kortgebyr	3 000
	Brannsikring	19 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**617 878**
DRIFTSRESULTAT		**77 453**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		
Finansinntekter		0
	8026 Renter sparekonto i OBOS	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0
Finanskostnader		**15 000**
	8099 Renter lån i OBOS banken	15 000
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**-15 000**
ÅRSRESULTAT		**62 453**

3098 Frydenlundgata 11 Borettslag

FULLMAKT

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Leilighetsnummer:

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Frydenlundgata 11 Borettslag

Eierens underskrift og dato:

....

(Eierens underskrift) **(Dato)**

Referat fra Generalforsamling 2024
Frydenlundgata 11 Borettslag

Generalforsamling ble avholdt 6 mai 2024.

1. Konstituering

a) Valg av møteleder: Roger Hagen ble valgt som møteleder.
b) Valg av referent og to protokollvitner: Roger Hagen ble valgt som referent. Nikola Gresko og Kenneth Ellingsen ble valgt som protokollvitner.
c) Opptak av navnefortegnelse: Disse var tilstede ved generalforsamlingen:

- Espen Bjerkvoll (401)
- Herman Lia (504)
- Nikola Gresko (302)
- Sandra Smistad (502)
- Kenneth Ellingsen (202)
- Hanne Torkildsen (301)
- Haukur Morthens (301)
- Magne Lundborg (102)
- Roger Hagen (402)

d) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt: Ingen hadde spørsmål om møtet var lovlig innkalt.

2. Innledning ved styret

a) Redegjørelse for borettslagets status: Haukur Morthens redegjorde for borettslagets status

3. Styrets årsrapport for 2023

a) Gjennomgang av styrets årsrapport 2023: Roger Hagen gjennomgikk styrets årsrapport for 2023.

Vedtak: Styrets årsrapport 2023 ble tatt til etterretning

4. Årsregnskap 2023

a) Gjennomgang av regnskapet for 2023: Haukur Morthens og Hanne Grethe Torkildsen gjennomgikk årsregnskapet for 2023.

Vedtak: Årsregnskap 2023 ble tatt til etterretning

5. Budsjett 2024

a) Gjennomgang av budsjettet for 2024: Haukur Morthens og Hanne Grethe Torkildsen gjennomgikk budsjettet for 2024.
Vedtak: Budsjett 2024 tas til etterretning

6. Justering av felleskostnader

a) Felleskostnader må oppjusteres på grunn av økte kostnader.
Vedtak: Felleskostnader justeres opp med 25 prosent fra 01.07.24

7. Fastsetting av styrehonorar

a. Vedtak: Styrehonorar for 2023 fastsettes til kr 30000.

8. Skifte av tv og internettleverandør

a. Styret informerte om status knyttet til tv- og internettleverandør til FG11 da det er misnøye med nåværende leverandør.

Vedtak: Bytte av tv- og internettleverandør ønskes gjennomført i løpet av 2024.

9. Valg av styre

Haukur Morthens ble valgt som styreleder (2 år)

Roger Hagen ble valgt som styremedlem (2 år)

Hanne Grethe Torkildsen ble valgt som vararepresentant (2 år)

10. Innkomne forslag

Det hadde ikke kommet inn noen innkomne forslag til generalforsamlingen.

Referent

Roger Hagen



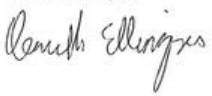
Protokollvitne 1:

Nikola Gresko



Protokollvitne 2:

Kenneth Ellingsen



Vedtekter for Frydenlundgata 11 borettslag

Følgende vedtekter ble protokollert:

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

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

3 BRUK AV ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

4 BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Andelseiers bruk

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

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

Andelseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5 FELLESKOSTNADER

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 MISLIGHOLD

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 Fravikelse

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

7 GENERALFORSAMLING

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

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

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

7.10 Forretningsfører

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

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

8 DIVERSE

8.1 Revisjon

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

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

9.1 Vedtektsendringer

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

9.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

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

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

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

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

9.4 Forholdet til borettslagsloven

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

***

3 - Åpningsbalanse

Vedlagte revisorstadfestede åpningsbalanse er en del av dette stiftelsesdokumentet.

4 - Tegning av andeler

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

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

5 - Borettslagets styre

Borettslagets styre skal bestå av følgende personer:

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

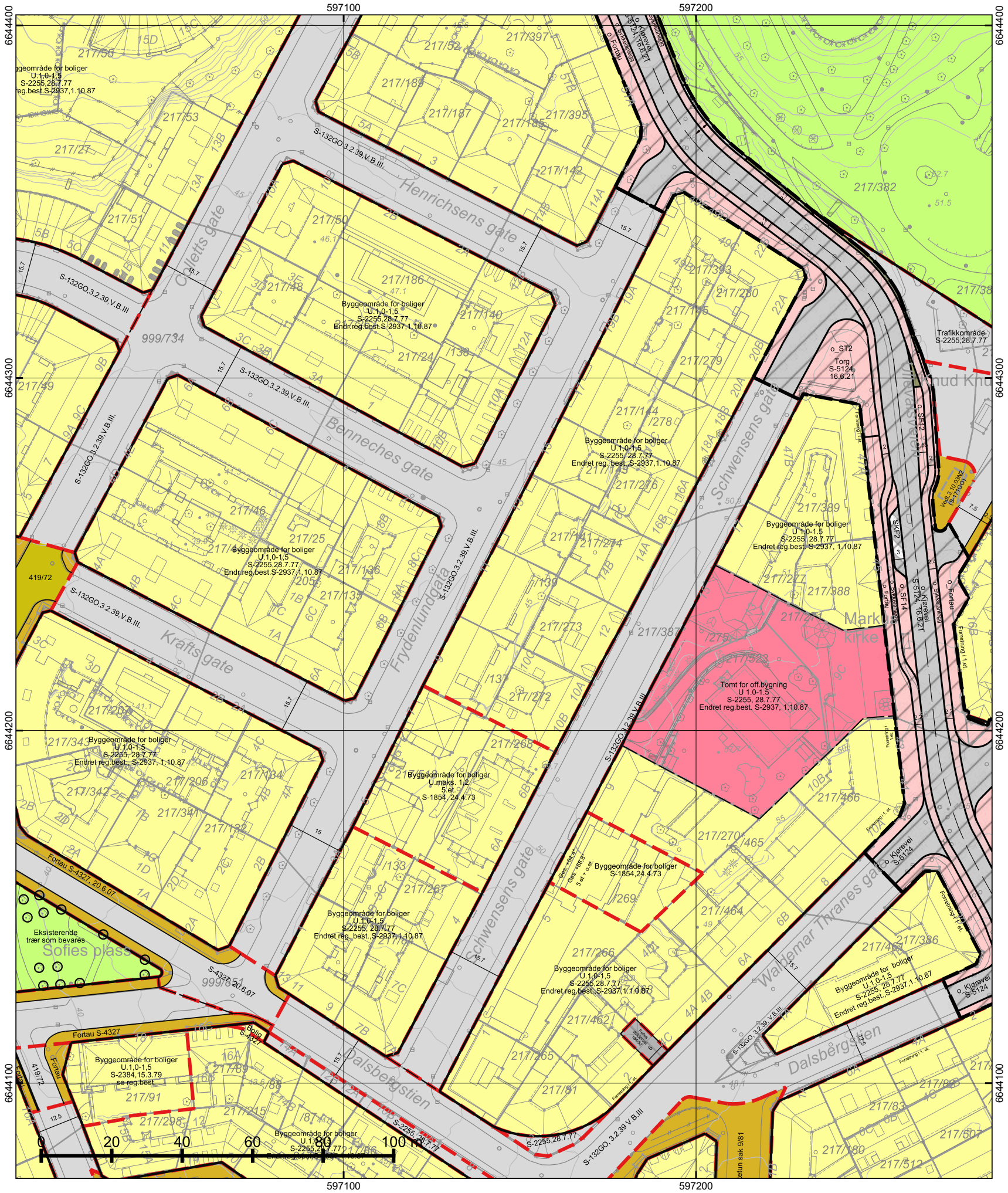
6 – Revisor

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

* * *

Borettslaget erklæres konstituert og stiftelsesdokumentet undertegnes.

