NORDVIK

Frøyas gate 10A

2 soverom | 72 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Frøyas gate 10A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Egenerklæringsskjema
41	Andre vedlegg
46	Vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.05.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig, gjennomgående 3-roms endeleilighet med attraktiv beliggenhet - Garasjeplass - 11m² sydvestv. balkong - Peis

Prisantydning	**8 190 000,-**
Omkostninger	**209 980,-**
Totalpris	**8 554 885,-**
Fellesgjeld	**154 905,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 572,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Frøyas gate 10A, presentert av Nordvik Frogner.

God planløsning med stor stue/kjøkkenløsning og adkomst til solrik balkong på hele 11 kvm. To luftige soverom uten innsyn. Pent, flislagt baderom fra 2010. Gode oppbevaringsmuligheter i både entré og ekstern bod.

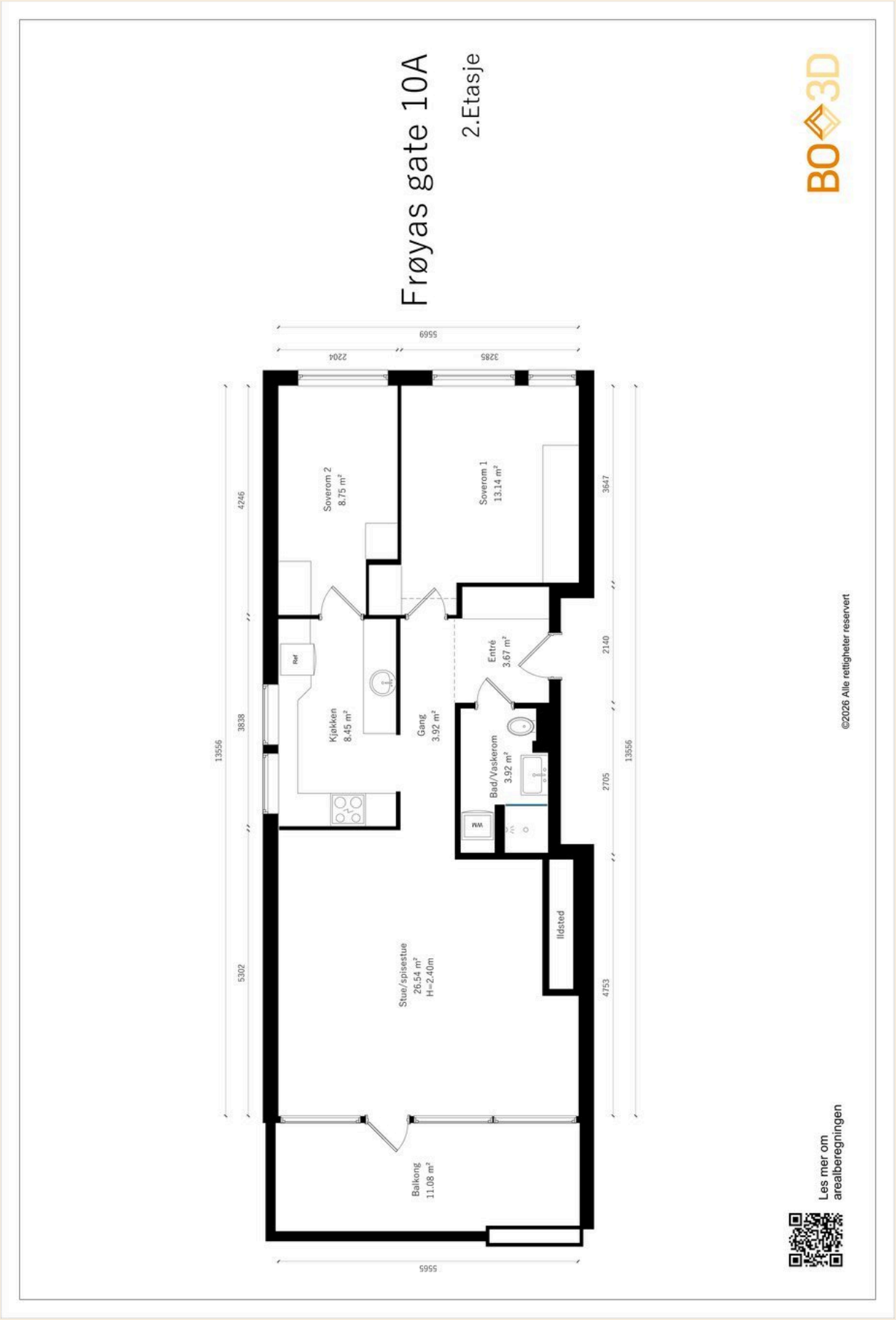
Verdt å vite:

- Høy 1. etasje
- Sydvestvendt balkong på 11 kvm
- Baderom fra 2010
- Garasjeplass med mulighet for lader
- Attraktiv beliggenhet
- Nytt tak m.m. i 2025 (regi av sameiet)
- Veldrevet sameie med flotte fellesareal

Ta kontakt om oppsatt tidspunkt ikke passer!
Velkommen!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm






























TIGUAN

Sameiet har pene og velholdte fellesarealer.





Nedkjøring med varmekabler til felles garasjeanlegg.

Felles garasjeanlegg med sykkelparkering, gjesteparkering og mulighet for å vaske bil.



Velkommen til visning!





Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken, Frognerbadet og Frogner stadion ligger i gangavstand fra leiligheten
.

For hyggelige søndagsturer anbefales turområdene langs Frognerkilen og på Bygdøy med bademuligheter, maritime fasiliteter og skiløyper om vinteren.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0257/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frøyas gate 10A, 0273 OSLO
Gnr 212, bnr 171, snr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Andreas Qvigstad

Kjøpesum og omkostninger
8 190 000,- (Prisantydning)
154 905,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 344 905,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
208 600,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
209 980,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
222 980,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 554 885,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 567 885,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, entre/gang og stue/spisestue.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
2. etasje - 72 kvm BRA-I: Bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, entre/gang og stue/spisestue. Leiligheten disponerer én bod i kjeller (målt til 7 kvm).

Entré / gang
Innbydende entré med god plass til oppbevaring i skyvedørsgarderobe. Det er også rikelig med plass til oppbevaring i kjellerbod.

Stue / spisestue
Romslig og sosial stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Den åpne peisen med malt murstein skaper en lun og hyggelig atmosfære, samtidig som de store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. På balkongen er det plass til utemøbler og beplantning.

Kjøkken
Lyst og funksjonelt kjøkken med innredning fra IKEA og glatte fronter. Heltre benkeplate og detaljer i glassbyggestein gir kjøkkenet særpreg og karakter. Godt med naturlig lys fra vindu og åpen løsning mot spiseplassen gir en luftig romfølelse.

Soverom
Leiligheten har to soverom av god størrelse. På hovedsoverom er god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Store vindusflater uten innsyn gir gode lysforhold og en behagelig atmosfære.

Bad / vaskerom
Flislagt bad/vaskerom fra 2010 med gulvvarme og praktisk planløsning. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med innredning, dusjløsning med foldedører og opplegg for vaskemaskin. Integrert varmtvannstank og mekanisk ventilasjon bidrar til god funksjonalitet.

Standard
Innvendig:
- 2-stavs parkett i alle rom unntatt bad, som har fliser.
- Tapet på pusset murvegger i alle rom unntatt bad, som har fliser.
- Det er glassblokkstein mellom gang og kjøkken, samt malt murstein rundt peis.
- Malt slett betongtak og nedforet tak i entré og på bad.
- Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere er av betongkonstruksjoner.
- Boligen har mursteinspipe og åpen peis i stuen.
- Det er malte oppganger med trapper i terrazzo i fellesområdene.
- Boligen har innvendige malte fyllingsdører med frostet glass og til bad og begge soverom er det dør med glassfelt.

Bad/vaskerom:
Badet er i henhold til dato på sluk og varmtvannstank fra 2010. På veggene er det 30 x 60 cm fliser med innslag av 3 x 3 cm
mosaikkfliser, med malt innvendig tak. På gulvet er det lagt 30 x 30 cm fliser med 3 x 7 cm mosaikkfliser i dusjsone, samt gulvvarmekabler. Badet har hoved- og hjelpesluk av plasttype, og det er observert membran under klemringen. Rommet har innredning med heldekkende servant og speilskap, veggmontert toalett, dusjvegg/dusjhjørne med foldedør samt opplegg for vaskemaskin. På bad/vaskerom finnes også varmtvannstank. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad.