Oslo, 28. mars 2019



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 327402/ 86506384
Adresse: FRYDENLUNDGATA 11
Gnr/Bnr: 217/139

Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

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

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Regulert senterlinje
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Eksisterende tre som skal bevares

Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 327402/ 86506384
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: FRYDENLUNDGATA 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/139

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327402/86506384
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

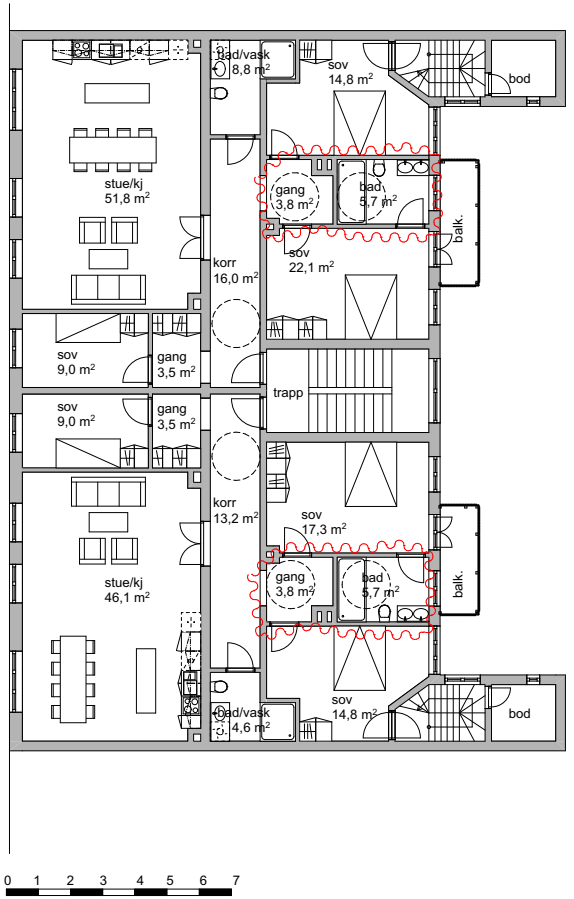
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

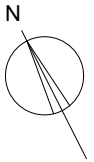
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan







VEDLEGG E-09

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

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato: 04.02.19

Målestokk: 1:100

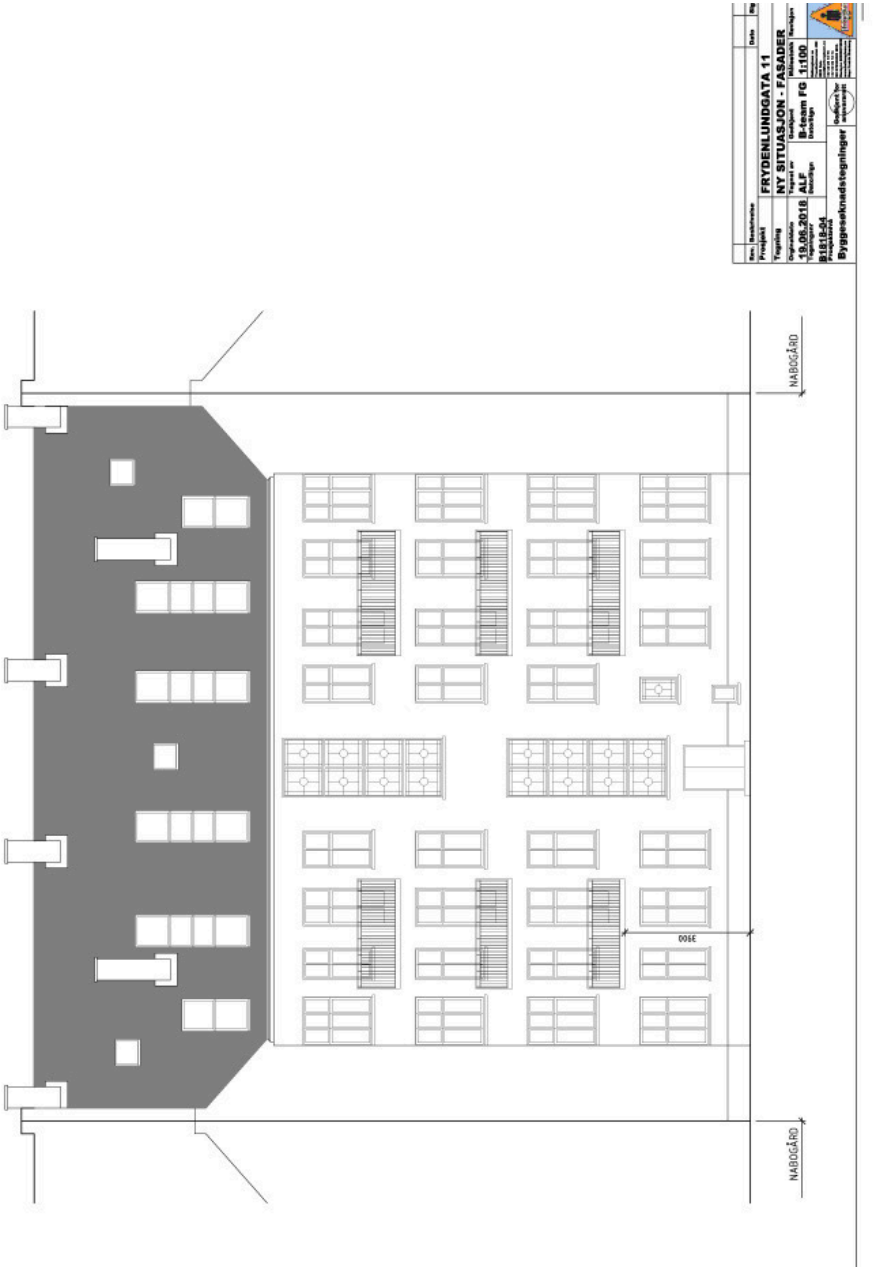
rev	dato	beskrivelse
A	030919	bad revidert / som bygget

Tiltakshaver:
ACRO BYGG AS
Caspar Stormsvei 2
0664 OSLO

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

Tegning: Nye forhold Plan 2 til 4

Tegningsnr.: A20-03 **Rev:** A



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIV ARK TANJA VARDUND AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Dato: 16.09.2019

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

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

Ferdigattest - Frydenlundgata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest mottatt 06.09.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 26.04.2019

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

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

Ferdigattest

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ACRO BYGG AS
Caspar Storms vei 12
0664 OSLO

Dato: 30.08.2019

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

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

Ferdigattest
Frydenlundgata 11

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

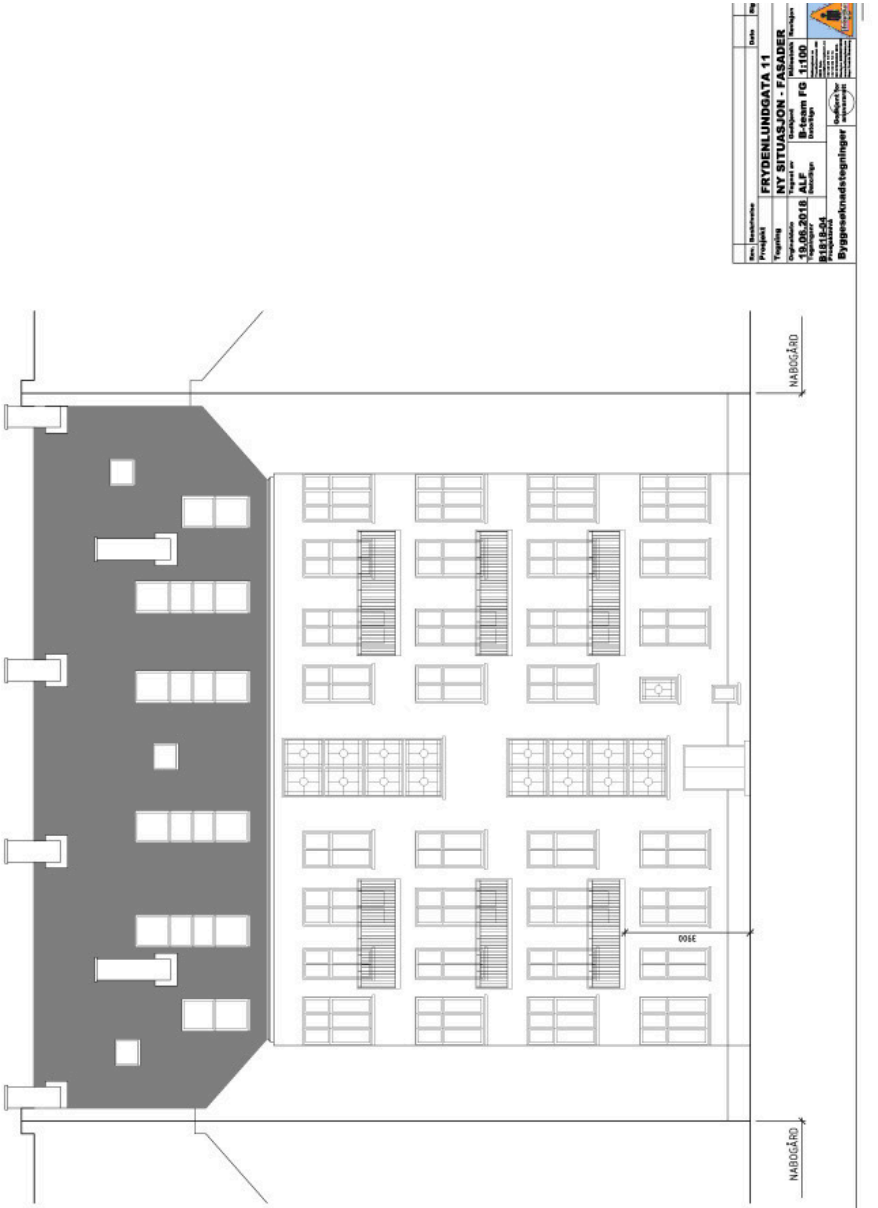
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