Kjøkken:
Kjøkkenet har glatte fronter, og kjøkkeninnredningen er fra IKEA. Det er 2-stavs parkett på gulvet, og veggene er tapetserte med
partier av glassbyggestein. Taket er slett malt med spotlamper, lysinnslipp fra vindu og lys under overskap som lyskilder. Kjøkkenet har barløsning med sitteplasser mot vindu. Benkeplate i heltre med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det glassbyggestein. Kjøkkenvindu slipper inn rikelig med lys. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Tekniske installasjoner:
- Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
- Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk utsug fra bad.
- Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.
- På bad/vaskerom finnes en CTC varmtvannstank på 115 liter.
- Sikringsskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 40 Amp.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer: Vinduene har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av vinduets alder.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tilstand settes til TG2 da det er avdekket bom i fliser samt sprekker i
flisefuger.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på vannrørene.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på
membranløsningen.
- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Leiligheten disponerer én garasjeplass (nr. 20) med mulighet for elbillader i felles garasjeanlegg.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad er totalrenovert etter 2006, men usikker på hvilket år.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Byggeår: 1972.
Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong.

Utvendig:
- Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran/takpapp.
- Yttervegger er utvendig forblendet med teglstein.
- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
- Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30).
- Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass.
- Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt, overbygget betongbalkong.
- Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjekjeller.
- Leiligheten disponerer en bod i felles bodkjeller.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må søknad om fremleie sendes til styret
med minst 14 dagers varsel før fremleietaker skal flytte inn i leiligheten. Samtykke til fremleie kan ikke nektes uten saklig grunn. Korttidsutleie som er av et slikt omfang at formålet med seksjonen endres fra bolig til næring er ikke tillatt.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler

på bad, og panelovner i enkelte rom. I stue er det en åpen peis.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 572,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd (Telia), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, revisjon, forretningsførsel og drift/vedlikehold.

Felleskostnaden fordeles slik:
Avdrag felleslån: kr 561,-
TV/Bredbånd: kr 511,-
Renter felleslån: kr 268,-
Felleskostnader: kr 3.390,-
Renter felleslån: kr 266,-
Renter felleslån: kr 494,-
Avdrag felleslån: kr 248,-
Avdrag felleslån: kr 226,-
Internettabonnement ladeanlegg: kr 8,-

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

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

- Alarm fra Homely kr 249,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 1 213,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 004 984,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 019 936,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har per i dag en kollektiv avtale med Telia. Standard leveranse til hver seksjon er i dag TV med 20 gratis tv kanaler samt 50 poeng som kan bruke på valgfrie kanaler. Pakken kan justeres individuelt av seksjonseier. Sameiet vurderer andre løsninger for TV/bredbånd. Se årsoppgave for mer informasjon (vedlagt salgsoppgaven).

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Frøyas gate 10, orgnr. 975 827 798

Om sameiet
Sameiets navn er "Sameiet Frøyas gate 10". Sameiet består av 26 seksjoner av eiendommen gnr. 212, bnr. 171 i Oslo i henhold til oppdelingssøknad tinglyst 15.02.1972 og reseksjoneringer tinglyst henholdsvis 23.05.1975 og 13.02.1978. Formålet med dannelsen av boligsameiet er å ivareta driften av boligsameiet, administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal og ivareta alle andre saker av felles interesse.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Vedlikehold:
· Som nevnt i årsmøte 2025 var tiden inne for å ta fatt på øverste tak ca 350m2 som hadde svakheter som kan føre til vanninntrengning. I løpet av oktober og november ble det lagt nytt tak, byttet panel på kasser, overlys, styringsskap, peisvifter og røyksug samt elektrisk arbeid.
· Gesims er skiftet og beiset, samt panelvegger som var gjenstående arbeide fra 2024.
· Ny varmevifte ble montert i garasje, desember 2025
· Varmekablene ble koblet på elektrisitet, dette er da midlertidig siden noen av slyngene ikke virker.
· Rørleggerarbeid; bytting til nye kraner ute og i kjeller/garasje (samt tilbakeslagsventil)
· Renset/ryddet rullestein i front av bygg og planting av sedum som ble utsatt fra høsten 2025 pga vær/kulde og gjennomføres våren 2026.

Nye avtaler:
· Norgespris, vi meldte sameiet inn i Norgespris januar 2026.
· USBL Forsikring, i samarbeid med USBL forsikring har vi valgt å gå over til Protector fra januar 2026.
· Vaktmestertjeneste med renhold, snørydding og matteservice. Vår vaktmester; Vaktmester Svensson som har vært hos oss i over 20 år gikk av med pensjon desember 2025. Styret har lagt ned store ressurser med å innhente tilbud og gjennomført befaringer med flere leverandører. Ny avtale ble gjort med PHM Group og Hjelpende Hånd.

Vedlikehold som skal prioriteres fremover:
· Nye varmekabler inn/utkjørsel garasje. Ved utskifting av hovedtavlen i mai 2025 ble vi orientert av Caverion at varmekablene i
nedkjøring til garasje og elektrisk tilførsel er sprø og gammel, samt at noen av sløyfene har jordfeil. Uansett koblet Caverion dette på igjen og det har fungert vinteren 2025/2026. Det er svært usikkert hvor lenge dette vil virke. Styret har besluttet at denne jobben skal gjøres i 2026 (høst), og vil gjøre befaring med utvalgte leverandører våren 2025. Kostnaden for dette vil vi sannsynlig dekke inn i årets budsjett (2026). Ytterligere informasjon vil styret komme tilbake til.

Annet vedlikehold (dette er ikke inkludert i budsjettet 2026) som bør prioriteres:
· Teglfasade og grunnmur, vask og reparasjon. Det er ikke foretatt noen vask av fasade over en lengre tidsperiode slik at tiden er inne for å gjøre dette.
· Ny garasjeport, garasjeporten er snart 30 år og vi har tidvis hatt problemer med å åpne og lukke denne. Det betyr at tiden snart er inne for å bytte garasjeporten.
· Blikk som ligger under gelender på terrasser bør skiftes.
· Heis; denne er fra 1970 (det bør avsettes midler for fremtidig bytte).

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men styret skal orienteres ved eierskifte. Megler bistår med dette.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 154 905,-pr. 05.05.2026

Lånenummer: 16361907918, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 05.05.2026: 915 954
Andel av saldo: 50 561
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2032)

Lånenummer: 16361907896, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 05.05.2026: 393 095
Andel av saldo: 12 500
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 31.12.2039)

Lånenummer: 16369175584, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 05.05.2026: 1 073 439
Andel av saldo: 91 844
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2044)

Lånenummer: 15161342634, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 05.05.2026: 175 868
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.12.2045)

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viser et underskudd på kr. 1 008 066,- mot et budsjettert underskudd på kr 862 384,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig økte kostnader for reparasjon/vedlikehold av tak.
Det er for 2026 budsjettert med et overskudd på kr 143 612,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.
Grilling er ikke tillatt på terrassene.
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dyrehold
Husdyr er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP871343

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 716 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at selskapet eier og disponerer over de aktuelle

områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt enhet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.
Matrikkelbrev fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget etterspurt og populær beliggenhet på Skarpsno/Frogner i Oslo. Kort gangavstand til hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken, Frognerbadet og Frogner stadion ligger også i umiddelbar nærhet. Det ligger flere treningssenter i gangavstand.

I tillegg er det kort vei til idylliske Skarpsnoparken som har en fin lekeplass og mulighet for ballspill. Parken ligger mellom Drammensveien med Gimlehøyden bak i nordøst. I nærområdet ligger også Frøyas have - et idyllisk parkområde som innbyr til god rekreasjon.

For hyggelige søndagsturer anbefales turområdene langs Frognerkilen og på Bygdøy med bademuligheter, maritime fasiliteter og skiløyper om vinteren. Du kan også følge promenaden til Aker brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen for solbading og flott skulpturpark.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker, Kiwi og Coop Prix. Bygdøy allé er kjent for sine mange flotte spesialforretninger spesielt innenfor mote, interiør og mat. I nærheten finner du restaurantene Osteria de Campo, Enoteca og Feinschmecker, samt den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg. Skøyen med Karenslyst Allé, Vika og Aker brygge ligger også i gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.04.1975.
Det foreligger ferdigattest for deling av leilighet datert 13.11.1981.

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 bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger. Disse er vedlagt salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
- Det er etablert soverom i opprinnelig kjøkken. Kjøkken er flyttet ut til stue. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål Byggeområde for bolig i reguleringsplan, S-3330, vedtatt 28.10.92.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Plansak (Reguleringssak) - Saksnummer: 201414412 - Skøyen Områderegulering
Hensikt: Forslag til områderegulering for Skøyen med konsekvensutredning er utarbeidet på bakgrunn av «Fornebubanen Lysaker - Majorstuen. Planprogram for T-bane med tilhørende anlegg, byutvikling på Majorstuen samt regulering av E18 med tilliggende arealer for byutvikling Lysaker - Skøyen» fastsatt 10.07.14. Hensikten med planforslaget er å sikre en helhetlig utvikling av Skøyen gjennom en juridisk bindende områderegulering.

Plansak (Detaljregulering) - Saksnummer: 202302013 - Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl.
Hensikt: Plan og bygningsetaten vurderer at både de enkelte eiendommene og området som helhet har høye kulturhistoriske verdier, og at gjeldende detaljplan ikke ivaretar disse verdiene i tilstrekkelig grad. Det er derfor nødvendig med en ny reguleringsplan som sikrer bevaringsverdiene for hver enkelt eiendom, og de kulturhistoriske kvalitetene til området.

Byggesak - Saksnummer: 2025/09724 - Frøyas gate 12 - forhåndskonferanse, renovering og påbygg eller riving og oppføring av boligblokk
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/07713 - Magnus Barfots gate 8 - bruksendring av kjeller og loft til bolig og fasadeendring
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/16276 - Magnus Barfots gate 10 - bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring
Status: Under behandling (ferdigattest gitt 24.02.26)

Byggesak - Saksnummer: 2026/00293 - Magnus Barfots gate 14 - bruksendring av rom i underetasje til bolig og fasadeendring
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/22159 - Drammensveien 103 C - bruksendring av loft, etablering av nytt våtrom og endring av bærekonstruksjoner
Status: Under behandling

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/212/171/25:
21.07.1896 - Dokumentnr: 900590 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Drammensvn 108 B
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:171
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1971 - Dokumentnr: 511909 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:171
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1971 - Dokumentnr: 512315 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:171
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1978 - Dokumentnr: 502798 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 530/10000
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 318/10000

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 759,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører USBL kr. 5 137,-

Samlet skal selger betale kr. 151 921,- 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.

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 15. mai 2026

Megler
Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Megler 2
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Frøyas gate 10A

Nabolaget Skarpsno - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	21 min 1.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	5 min 2.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	6 min 2.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	8 min 3.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	8 min 3.4 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	21 min 1.7 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	23 min 1.9 km

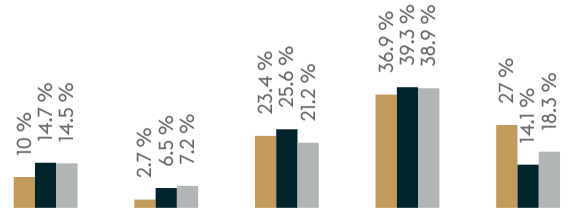
Offentlig transport

Nobels gate	Linje 13	3 min 0.3 km
Olav Kyrres plass	Linje 20, 30, 31	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	17 min 1.4 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 2.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.9 km

Barnehager

Frognerkilen barnehage (1-5 år...	54 barn	6 min 0.5 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...	49 barn	10 min 0.8 km
Schafteløkken Menighets barneh...	25 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skarpsno	1 269	799
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Ferd stadion	13 min
Oslo Tennisklubb	16 min
EVO Sjølyst	11 min
SATS Sjølyst	11 min

«Det er stille og rolig, nær E18, og flott strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreas Hesla Qvigstad	9578-5998-4-1527059	2026-05-07 20:01:30

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
7. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0257/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frøyas gate 10A, 0273 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Andreas Qvigstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. april 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Venche Hesla

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4309354
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad er totalrenovert etter 2006, men usikker på hvilket år

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

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

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 14-0257/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Andreas Hesla Qvigstad	**2026-05-07**

Identifikasjon

Andreas Hesla Qvigstad

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



Adresse **Frøyas gate 10A, 0273 OSLO**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290809**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80752989**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **171**
Seksjonsnummer **25**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **219,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **219,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 773 kWh**



Frøyas gate 10A, 0273 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Frøyas gate 10A, 0273 OSLO

Tiltak

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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Frøyas gate 10 A, 0273 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 171, snr. 25

Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 10.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1803 **Eiendomsverdi ref nr:** OR1265

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK 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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet som er arealeffektiv og med funksjonelle løsninger, blant annet åpen kjøkkenløsning mot stue.
Kjøkkenet har også barløsning med sitteplass mot vindu.
Det er to soverom og bad/vaskerom fra antatt 2010. Fra stue er det utgang til balkong.
Leiligheten har parkett i alle rom, med fliser på bad. Det er tapet på vegger og glassbyggestein mellom kjøkken og gang.
Det er lite slitasje.
Leiligheten har sikret lagring gjennom ekstern bod i felles bodkjeller og en bred og romslig garasjeplass.
Leiligheten fremstår med normal god standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran/takpapp.
Yttervegger er utvendig forblendet med teglstein.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30).
Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass.
Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt, overbygget betongbalkong.
Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjekjeller.
Leiligheten disponerer en bod i felles bodkjeller.

INNVENDIG Gå til side

2-stavs parkett i alle rom unntatt bad, som har fliser.
Tapet på pusset murvegger i alle rom unntatt bad, som har fliser.
Det er glassblokkstein mellom gang og kjøkken, samt malt murstein rundt peis.
Malt slett betongtak og nedforet tak i entré og på bad.
Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere er av betongkonstruksjoner.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis i stuen.
Det er malte oppganger med trapper i terrazzo i fellesområdene.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører med frostet glass og til bad og begge soverom er det dør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er i henhold til dato på sluk og varmtvannstank fra 2010.
Byggteknisk forskrift av 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.
På veggene er det 30 x 60 cm fliser med innslag av 3 x 3 cm mosaikkfliser, med malt innvendig tak.
På gulvet er det lagt 30 x 30 cm fliser med 3 x 7 cm mosaikkfliser i dusjsone, samt gulvvarmekabler.
Badet har hoved- og hjelpesluk av plasttype, og det er observert membran under klemringen.
Rommet har innredning med heldekkende servant og speilskap, veggmontert toalett, dusjvegg/dusjhjørne med foldedør samt opplegg for vaskemaskin. På bad/vaskerom finnes også varmtvannstank.
Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har glatte fronter, og kjøkkeninnredningen er fra IKEA.
Det er 2-stavs parkett på gulvet, og veggene er tapetserte med partier av glassbyggestein. Taket er slett malt med spotlamper, lysinnslipp fra vindu og lys under overskap som lyskilder.
Kjøkkenet har barløsning med sitteplasser mot vindu.
Benkeplate i heltre med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det glassbyggestein.
Kjøkkenvindu slipper inn rikelig med lys.
Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk utsug fra bad.
Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.
På bad/vaskerom finnes en CTC varmtvannstank på 115 liter.
Sikringsskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 40 Amp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

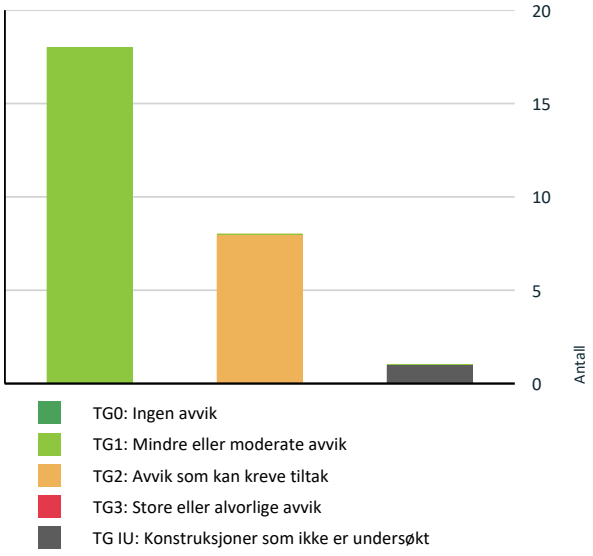
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ferdigattest datert 31.01.1975.
Det foreligger ferdigattest for innvendige arbeider i u.etg. og 1. etg. datert 04.06.1975.
Det foreligger ferdigattest for innvendige arbeider i u.etg. og 1. etg. datert 01.08.1977.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

Anvendelse
Boligbygg over 5 etasjer, samt kjeller.