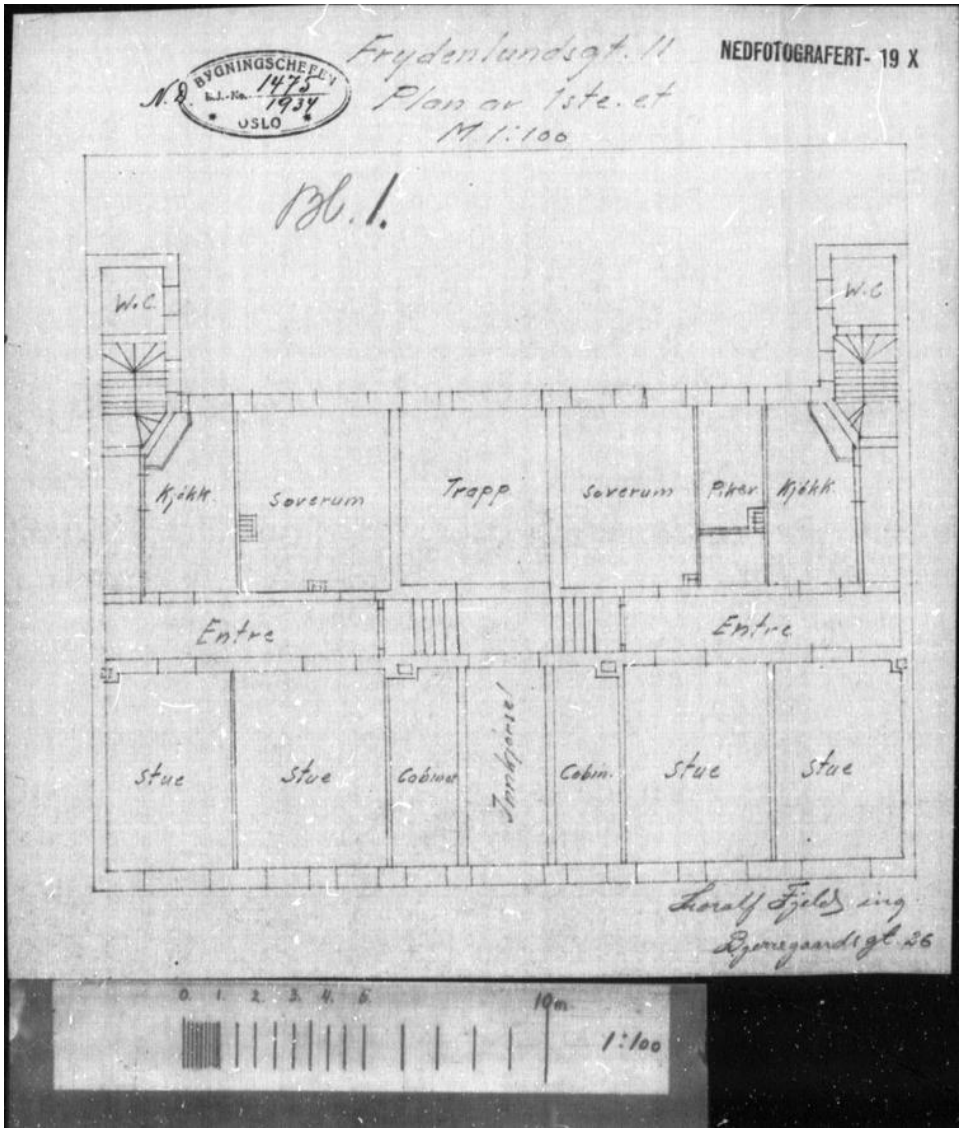
Godkjente tegninger og kart

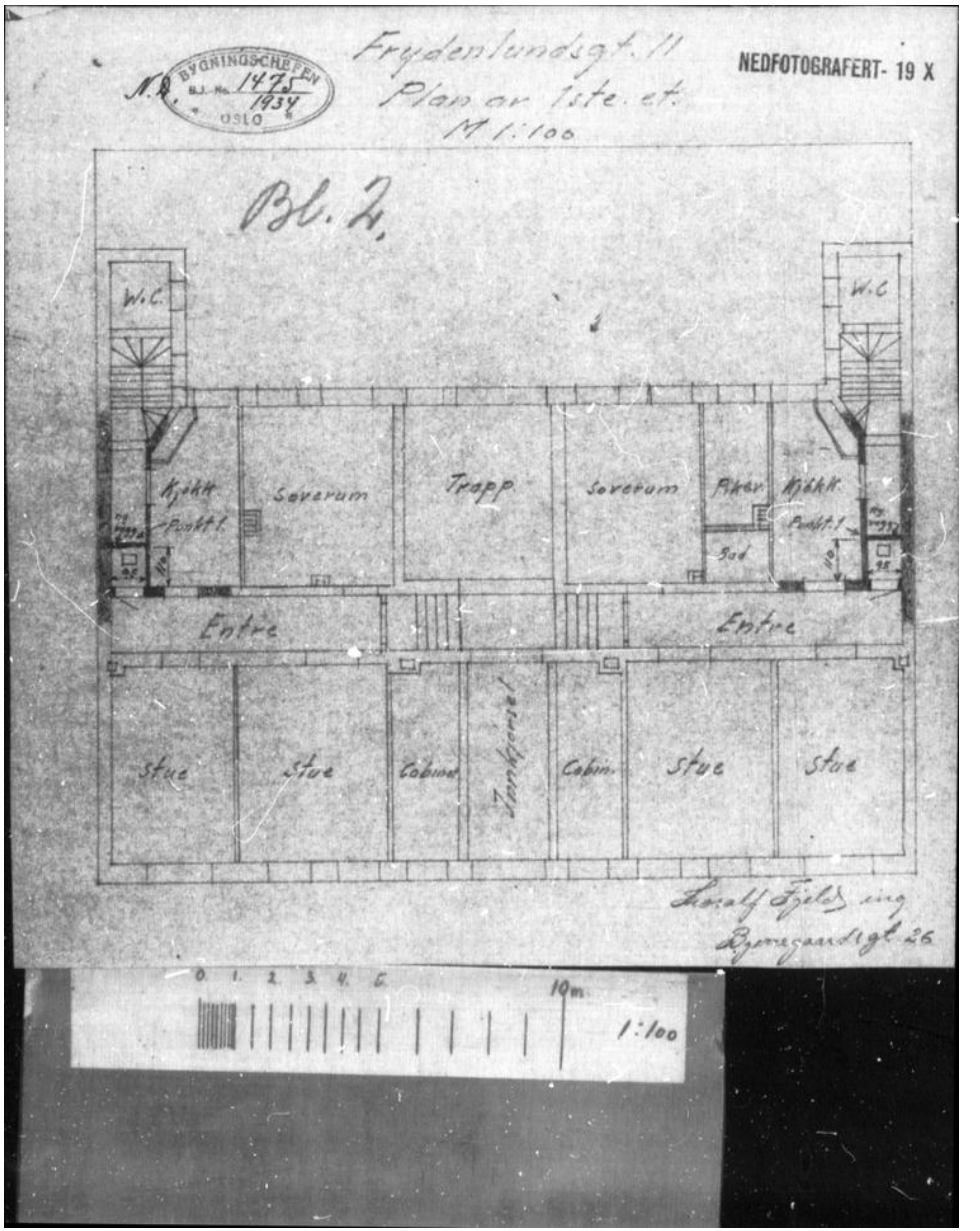
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201905327			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	04.02.2019	1/11
Fasader	-	08.03.2019	1/13