Standard
Leilighet i byggets 2. etasje med entré/gang, bad/vaskerom, to soverom, kjøkken og stue. Fra stuen er det utgang til overbygget balkong.
Leiligheten disponerer bod i felles bodkjeller og en romslig garasje på ca. 4,6 meters bredde.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran/takpapp. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger utvendig forblendet med teglstein.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det er vindu på soverom med 2-lags glass fra 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd over halvparten av forventet funksjonstid.
Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av vinduets alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35).
Calling-anlegg til gateplan.
Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass fra 2007.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt, overbygget betongbalkong. Balkongen har fliser og pusset støpt betong på sidevegger. Rekkverk i betong med trelemmer. Balkongen har varmelampe, manuell markise samt utvendig stikkontakt og lys.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstand settes til TG2 da det er avdekket bom i fliser samt sprekker i flisefuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvik av estetisk karakter, og det er ikke funksjonskritiske tiltak som er nødvendige. Fliser er ikke registrert løse, men det anbefales å ettergå fuger.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjekjeller.
Garasjeplassen er romslig med en størrelse på 4,6 x 4,7 meter.

TG 1 Boder

Beskrivelse

Leiligheten disponerer en bod i felles bodkjeller. Boden er oppmålt til 6,8 kvm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

2-stavs parkett i alle rom unntatt bad, som har fliser.
Tapet på pusset murvegger i alle rom unntatt bad, som har fliser.
Det er glassblokkstein mellom gang og kjøkken, samt malt murstein rundt peis.
Malt slett betongtak og nedforet tak i entré og på bad.

Noe knirk og oppsprukne parkettbord på gulv.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for høydeforskjell/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

På soverom ble det målt 9 mm avvik på 2 m og totalt 14 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 8 mm avvik på 2 m og totalt 13 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10 mm på 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet (iht. NS 3600).

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis i stuen.

Mursteinspipen er en del av sameiets vedlikeholdsansvar og ikke videre vurdert.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malte oppganger med trapper i terasso i fellesområdene.
Rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte fyllingsdører med frostet glass.
Til bad og begge soverom er det dør med glassfelt.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er i henhold til dato på sluk og varmtvannstank fra 2010.
Byggteknisk forskrift av 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600.
Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det 30 x 60 cm fliser med innslag av 3 x 3 cm mosaikkfliser, med malt innvendig tak. Det er spotter og lys over speil som lyskilde.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak fliser.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 30 x 30 cm fliser med 3 x 7 cm mosaikkfliser i dusjsone, samt gulvvarmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 15 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved baderomsdøren.
I henhold til forskriften må våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har hoved- og hjelpesluk av type plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig med full kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2011 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredningsløsning med heldekkende servant og speilskap, veggmontert toalett, dusjvegg/dusjhjørne med foldedør samt opplegg for vaskemaskin. På bad/vaskerom finnes også varmtvannstank.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til nabo og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..





KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har glatte fronter, og kjøkkeninnredningen er fra IKEA.

Det er 2-stavs parkett på gulvet, og veggene er tapetserte og partier med glassbyggestein. Taket er slett malt med spotlamper, lysinnslipp fra vindu og lys under overskap som lyskilder.

Kjøkkenet har barløsning med sitteplasser mot vindu.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

Stekeovn fra Bosch
Induksjonstopp fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Ariston
Kombiskap fra Samsung
Avtrekksvifte fra Gorenje

Benkeplate i heltre med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det glassbyggestein.

Kjøkkenvindu slipper inn rikelig med lys.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkken, selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.



Tilstandsrapport





2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert.

Vurdering av avvik:

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

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på vannrørene.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det er ikke behov for utbedringstiltak på vannrør siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales å merke rørkurser på rør-i-rør-systemet.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk utsug fra bad. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

På bad/vaskerom finnes en CTC varmtvannstank på 115 liter fra 2010. Tanken har effekt på 2000 W.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere med effekt over 1500 W skal være fast tilkoblet det elektriske anlegget. I dette tilfellet er berederen tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er i tråd med gjeldende forskrifter. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av dette forholdet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på bad og panelovner i enkelte rom. I stue er det en peis åpen peis.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 40Amp.

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.
   1974 Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble skiftet ut eller modernisert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført

Vurdering av avvik:

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

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

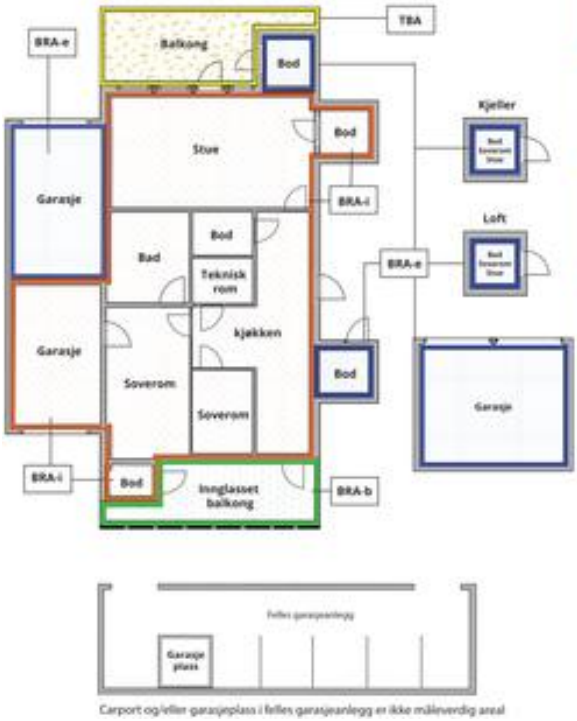
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	72			72	11
Kjellerbod		7		7	
SUM	**72**	**7**			**11**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, entre/ gang, stue / spisestue		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

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/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 31.01.1975.
Det foreligger ferdigattest for innvendige arbeider i u.etg. og 1. etg. datert 04.06.1975.
Det foreligger ferdigattest for innvendige arbeider i u.etg. og 1. etg. datert 01.08.1977.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	171		25		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frøyas gate 10 A

Hjemmelshaver
Hesla Venche

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
25/Sameiet Frøyas gate 10	975827798	25	USBL	Venche Hesla

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
25

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frøyas gate 10C - en eksklusiv adresse beliggende i et veletablert boligområde på Skarpsno, midt i hjertet av Frogner. Eiendommen er omgitt av vakre bygårder, representative villaer og grønne forhager. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på av kultur, service og rekreasjon.
Området er kjent for sitt trygge nabolag, og flere ambassader har adresse i nærområdet. Bare få minutters gange fra boligen finner du den idylliske parken Frøyas Have - et grønt pustehull med lekeplass, benker og vakker beplantning. Herfra leder gangveier videre til Skarpsnoparken og Frognerkilen. I tillegg er det kort vei til Frognerparken, Oslos største og mest populære park med flotte turstier, store grøntarealer og den kjente Vigelandsparken med over 200 skulpturer av Gustav Vigeland. Parken byr på utallige rekreasjonsmuligheter som jogging, piknik, grilling og ballspill. Innenfor parken ligger også den tradisjonsrike Oslo Museumskafé med uteservering på det historiske tunet til Frogner Hovedgård.
For den tur- og aktivitetsglade finnes det flotte turstier langs Frognerkilen og videre ut til Bygdøy, hvor både bademuligheter, maritime fasiliteter og skiløyper om vinteren står til disposisjon. Det er også mulig å følge promenaden helt inn til Aker Brygge og Tjuvholmen. Flere treningssentre ligger i gangavstand fra boligen.
Dagligvarehandelen er godt ivaretatt med blant annet søndagsåpne Joker Bygdøy Allé, Coop Prix, Kiwi Frognerveien og Extra Gimle, alle kun få minutters gange unna. Bygdøy Allé byr på et rikt utvalg av nisjebutikker og servicefasiliteter, herunder Fjelberg Fisk & Vilt, Frogner Special, Ege Frukt, samt hyggelige serveringssteder som Enoteca, Kaffebrenneriet og Kolonihagen. Det er også kort vei til Karenslyst Allé på Skøyen, som kan by på et bredt utvalg av butikker, treningssentre, spisesteder og servicetilbud. Kinoopplevelser i særklasse finner du ved tradisjonsrike Gimle Kino - kjent for sitt kvalitetsfilmtilbud og høye komfort.
Området sogner til populære Skøyen skole (1.-7. trinn), som er kjent for sitt gode læringsmiljø og flotte utearealer. Det er også kort vei til Majorstuen skole og Ris skole for videre skoleløp. Det finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet Frognerkilen, Vigelandsparken og Schafteløkken menighetsbarnehage - alle innen 600 meters gangavstand.
Kollektivtilbudet er svært godt, med kun noen hundre meter til trikkeholdeplassen ved Nobels gate (linje 13) og kort vei til bussholdeplasser i Olav Kyrres plass (linje 20, 30 og 31), som gir enkel adkomst til øvrige deler av byen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Det er fire parkeringsplasser i garasjen som er avsatt til gjesteparkering. Alle beboere har fått tildelt p-bevis og plassene kan brukes intill 48 timer av gangen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten
1716,00 m², eiet
Tomten er et fellesareal

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved leiligeten:

Felleskostnader Tot. innev. måned: 5 572
Felleskostnader: Avdrag felleslån 561
TV/Bredbånd 511
Renter felleslån 2 68
Felleskostnader 3 390
Renter felleslån 266
Renter felleslån 494
Avdrag felleslån 2 48
Avdrag felleslån 226
Tilleggsytelser: Internettabonnement ladeanlegg 8

Sameiet
Sameiet Frøyas gate 10, Orgnr: 975 827 798
Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl
Sameiet består av 25 seksjoner iht. vedtektene, og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 11/500.

Utførte og påstartet påkostninger/oppgradering 2024-2025:

Øverste tak: For å sikre bygningen ble det lagt nytt tak/protan, panel på kasser, beslag, overlys, røyksug, styringsskap med automatikk mm.
Oppgradering panelvegger 4. etasje og gesims: utført samtidig med takrehabilitering.
Arbeider utført av Caverion:
Bytting av hovedtavle
Vedlikehold varmekabler nedkjøring garasje
Frico varmevifte ved sykkelparkering (oppgang C) må byttes.
Det er to defekte peisvifter/røyksug som inkluderes i takprosjektet
Uteareal og rullestein i front av bygget: Rullesteinsfeltene ved inngangene har vist seg vanskelige å holde pene grunnet ugress. Styret har derfor sett på en løsning som både er mer estetisk og enklere å vedlikeholde. Dette er også påpekt i vår vedlikeholdsplan fra USBL, hvor det foreslås sedum i front og rullestein under terassene. Vi har hatt flere leverandører på befaring og diskutert ulike løsninger. På grunn av lite jordsmonn og et enklere vedlikehold er det sedum kombinert med rullestein som er løsningen.
Tilsyn fra Brann- og redningsetaten
Parkeringsplasser: Ryddet opp i garasjen, og nå er det bedre plass til sykler og mopeder

Budsjett og tilleggsfinansiering av arbeider utført i 2025
Styret har lagt stor vekt på å holde kostnadene nede, og felleskostnader til drift er ikke økt i 2025.
Det var behov for ekstra midler til de skisserte prosjektene på kr 800.000 (øverste tak, uteareal/sedum, elektrikerarbeid og varmevifte). Dette ble fordelt iht. eierbrøk.

Planlagte påkostninger |
Teglfasade, overflatebehandling/vask
Grunnmur, vask og reparasjon
Blikk på terrasser, under bjelke
Spyling av drenskum (hvert andre år)
Sjakt bomberom, utbedring av utvendig sjakt
Heis; denne er fra 1970 (årlig service, men det bør avsettes midler for fremtidig bytte)
Sliping Terassegulv i oppganger, bærer preg av slitasje

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	4309354			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger er på fullmakt. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Gjennomgått		Nei
Ferdig attest			Gjennomgått		Nei
Informasjon fra foretningsfører.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Selger er på fullmakt. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Boligopplysninger:

Sameiet Frøyas gate 10		**Vår ref.:**	360/25	**Fødselsdato eier:**	14.06.1950
Frøyas gate 10 A		**Type:**	Boligsameie		
0273 OSLO		**Eiere:**	Venche Hesla		
Organisasjonsnr:	975 827 798	**Seksjonsnr:**	25		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 572**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	561
	TV/Bredbånd	511
	Renter felleslån 2	68
	Felleskostnader	3 390
	Renter felleslån	266
	Renter felleslån	494
	Avdrag felleslån 2	48
	Avdrag felleslån	226
Tilleggsytelser:	Internettabonnement ladeanlegg	8

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	154 905	Gjeld siste årsoppg.:	157 337
Klient ajourf. lån:	2 558 356,98	Klient gj. s. årsoppg.:	2 601 148

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16361907918, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 05.05.2026: 6.45% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 25
- Saldo per 05.05.2026: 915 954
- Andel av saldo: 50 561
- Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2032)

Lånenummer: 16361907896, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 05.05.2026: 6.45% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 55
- Saldo per 05.05.2026: 393 095
- Andel av saldo: 12 500
- Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 31.12.2039)

Lånenummer: 16369175584, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 05.05.2026: 6.45% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 73
- Saldo per 05.05.2026: 1 073 439
- Andel av saldo: 91 844
- Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2044)

Lånenummer: 15161342634, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 05.05.2026: 6.45% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 79
- Saldo per 05.05.2026: 175 868
- Andel av saldo: 0
- Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.12.2045)

Boligopplysninger:

Sameiet Frøyas gate 10
Frøyas gate 10 A
0273 OSLO

Vår ref.: 360/25
Type: Boligsameie
Eiere: Venche Hesla

Fødselsdato eier: 14.06.1950

Organisasjonsnr: 975 827 798

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Dagny Øren
Adresse: Frøyas gate 10 B, H0201
Postnr/-sted: 0273 OSLO
Telefon: Mob.: 99519725
E-post: sameietfroyasgate10@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	157 337	Andre inntekter:	992
Annen formue:	11 016	Utgifter:	11 629		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	25	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1972
Gårds/bruksnr: 212/171 - seksjon:25
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	4309354

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

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

Fasiliteter:

Kapitalkostnader justeres den 01.01 hvert år i henhold til nedbetalingsplan.

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET FRØYAS GATE 10

Sist endret under årsmøtet 2024

§1

Sameiets navn er "Sameiet Frøyas gate 10". Sameiet består av 25 seksjoner av eiendommen gnr. 212, bnr. 171 i Oslo i henhold til oppdelingssøknad tinglyst 15.02.1972 og reseksjoneringer tinglyst henholdsvis 23.05.1975, 13.02.1978 og 06.01.2020.

§2

Formålet med dannelsen av boligsameiet er å:

1) Ivareta driften av boligsameiet
2) Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3) Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jfr. §9.

§3

Seksjonseier overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken. Seksjonen omfatter leilighet m.v. i henhold til oppdelingssøknad og reseksjoneringer nevnt under §1.

§4

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg skal meddeles styret til registrering. Søknad om fremleie skal tilstilles styret med minst 14 – fjorten – dagers varsel før fremleietaker skal flytte inn i leiligheten. Samtykke til fremleie kan ikke nektes uten saklig grunn. Korttidsutleie som er av et slikt omfang at formålet med seksjonen endres fra bolig til næring er ikke tillatt.

Boligsameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med to ganger Folketrygdens grunnbeløp til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av førstegangs overdragelsessum og senere etter 90% av lånetakst avholdt av takstmann godkjent av Kredittilsynet. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen.

Ved skader i seksjonen skal Styret underrettes før/umiddelbart etter at skademelding er sendt til forsikringsselskapet. Ved benyttelse av Sameiets forsikring dekker den berørte selv kostnader til fornyelse av innbo/gjenstander som dekkes av forsikringen, oppad begrenset til egenandelen. Ved skader i seksjonen som skyldes uaktsomhet, men som likevel dekkes av forsikringen, skal seksjonseier dekke egenandelen.

Kjøperen er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til boligsameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt pr. fraflytting/ overtagelsestidspunkt.

§5

På grunn av gjeldende skattebestemmelser for boligsameie vil styret ved hvert årsskifte oppgi til seksjonseierne deres ideelle andeler av sameiets fellesmidler (bankinnskudd o.l.) og siste års renteinntekter/renteutgifter.
Ved eierskifte vil seksjonseiere ikke ha krav på å få utbetalt deres andel av fellesmidlene med mindre kjøperen, som ny seksjonseier, innbetaler et tilsvarende beløp til sameiet.