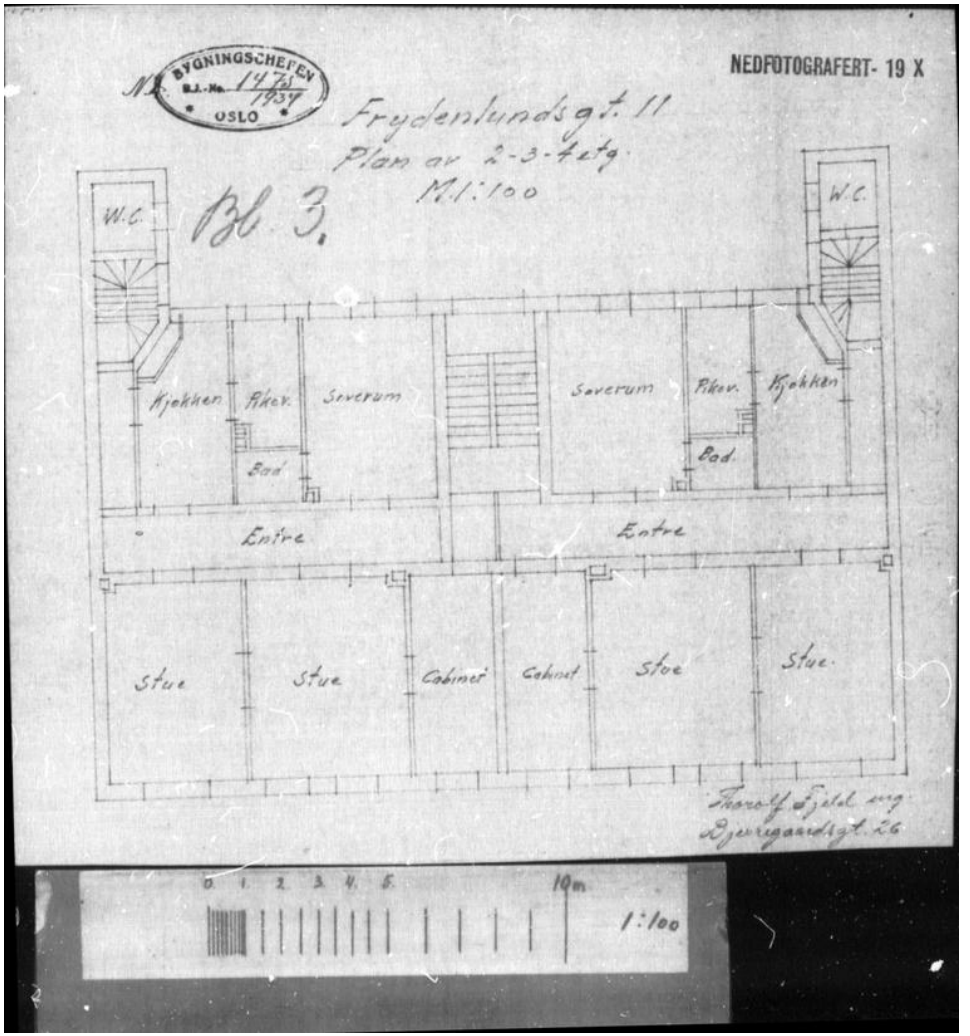
Klagefristen er tre uker

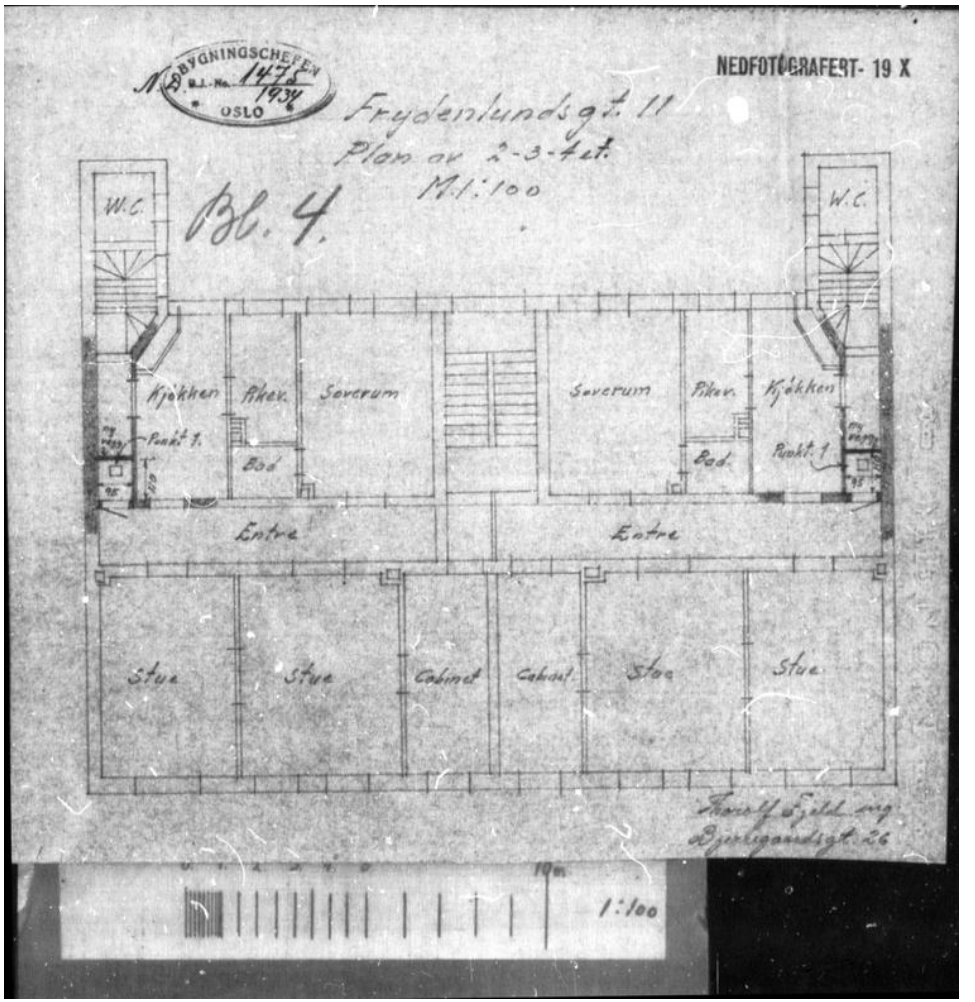
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

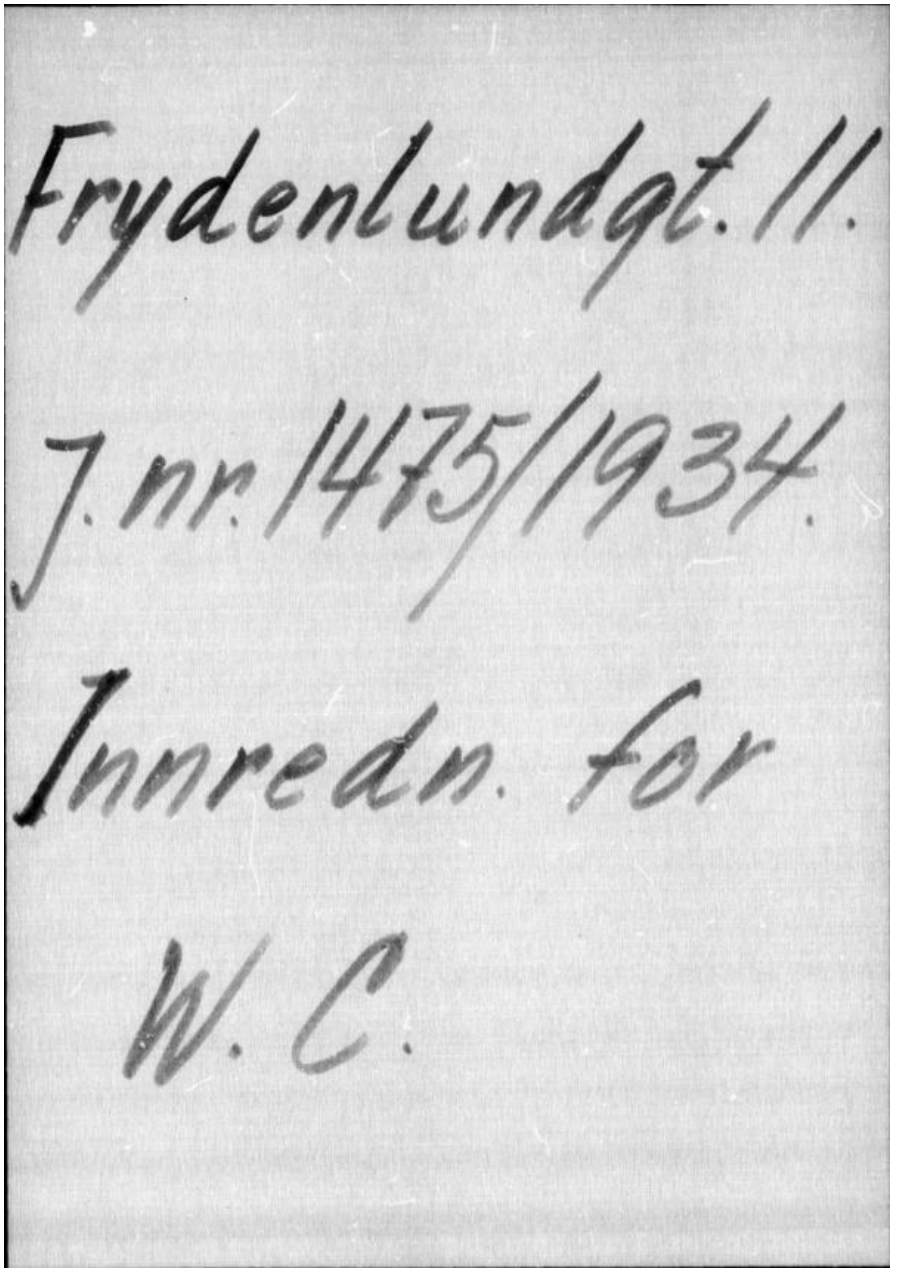



BYGNINGSCHEFEN
N.B. 1475
1934
OSLO
Frydenlundsgt. 11
Plan av 1ste. et.
M 1:100
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Bl. 1.
W.C
W.C
Kjøkk.
Soverum
Trapp
Soverum
Piker
Kjøkk.
Entre
Entre
Stue
Stue
Cabinet
Cabin.
Stue
Stue
Herolf Fjeldsing
Bjørnegaardsgt. 26
0 1 2 3 4 5 10m
1:100


BYGNINGSCHEFEN
N.B. 1475
1934
OSLO
Frydenlundsgt. 11
Plan av 1ste. et.
M 1:100
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Bl. 2.
W.C
W.C
Kjøkk.
Pantf.
Soverum
Trapp
Soverum
Piker
Bad
Kjøkk.
Pantf.
Entre
Entre
Stue
Stue
Cabinet
Cabin.
Stue
Stue
Herolf Fjeldsing
Bjørnegaardsgt. 26
0 1 2 3 4 5 10m
1:100


BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1476
1937
OSLO
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Frydenlundsgt. 11
Plan av 2-3-4 etg.
M.1:100
Bl. 3.
W.C.
W.C.
Kjøkken
Pikev.
Soverum
Soverum
Pikev.
Kjøkken
Bad
Bad
Entre
Entre
Stue
Stue
Cabinet
Cabinet
Stue
Stue
Tharolf Fjeld arg
Bjerregaardsgt. 26
0 1 2 3 4 5
10m
1:100


BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1478
1937
OSLO
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Frydenlundsgt. 11
Plan av 2-3-4 et.
M.1:100
Bl. 4.
W.C.
W.C.
Kjøkken
Pikev.
Soverum
Soverum
Pikev.
Kjøkken
Punkt 1.
Bad
Bad
Punkt 1
Entre
Entre
Stue
Stue
Cabinet
Cabinet
Stue
Stue
Tharolf Fjeld arg
Bjerregaardsgt. 26
10m
1:100



Anmeldelse
4 Tegn.