§6

Boligsameiets øverste myndighet er årsmøtet, som avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 14 – fjorten – og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.
Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som nevnt i §9 annet og tredje ledd skal kunne behandles på møtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§7

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. §5 gjelder for øvrig tilsvarende.

§8

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§9

På ordinært årsmøte skal det behandles:

1) Årsberetning fra styret.
2) Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
3) Valg av styre.
4) Valg av revisor.
5) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styreleder eller forretningsfører. Hvis styrelederen eller forretningsføreren ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og over alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§10

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er styrelederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i boligsameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2) Endring i vedtektene.
3) Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av de avgitte stemmer.

§11

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§12

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger seksjonseierne et styre på fra 3 -5 – tre – fem medlemmer, hvorav styrets leder velges særskilt. Disse valg foretas på årsmøtet.

Styremedlemmene velges for to år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokoll skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styreleder, eventuelt av valgt møteleder i dennes fravær.

§13

Styret engasjerer og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er styrelederens stemme avgjørende.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styreleder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§14

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§15

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

§16

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelse overfor boligsameiet.

Tilsvarende gjelder for de ordensregler som styret fastsetter for boligsameiets garasjeanlegg.

Boligsameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken. Styret har allikevel anledning til å fordele likt slike utgifter som påløper pr. boligenhet og som ikke påvirkes eller er avhengig av dens størrelse eller antall beboere.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgifter innen 14 – fjorten – dager etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§17

Det påhviler seksjonseierne full innvendig vedlikeholdsplikt av leiligheten som seksjonen er knyttet til. Beising av trerekkverk, vinduskarmer og veggpanel på balkonger defineres som indre vedlikehold og det påhviler den enkelte seksjonseier å utføre dette regelmessig. Dersom vedlikeholdsplikten ikke overholdes, kan sameiet sørge for å få utført vedlikeholdet for eiers bekostning. Endring av balkonger må ikke gjøres uten at det er innhentet tillatelse fra styret.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene. Forandringer som medfører endringer av bærekonstruksjoner må ikke gjøres uten at det er innhentet tillatelse fra styret. Utbedring/renovering av baderom og kjøkken, samt omfattende elektrikerarbeider skal meldes til Styret.

Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesrom, anlegg og utstyr, derunder trappeoppganger og hovedinngangsdører, skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, derunder hageanlegg, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendig arrangement på bygning, så som markiser o.l. er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret.

Seksjonseiere som har leiligheter med balkong plikter spesielt å påse at:
- gulvene vedlikeholdes
- avløpene holdes åpne
- snø og is fjernes

slik at sameiets bygningsmasse ikke blir påført skade.

Oppstår det skade som følge av at gulv ikke vedlikeholdes eller at avløp er tette og boligsameiet påføres utgifter som følge av dette, vil den/de seksjonseiere som har forvoldt skaden bli holdt erstatningsrettslig ansvarlig(e).

§18

Seksjonseieren er forpliktet til å følge de ordensregler som styret til enhver tid fastsetter for sameiets avfallsbod.

§19

For øvrig kommer Lov om eierseksjoner, lov nr. 7 av 4. mars 1983 med senere endringer til anvendelse.

Vedtatt på årsmøtet i Sameiet Frøyas gate 10 den 22. mai 2024

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET FRØYASGATE 10
Revidert i 2011

1. Alle skal vise hensyn til hverandre:
   - Radio, TV, etc dempes ned innen kl. 23.00.
   - Alle maskiner, banking, etc. avsluttes før kl. 22.00
   - Dører smelles ikke, men lukkes.
   - Det skal være stille i huset mellom kl. 23.00 og 07.00.

2. Styremedlem/kontaktperson gis straks beskjed dersom aviser/reklame blir liggende utenfor dørene og beboer ikke har meldt fra om bortreise. Slik kan man forhindre at syke ikke får hjelp og man forebygger innbrudd.

3. Under reparasjoner, etc har oppdragsgiver ansvaret for at dørene holes lukket. Døråpner fra leiligheten til inngangsdøren nede skal kun brukes for egne besøk.

4. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander, sportsutstyr, sykler, etc. i ganger, trapper og kjellerganger. Det er heller ikke tillatt å sette søppel og/eller sko i fellesområder.

5. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel utenfor søppelkassene, dette blir ikke fjernet. Søppelkassene er kun tillatt brukt til vanlig husholdningsavfall som er godt innpakket. Spesialavfall må enhver sørge for riktig behandling av.

6. Alle skal sørge for å holde fellesarealer ryddige og påse at søppel og rask ikke blir hensatt eller kastet der. Uønsket postreklame skal ikke kastes på gulvet under postkassene. Oblat som kan stanse uadressert post kan hentes på postkontorene. Merke til å sette på inngangsdører for uønsket reklame levert av Aftenposten kan skaffes hos Aftenposten.
   For alle leilighetene skal det være navneskilt av foreskrevet type på ringepanel og postkasse. Postkasseskilt bestilles direkte fra Skiltservice v/Trond Bergstuen, mail:trond@skiltservice.com, eller tlf. 95 82 12 68. Beboer må spesifisere navn og adresse skiltet skal sendes til.
   Skilting på dørklokke (ringetablåskilt) bestilles fra Porttelefonservice, mail: post@porttelefonservice.no. Beboer faktureres direkte med kr. 100,-.

7. Ved feil på gårdens tekniske anlegg, dørlåser, sluk, etc, skal styret varsles.
   Reparasjoner utføres etter styreleders anvisning
   Reparasjoner innen boenheten utføres etter eiers anvisning og på eiers bekostning.

8. Terrasser må ikke tjene som oppbevaringssted for gjenstander som kan være til sjenanse for naboene. Tepper og sengetøy skal ikke ristes/bankes/henges ut over terrassene. (Bankestativ er montert bak huset.) Det er ikke tillatt med grilling på terrassene.

9. Enhver som tenner lys i kjeller og garasje er ansvarlig for at dette slukkes etter bruk

10. Skader på fellesarealer meldes til styret og reparasjoner utbedres for skadevolders regning.

11. Plassene for gjesteparkering er ikke tillatt brukt av gårdene beboere og er kun beregnet brukt til kortvaring gjesteparkering.

12. Garasjeporten skal kun åpnes for inn/utkjøring og ikke forlates i åpen stilling. Ved feil skal styret varsles.

13. Sykler skal kun settes på plasser som er avsatt til dette.

14. Enhver er ansvarlig for å holde sin garasjeplass ryddig og ren. Spyling av garasjen skal kunne utføres uten at oppbevarte gjenstander skades.

15. Ved vasking av bil i garasjen skal gulvet rengjøres og vaskeplassen rydde.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FRØYAS GATE 10

Revidert mai 2025

FORMÅL

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Sameiet Frøyas gate 10 til et godt sted å bo samtidig som vi forvalter våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt sikrer et enhetlig preg på eiendommen. Dette oppnår vi ved å følge disse reglene og ved at vi alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø.

RO OG ORDEN

Alle skal vise hensyn til hverandre

- Radio, TV, etc. dempes ned innen kl. 23.00
- Alle maskiner, banking, etc. avsluttes før kl. 22.00
- Dører smelles ikke, men lukkes
- Det skal være stille i huset mellom kl. 23.00 og 07.00
- Fellesarealene ute er til for å brukes av både barn og voksne, men hensyn skal tas til andre beboere når det gjelder stemmeleie og støyende aktiviteter.
- Ballspill skal ikke foregå på uteområdet foran gården.
- Bruk av håndverkere på ukedager kan foregå i tidsrommet kl. 0700-1700, men de mest støyende arbeidene, som f.eks. boring i betong, bes lagt til etter kl. 0800.
  På lørdager begrenses tidsrommet for håndverkstjenester til kl. 1000-1500.
  Nabovarsel skal henges opp i oppgangen med angitt tidsrom for spesielt støyende arbeider.

FELLESAREALER

Hovedinngangsdører, garasjeport og dører inn til boarealene skal aldri forlates ulåst. Under reparasjoner etc. har oppdragsgiver ansvaret for at dørene holdes lukket. Dørtelefon fra leiligheten til inngangsdøren nede skal kun brukes for egne besøk.

Innkjøring på gårdsplassen er forbudt for å unngå vektbelastning på garasjetaket.