BYGNINGSCHEFEN
J.-Nr. 1475
1934
OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument V

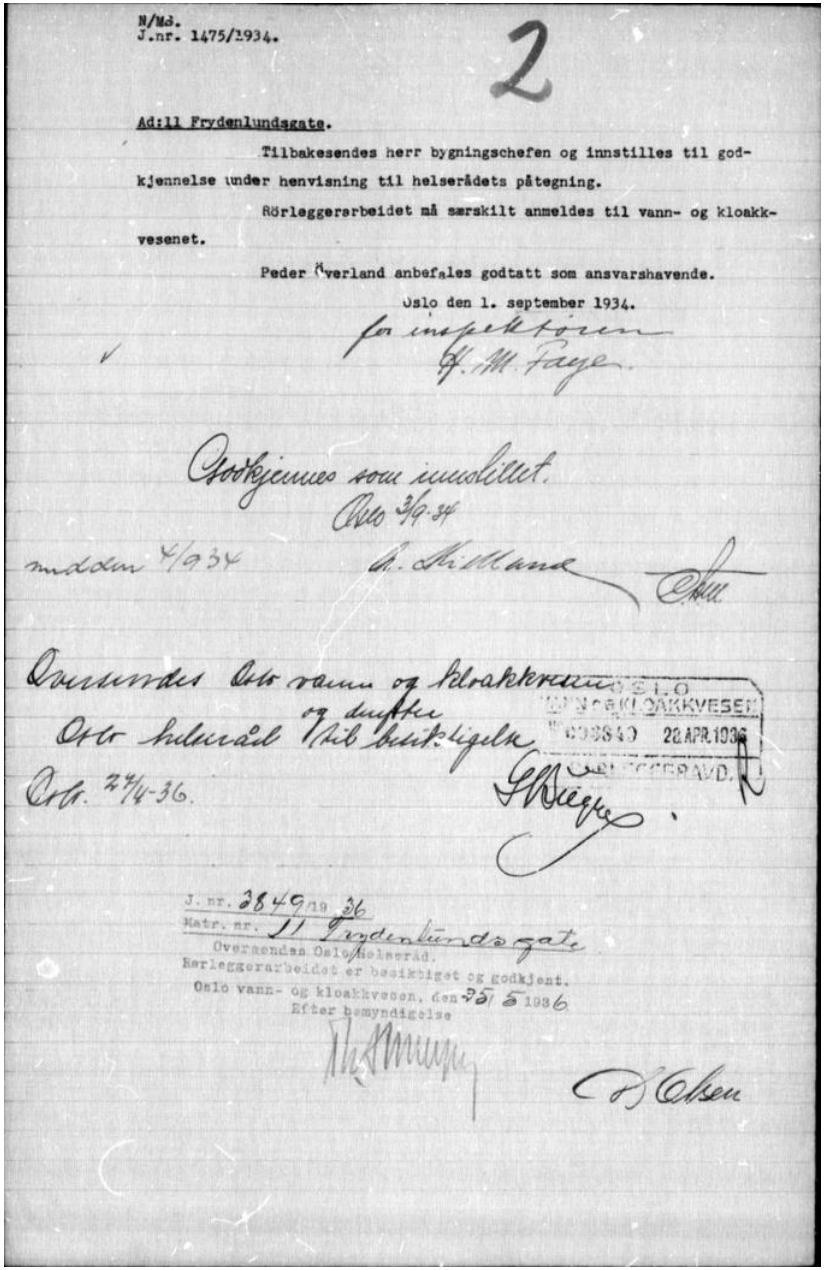
angående Innredn. for W. C.
på matr.nr. 11 Frydenlundsgate
Innlevert 27. aug 1934 Attestert 12/6 - 1936.

Overrundes Oslo helseråd.
Oslo 28/8. 34
A. Skilland

GM/VW.
Ad: 11 Frydenlundsgate, jnr. 1289/34.
Tilbakesendes herr bygningschefen.
Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C. rum med undtagelse fra reglenes § 7.
Oslo helseråd den 30. august 1934.
Efter bemyndigelse
Axel Strøm

mottatt 31 AUG. 1934

N. d. til innstilling
Oslo 31/8. 34
O. Klingenberg



N/Md.
J.nr. 1475/1934.

2

Ad:11 Frydenlundsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets påtegning.

Rørleggerarbeidet må særskilt anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

Peder Øverland anbefales godtatt som ansvarshavende.

Oslo den 1. september 1934.

for inspektøren
G. M. Faye.

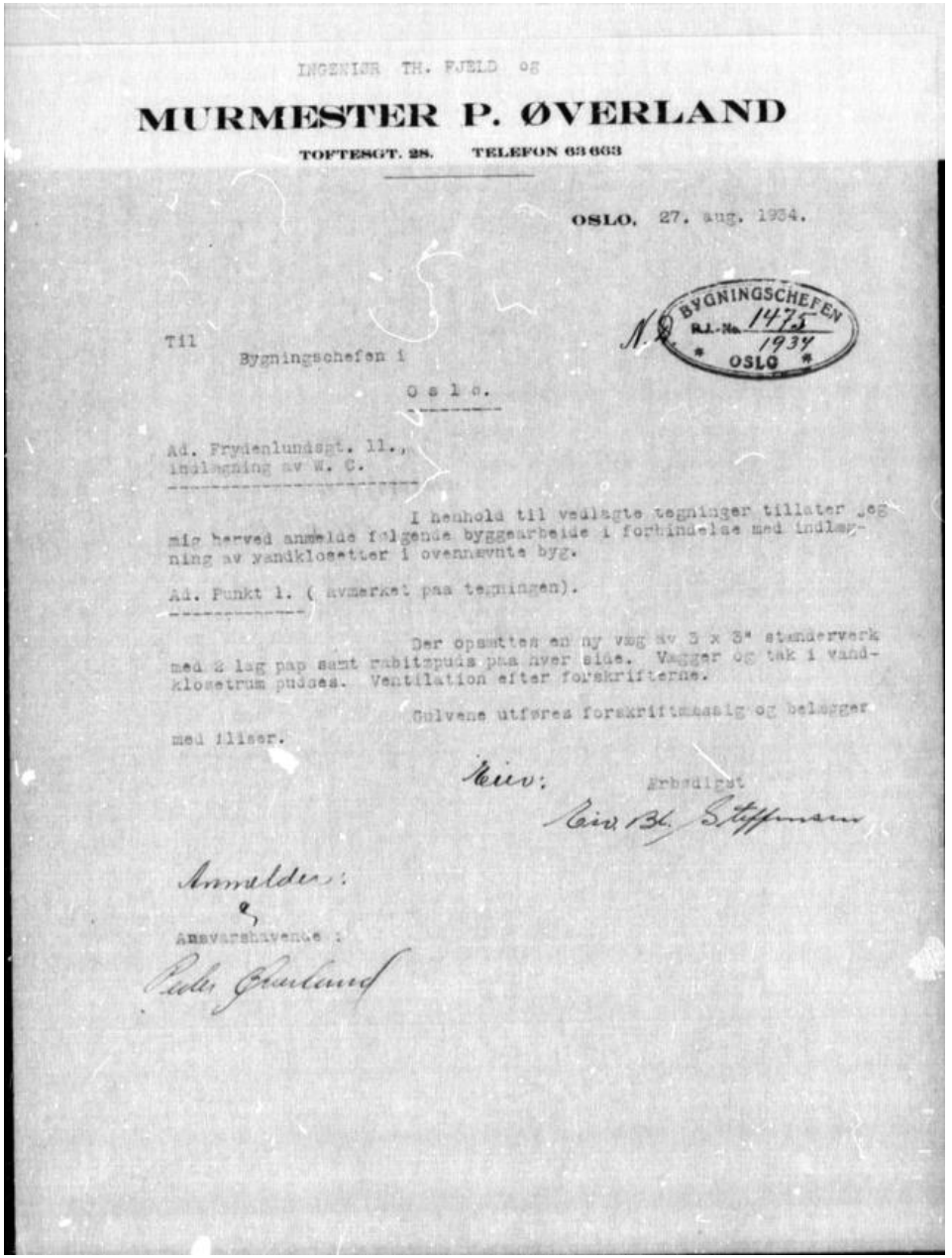
Godkjennes som innstillet.
Oslo 3/9-34
A. Skilbrand

middan 4/9 34

Overrundes Oslo vann og kloakkvesen og deretter Oslo helseråd til behandling.
Oslo 27/9-34.

OSLO
VANN- & KLOAKKVESEN
28 APR. 1936
REGISTRERT

J. nr. 3849/19 36
Matr. nr. 11 Frydenlundsgate
Overrendes Oslo helseråd.
Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.
Oslo vann- og kloakkvesen, den 25 5 1936
Efter bemyndigelse



INGENIØR TH. FJELD OG

MURMESTER P. ØVERLAND

TOFTESGT. 28. TELEFON 63 663

OSLO, 27. aug. 1934.

BYGNINGSCHEFEN
R.J.-Nr. 1475
1934
OSLO

Til
Bygningschefen i
Oslo.

Ad. Frydenlundsgt. 11.,
innlegning av W. C.