Trappeoppgangene er viktige rømningsveier og det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesområdene, herunder barnevogner, sykler, sportsutstyr, sko og søppel, etc. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i kjellerganger eller andre fellesområder.
Barnevogner kan eventuelt settes under trapp i u-etasjen.

Utsmykning i fellesarealene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i oppgangen. Utsmykningen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei og brannsikkerhet.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområdene. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Vis hensyn til naboene ved røyking på egen terrasse slik at muligheten for innsig via ventilasjonssystemet minimeres.

Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller, garasje eller boder.
(https://www.dsb.no/sikkerhverdag/gass-og-brannfarlig-vaske/oppbevare-gass-og-brannfarlig-vaske-i-leilighet/)

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisen. Skader repareres og bekostes av skadevolder.

Alle skal sørge for å holde fellesarealer ryddige og påse at søppel ikke blir hensatt eller kastet på fellesområde.

Ved feil på gårdens tekniske anlegg, dørlåser, sluk, etc., skal styret varsles. Reparasjoner utføres etter styreleders anvisning. Reparasjoner innen boenheten utføres etter eiers anvisning og på eiers bekostning.

DØRSKILT, POSTKASSESKILT OG NØKLER

For alle leilighetene skal det være skilt av foreskrevet type på postkasse. Postkasseskilt bestilles direkte fra Skiltservice, e-mail: post@skiltservice.com. Beboer må spesifisere navn og adresse skiltet skal sendes til.
Skilting på dørklokke (ringetablåskilt) skal kun bestå av leilighetsnummer – navn er ikke tillatt klistret utenpå. Skader oppstått som følge av klistrelapper vil bli fakturert eier av leiligheten.

Ekstra nøkler til inngangsdører og andre systemnøkler bestilles ved henvendelse til Styret.

SØPPEL

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel utenfor søppelkassene, dette blir ikke fjernet. Søppelkassene er kun tillatt brukt til vanlig husholdningsavfall som er godt innpakket. Kildesortering skal skje i hht kommunale regler. Følges ikke kommunale regler blir sameie/ beboer fakturert for dette.
Kartonger etc. brettes/trampes sammen før de legges i papircontaineren. Begge containerne skal brukes slik at ikke den ene flommer over mens den andre er nesten tom. Spesialavfall må enhver sørge for riktig behandling av.

TERRASSER

Terrassene må ikke tjene som oppbevaringssted for gjenstander som kan være til sjenanse for naboene. Tepper og sengetøy skal ikke ristes/bankes/henges ut over terrassen. Banke stativ er montert bak huset. Det er ikke tillatt med grilling på terrassene med unntak av 3dje og 4 etasje.

Utvendig treverk på terrassene skal beises/vedlikeholdes av den enkelte sameier. Det skal brukes oljebeis med fargekode NCS8501 G90Y (brunsvart). Utette vinduer/treverk/vann brett som ikke lar seg reparere må skiftes ut for å hindre lekkasjer.

Det er den enkelte eierseksjons ansvar å sørge for at vinduer og terrassedører vinduer -og på begge sider av leilighet er i tilstrekkelig stand og at disse ikke er til skade for sameiets bygg. Vi gjør oppmerksom på at gj.sn levealder for vinduer og terrrassedører er ca 30 år.

Sluk på terrassene skal holdes åpne for løv og rusk og is i vinterhalvåret – dette er spesielt viktig på de øverste terrassene uten tak over. Her må også snø fjernes.

GARASJE

Garasjeporten skal kun åpnes for inn/utkjøring og ikke forlates i åpen stilling. Ved feil skal Styret varsles. Gangdørene fra garasje og kjellerdører skal holdes låst – dette både av sikkerhetsmessige og forsikringstekniske årsaker.

Plassene for gjesteparkering er ikke tillatt brukt av gårdens beboere og er kun beregnet brukt til kortvarig gjesteparkering. Gjesteparkering har en maksimal varighet på 48 timer. Gjesteparkeringskort utstedes og distribueres årlig (jan) av styret til hver eierseksjon.

Sykler skal plasseres i sykkelstativ og barnevogner der det er hensiktsmessig (plass mellom gjesparkeringene).

Enhver er ansvarlig for å holde sin garasjeplass ren (kostes) og parkeringsplass brukes kun til bil og ikke som lagringsplass. Spyling av garasjen skal kunne utføres uten at oppbevarte gjenstander skades.

Bilvasking er kun tillatt for beboere i Sameiet Frøyas gate 10. Etter vasking av bil i garasjen skal gulvet rengjøres og vaskeplassen ryddes.

Garasjeport åpner type: Beninca TO.GO.2VA ROLL kan bestilles på nett hos Saco Teknikk AS, e-post: rp@sacoteknikk.no, Mob.901 16 310, Tlf. 22 90 29 90, www.sacoteknikk.no

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge Husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Eventuelle klager på naboer for brudd på Husordensreglene eller evt. andre sjenerende forhold bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og /eller grove overtredelser kan rapporteres skriftlig til Styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Alle som leier ut sine leiligheter er ansvarlig for at leietager har mottatt, lest og forstått disse Husordensregler.

ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av Husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet utført av personer i husstanden eller andre som er gitt adgang til boligen og fellesarealene.
Skader som påføres Sameiets eiendeler skal straks meldes til Styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av Styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan Styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.



INNKALLING 2026

Sameiet Frøyas gate 10

Onsdag 27.05.2026 kl. 17:30

Schafteløkken i cafeen, Zahlkasserer Schafts Plass 2

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Frøyas gate 10

Møtet finner sted onsdag 27.05.2026 kl. 17:30 - Schafteløkken i cafeen, Zahlkasserer Schafts Plass 2

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Frøyas gate 10 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

7 Informasjon Bredbånd- fibernett

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60.000,- godkjennes

5. Andre saker

Ingen saker til behandling.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styremedlem, Inger Undrum (valgt til mai 2027)

Styremedlem, Halvor Haneborg (valgt til mai 2027)

Styremedlem, Anne Marit Rødland (valgt til mai 2026)

Styreleder, Dagny Øren (valgt til mai 2026)

Valg av nye medlemmer til styret

Styreleder, Ørjan Aasen

Styremedlem, Jørgen Indrøy Strømsnes

Styremedlem, Dagny M. Øren

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

7. Informasjon Bredbånd- fibernett(orienteringssak/ vedlegg)

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 429 606**	**256 823**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-1 008 066	76 576
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-76 070	981 724
B. Endring arbeidskapital	**-1 084 135**	**1 058 300**
C. Arbeidskapital	**345 471**	**1 429 606**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	543 186	1 527 602
Kortsiktiggjeld	-197 715	-97 996
C Arbeidskapital	**345 471**	**1 429 606**

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Frøyas gate 10

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 233 445	3 485 256	1 506 466	1 778 255
Sum leieinntekt		**2 233 445**	**3 485 256**	**1 506 466**	**1 778 255**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	18 750	1 415	0	19 000
Sum annen inntekt		**18 750**	**1 415**	**0**	**19 000**
Sum inntekt		**2 252 195**	**3 486 671**	**1 506 466**	**1 797 255**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	9 870	4 868	11 000	8 460
Styrehonorar	3	70 000	34 525	75 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		48 901	84 528	82 000	50 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	157 659	110 107	154 650	201 000
Kommunale avgifter/renovasjon		196 376	275 380	311 000	220 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	21 050	31 900	20 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	20 677	355	1 000	26 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 935 940	2 172 586	1 000 000	265 000
Revisjonshonorar		6 210	5 560	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		68 771	66 189	70 000	73 000
Andre honorar	8	1 500	29 002	3 000	3 000
Kontorkostnad		1 935	484	0	2 000
TV/bredbånd		152 712	151 221	155 000	160 000
Kontingenter og gaver		1 597	3 471	4 000	1 000
Forsikringer		400 645	295 149	361 000	404 000
Andre kostnader	9	7 650	15 631	3 000	8 000
Sum kostnad		**3 101 493**	**3 280 956**	**2 256 650**	**1 507 460**
Driftsresultat		**-849 298**	**205 715**	**-750 184**	**289 795**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		31 198	18 651	0	19 000
Rentekostnad		189 965	147 790	112 200	165 183
Netto finansposter		**158 768**	**129 139**	**112 200**	**146 183**
Årsresultat		**-1 008 066**	**76 576**	**-862 384**	**143 612**
Overført sameiekapital		-1 008 066	76 576	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 008 066**	**76 576**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Frøyas gate 10