I henhold til vedlagte tegninger tillater jeg mig herved anmelde følgende byggearbeide i forbindelse med innlegning av vandklosetter i ovennævnte byg.

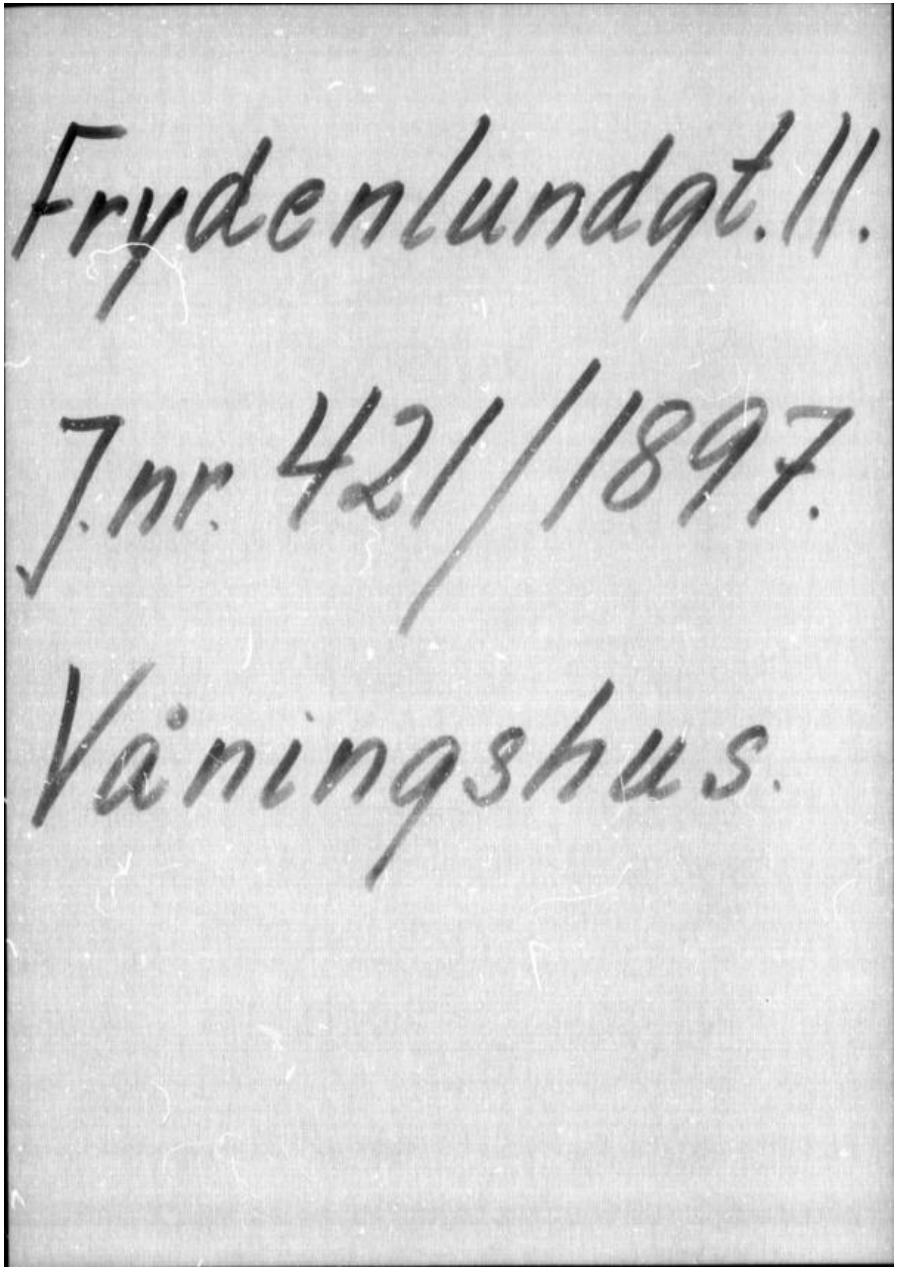
Ad. Punkt 1. (avmerket paa tegningen).

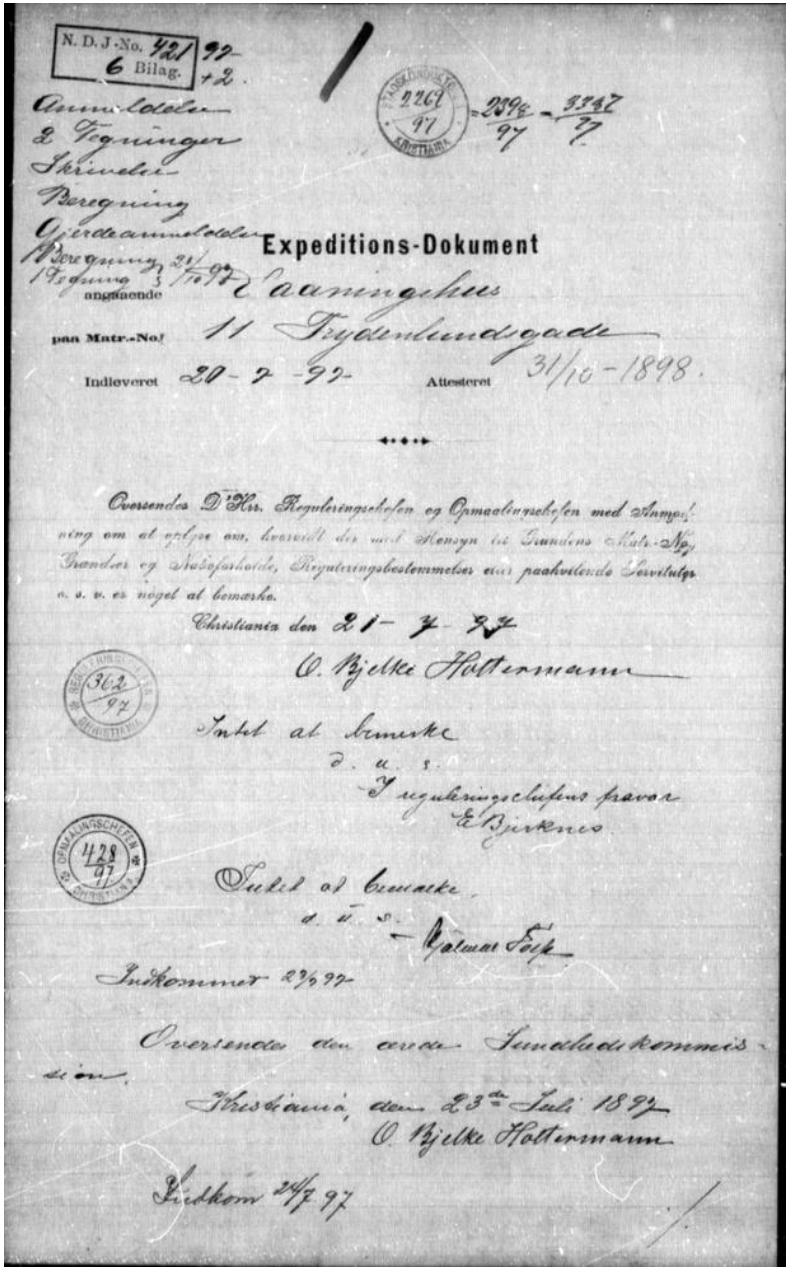
Der opsettes en ny væg av 3 x 3" standerverk med 2 lag pap samt rabitspuds paa hver side. Vægger og tak i vandklosetrum pudses. Ventilation efter forskrifterne.

Gulvene utføres forskriftsmæssig og belægges med fliser.

Hvis: Arbeidet
Kan bl. Stiftsmann

Anmelder:
Ansvarshavende:
Peder Øverland


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


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

2

Ventilernes nedfaldskanaler maa mindst have et saa stort tværsnit, at der inde i disse kan tegnes en cirkel med 0,30 m. diameter. Ventilationspiben fra øverste privetskakt bør have mindst 10 dm². tværsnit. Ventilerne maa isoleres fra kloppegangen ved dobbelte murvægge med et luftskikt mellem, der staar i forbindelse med den ydre luft.

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

CHR. SUNDHEDSKOMMISSION J. No. 522 97 BYGNINGSKONTOR

Kristiania den 26de juli 1897.

For Sundhedskommissionen undertegnede:

Bärnholdt

Indk 26/7 97.

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

Kristiania 26de Juli 1897

O. Bjelke Holtermann.

2269 97.

1160-97.

Sendes Hr Stadingeniøren i Retur 26/7 97

Kristiania 27de Juli 1897.

G Bull

3

1160.

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

Hr. Stadingeniørkontor den 2den August 1897.

O. H. Amundsen

Anmeld

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

Kristiania 6te August 1897.

Ihlandtsandt

2397/97

Approberet overensstemmende med Indstillingen og under Henvisning til foranstaaende Paategninger

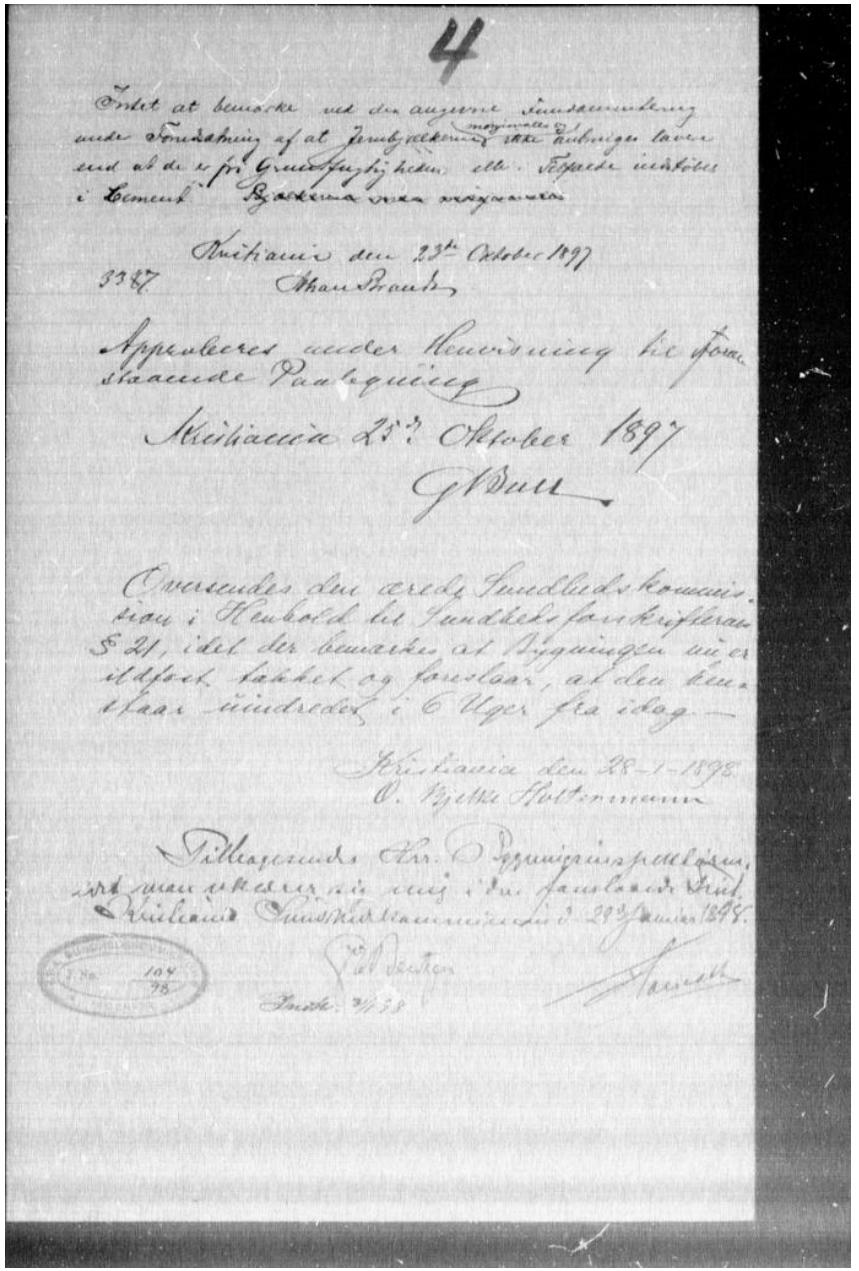
Kristiania 6. August 1897

G Bull

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

Kristiania 22de Oktober 1897

O. Bjelke Holtermann



4

Idet at bemerke ved den ansøgte Sammenbygning
under Forudsætning af at Jernbjælkerne maximum
med dobbelt Overgang lavere
end at de ifølge Grundstyghejmen alle Steder indstøbes
i Cement. Bjælkerne maa maximum

Kristiania den 23de October 1897
3387 Than Brandt

Approberes under Henvisning til foranstaaende Paategning

Kristiania 25de October 1897
G Bull

Oversendes den ærede Sundheds-kommission i Henhold til Sundhedsvedtægtens § 21, idet der bemærkes at Bygningen vil erholde tækket og forsvaret, at den kan staa uindrettet i 6 Uger fra idag.

Kristiania den 28-1-1898
O. Bjølstad Holtermann

Tilbagesendes Hr. Byggningsinspektøren, idet man skal henstille til ham i den foranledigede Skrivelse Sundhedskommissionen d. 29 Januar 1898.

Fol. 3/38

Frydenlundgt. 11.

J.nr. 887/1936.

Area m.m.

ANMELDELSE. 1 N.D.

Tegning.

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 887/36 OSLO

Ekspedisjons-Dokument V

angående Areal m.m.

på matr.nr. 11 Frydenlunds gate

Innlevert 6.mai 1936. Attestert 18/11 - 1936.

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 7-5-1936.

GM/VW.

Ad: 11 Frydenlundsgate, jnr. 897/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales. Area må gis fall til sluk som forbinnes med gårdens kloakk.

Oslo helseråd den 14. mai 1936.

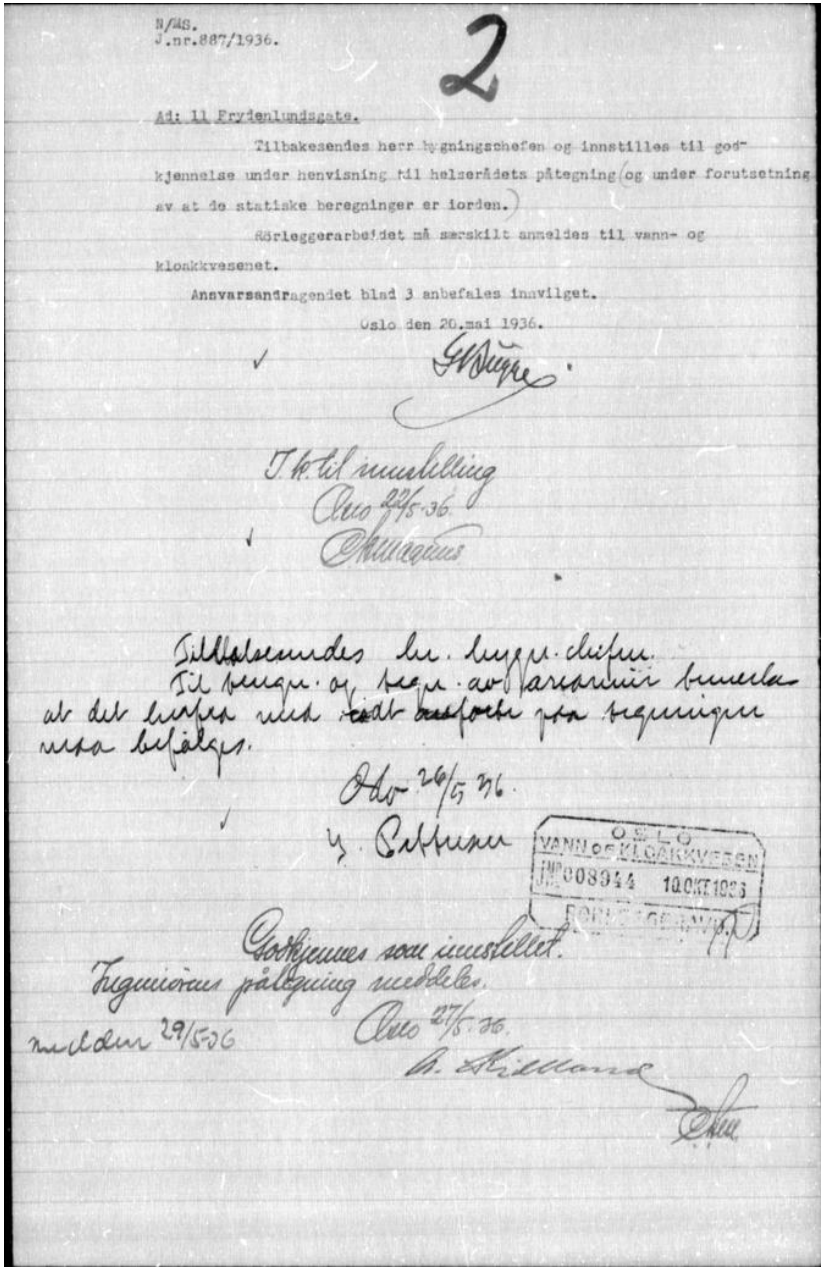
Efter bemyndigelse

Bygn. chefens J.nr.: 14 MAJ 1936

Odd Lund

M.d.t. til innstilling

Oslo 16.5.36.



B/AS.
J.nr.887/1936.

2

Ad: 11 Frydenlundsgate.

Tilbakesendes herr bygningssjefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets påtegning og under forutsetning av at de statiske beregninger er iorden.

Rørleggerarbeidet må særskilt anmeldes til vann- og klonakkvesenet.

Ansvarsansvarsbevis blad 3 anbefales innvilget.

Oslo den 20.mai 1936.

G.Bugge

Tilbake til innstilling
Oslo 22/5-36
Skulstad

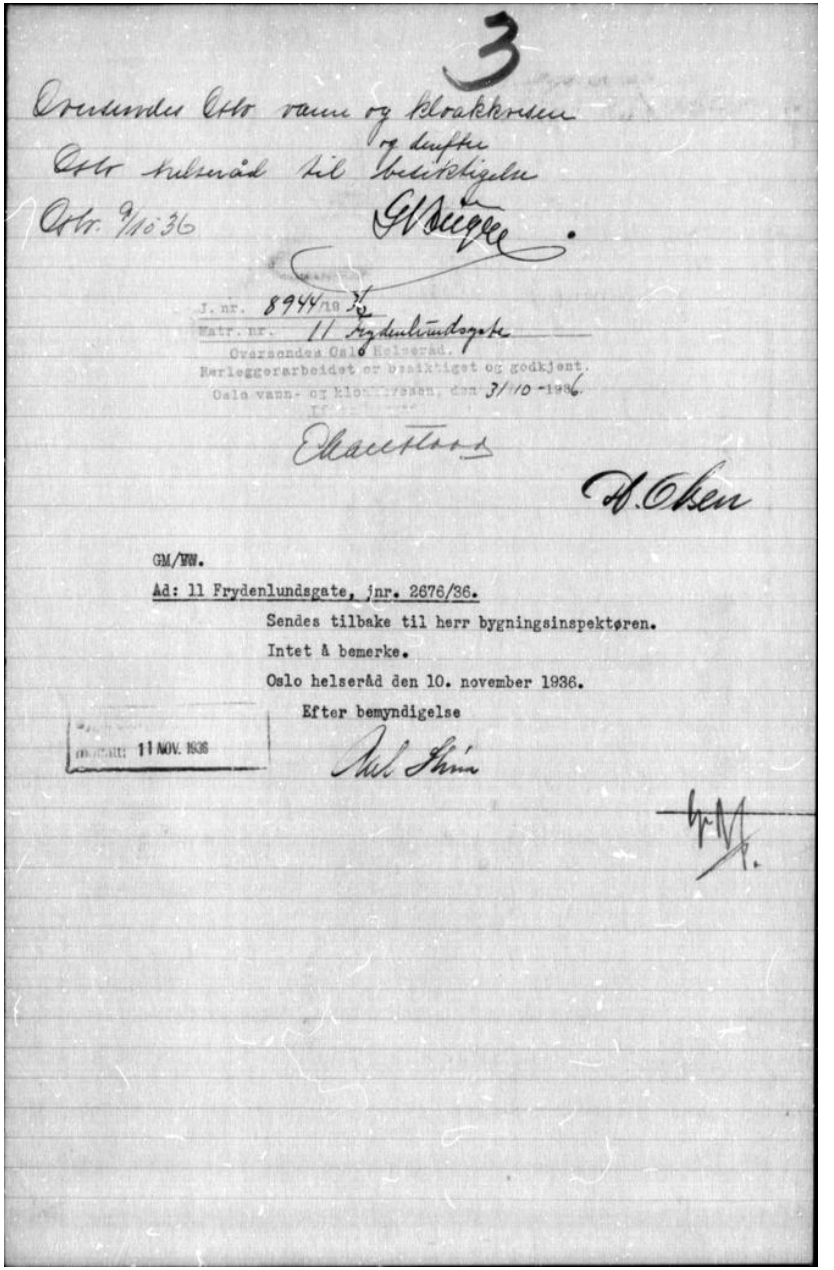
Tilbakesendes herr bygningsinspektør Christensen.
Til bygn.- og tegn.-avdelingen bemerkes at det kreves ekstra kontroll på beregningene ovenfor bifalles.

Oslo 26/5 36.
H. Christensen

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
INN 008944 10 OKT 1936
FORM. GODKJENT

Godkjennes som innstillet.
Frydenlunds påtegning meddeles.
Oslo 27/5-36.
A. Skulstad

meddelt 29/5-36



3

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen
og deretter
Oslo helseråd til behandling
Oslo 9/10 36
G.Bugge

J. nr. 8944/36 Kl
Matr. nr. 11 Frydenlundsgate
Oversendes Oslo Helseråd.
Rørleggerarbeidet er utført iht og godkjent.
Oslo vann- og kloakkvesen, den 31/10 -1936.
Ekanthoms

H. Olsen

GM/WW.

Ad: 11 Frydenlundsgate, jnr. 2676/36.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

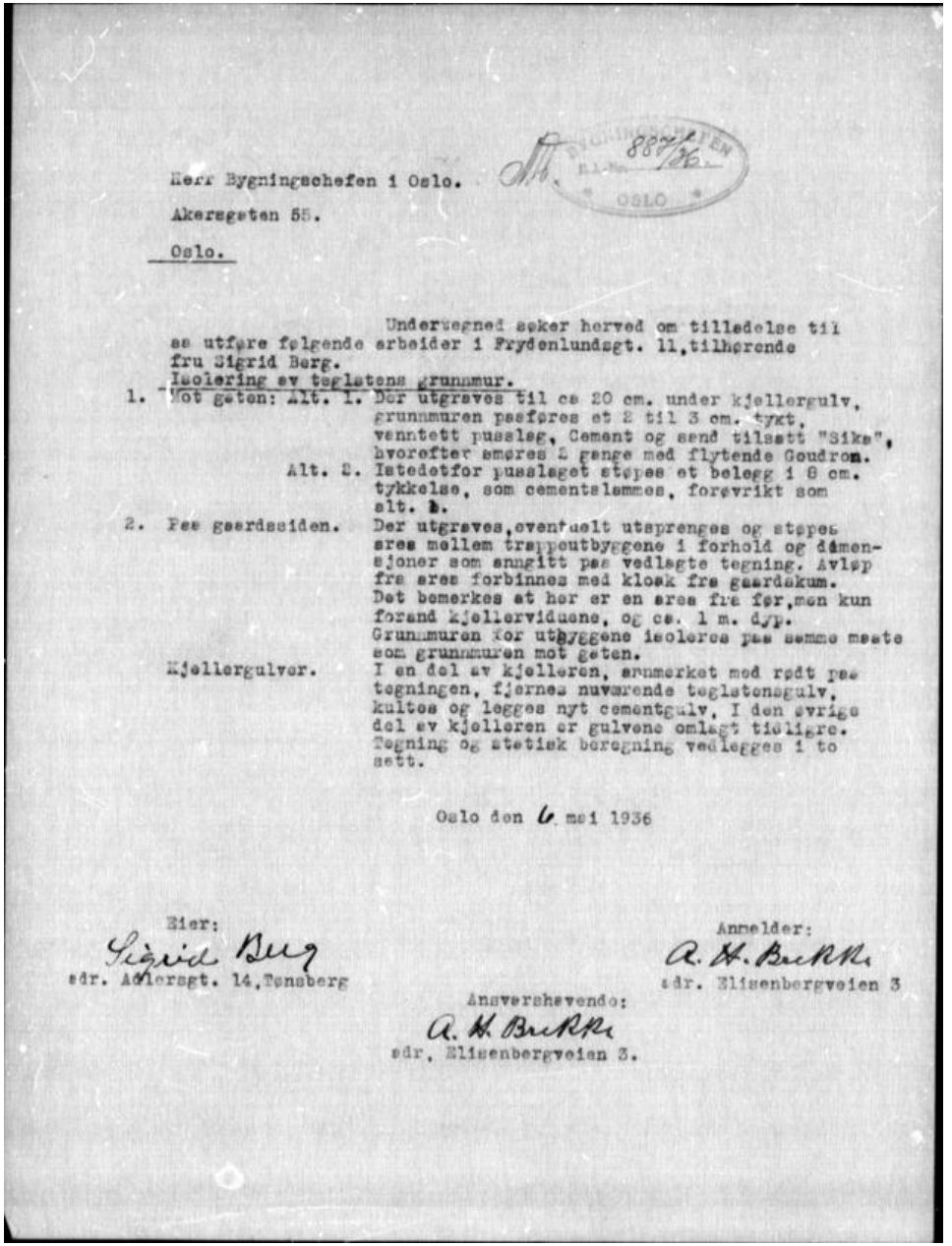
Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 10. november 1936.

Efter bemyndigelse

OSLO HELSERÅD 11 NOV. 1936

Ref. Thm



Herr Bygningschefen i Oslo.

Akersgaten 55.

Oslo.

887/36

BYGNINGSCHEFEN OSLO

Undertegnet søker herved om tilladelse til å utføre følgende arbeider i Frydenlundsgt. 11, tilhørende fru Sigrid Berg.

Isolering av teglstens grunnmur.

1. Mot gaten: Alt. 1. Der utgraves til ca 20 cm. under kjellergulv, grunnmuren pasføres et 2 til 3 cm. tykt, vanntett pussleg, Cement og sand tilsatt "Sika", hvorefter smøres 2 gange med flytende Goudron.

Alt. 2. Istedetfor pussleget støpes et belegg i 8 cm. tykkelse, som cementslemmes, forøvrigt som alt. 1.

2. Paa gaardssiden. Der utgraves, eventuelt utsprenges og støpes area mellem trappeutbyggene i forhold og dimensjoner som anngitt paa vedlagte tegning. Avløp fra area forbinnes med kloak fra gaardskum. Det bemerkes at her er en area fra før, men kun forand kjellervinduene, og ca. 1 m. dyp. Grunnmuren for utbyggene isoleres paa samme maate som grunnmuren mot gaten.

Kjellergulver. I en del av kjelleren, anmerket med rødt paa tegningen, fjernes nuværende teglstensgulv, kultes og legges nyt cementgulv. I den øvrige del av kjelleren er gulvene omlagt tidligere. Tegning og statisk beregning vedlegges i to sett.

Oslo den 6 mai 1936

Eier:
Sigrid Berg
adr. Adlersgt. 14, Tønsberg

Anmelder:
A. H. Bucher
adr. Elisenbergveien 3

Ansvarshavende:
A. H. Bucher
adr. Elisenbergveien 3.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0100/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frydenlundgata 11 0169 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 139, snr 4 (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