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		459 985	459 985
Restanser felleskostnader		0	5 985
Kundefordringer		73 189	134 789
Andre kortsiktige fordringer		6 723	1 877
Forskuddsbetalte kostnader		115 213	131 198
Innestående konsernkonto og bank		348 062	1 253 754
Sum omløpsmidler		**1 003 171**	**1 987 587**
SUM EIENDELER		**1 003 171**	**1 987 587**

Balanse 2025 Sameiet Frøyas gate 10

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 795 693	-787 627
Sum opptjent egenkapital		**-1 795 693**	**-787 627**
Sum egenkapital	**10**	**-1 795 693**	**-787 628**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	2 601 149	2 677 219
Sum langsiktig gjeld		**2 601 149**	**2 677 219**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 723	0
Leverandørgjeld		190 037	77 881
Skyldig off. myndigheter		0	1
Påløpne renter		955	1 053
Annen kortsiktig gjeld		0	19 060
Sum kortsiktig gjeld		**197 715**	**97 996**
Sum gjeld		**2 798 864**	**2 775 215**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 003 171**	**1 987 587**

Sted:_____ Dato:_____

Dagny Øren
Styreleder

Halvor Haneborg
Styremedlem

Inger Undrum
Styremedlem

Anne Marit Rødland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

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

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

Boligsameiet består av 25 enheter og er oppført på Gnr. 212 Bnr 171 i Oslo kommune.
Boligsameiet er forsikret i If Skadeforsikring Polisenr. SP871343.8.1

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 114 380	1 105 938
3610 Sameieinnbetalinger	621 280	2 063 800
3618 El-bil lading	14 429	30 352
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	139 300	132 300
3650 Innkrevde felleskostn. renter	179 960	132 309
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	162 176	18 637
3690 Internettabo. ladeanlegg	1 920	1 920
Sum	**2 233 445**	**3 485 256**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Diverse inntekter ompostering kredit fra 2023	18 750	1 415
Sum	**18 750**	**1 415**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	4 868
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	70 000	34 525
Sum	**79 870**	**39 393**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	100 221	102 429
6360 Annet renhold	0	2 353
6361 Fast renhold	0	1 044
6392 Containerleie/tømming	11 815	4 281
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	45 623	0
Sum	**157 659**	**110 107**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS og Bevar Vedlikehold	21 050	31 900
Sum	**21 050**	**31 900**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	20 677	355
Sum	**20 677**	**355**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	57 512	15 923
6603 Vedlikehold elektro	804 886	186 034
6611 Vedlikehold heiser	27 107	21 437
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	219
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	55 525
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	7 659	72 974
6630 Egenandel forsikring	15 000	65 000
6644 Fasade/balkonger	0	66 246
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	865 791	8 062
6648 Vedlikehold dører og porter	3 185	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	154 801	1 681 167
Sum	**1 935 940**	**2 172 586**

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

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 500	7 588
6730 Teknisk honorar	0	21 414
Sum	**1 500**	**29 002**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 929	2 000
7719 Møter, div. styret	279	258
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	2 656
7770 Betalingskostnader	3 235	8 551
7773 Omkostninger innkreving	2 207	2 167
7792 Øredifferanse	-1	0
Sum	**7 650**	**15 631**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital	**0**	**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-787 627	-1 008 066	-1 795 693
Sum opptjent egenkapital	**-787 627**	**-1 008 066**	**-1 795 693**
Sum egenkapital	**-787 628**	**-1 008 065**	**-1 795 693**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:				Nødvendig vedlikehold av hovedtak
Lånenummer:	**16369175584**	**16361907896**	**16361907918**	**15161342634**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020	2020	2025
Rentesats:	6.70 %	6.70 %	6.70 %	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044	30.12.2039	30.06.2032	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	1 115 000	500 000	1 662 197	179 000
Lånesaldo 01.01:	1 108 512	413 569	1 155 138	0
Avdrag i perioden:	27 340	16 046	209 658	2 026
Opptak i perioden:	0	0	0	179 000
Lånesaldo 31.12:	**1 081 172**	**397 523**	**945 480**	**176 974**
Saldo 5 år frem i tid:	901 324	294 109	254 298	151 268

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15161342634	1	60 206	60 206
	1	36 441	36 441
	1	35 648	35 648
	1	26 934	26 934
	1	17 745	17 745
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16361907896	1	30 212	30 212
	1	29 814	29 814
	1	27 429	27 429
	1	19 479	19 479
	3	18 286	54 858
	2	17 889	35 778
	1	17 491	17 491
	1	16 219	16 219
	1	15 742	15 742
	1	14 708	14 708
	2	13 913	27 826
	1	13 516	13 516
	1	13 357	13 357
	2	12 641	25 282
	1	10 813	10 813
	1	10 495	10 495
	1	8 905	8 905
	1	8 746	8 746
	2	8 427	16 854
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16361907918	1	75 496	75 496
	1	72 213	72 213

Langsiktig gjeld

	1	66 962	66 962
	1	64 992	64 992
	1	57 442	57 442
	1	55 775	55 775
	2	52 190	104 380
	1	50 410	50 410
	1	44 641	44 641
	1	43 328	43 328
	1	36 763	36 763
	1	36 106	36 106
	1	31 641	31 641
	1	31 225	31 225
	1	28 727	28 727
	1	21 810	21 810
	1	19 151	19 151
	2	18 735	37 470
	1	15 404	15 404
	1	14 572	14 572
	1	14 155	14 155
	1	13 989	13 989
	1	8 826	8 826
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369175584	1	133 813	133 813
	1	130 904	130 904
	1	115 196	115 196
	1	101 814	101 814
	1	97 742	97 742
	1	92 506	92 506
	1	79 124	79 124
	1	77 573	77 573
	1	65 161	65 161
	1	63 998	63 998
	2	61 670	123 340

Resultat og balanse med noter for Sameiet Frøyas gate 10.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Frøyas gate 10

Styreleder	Dagny Øren (sign.)	27.04.2026
Styremedlem	Anne Marit Rødland (sign.)	23.04.2026
Styremedlem	Halvor Haneborg (sign.)	27.04.2026
Styremedlem	Inger Undrum (sign.)	08.04.2026

KPMG A S
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Frøyas Gate 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Frøyas Gate 10 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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."

K

P ve e av KPMG S
Ser e er ba d. _ba d
P . . .
UTC

QES

bankID

e e k me kkel J Q V RO V

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Sameiet Frøyas gate 10

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Dagny Øren
Styremedlem, Inger Undrum
Styremedlem, Anne Marit Rødland
Styremedlem, Halvor Haneborg

Styret i Sameiet Frøyas gate 10 består av 3 kvinner og 1 mann.

Styremedlem, Anne Marit Rødland fratrer pr. mai 2026

Styreleder, Dagny Øren fratrer som styreleder pr mai 2026

Valg av nye medlemmer til styret

Styreleder, Ørjan Aasen

Styremedlem, Jørgen Indrøy Strømsnes

Styremedlem, Dagny M. Øren

Virksomhetens art

Sameiet Frøyas gate 10 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Frøyas gate 10 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 975827798

Sameiet Frøyas gate 10 består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Frøyas gate 10 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 4309354. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Frøyas gate 10 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Endring eierseksjoner, nye eiere

Mai 2026 i 10 C; LDL Forvaltning AS

Styrets arbeid

Styret har i løpet av styreperioden 2025-2026 utført blant annet følgende:

Daglig oppfølging av sameiets drift og økonomi, herunder besvarelse/bistand av jevnlige henvendelser fra beboere og oppfølging av samarbeidspartnere.

Budsjettarbeid, godkjennelse av fakturaer og oppfølging av avtaler.

Styret har avholdt konstituerende styremøte og 8 styremøter, samt gjennomført dynamisk styrearbeid med beslutninger pr. e-post og telefon mellom styremøtene. Styret har fordelt oppgaver i henhold til ansvarsoppgaver i sameiet.

Oppfølging av avtaler og diverse arbeid for å ivareta og ha velfungerende fellesområder:

Vedlikehold:

- Som nevnt i årsmøte 2025 var tiden inne for å ta fatt på øverste tak ca 350m2 som hadde svakheter som kan føre til vanninntrengning. I løpet av oktober og november ble det lagt nytt tak, byttet panel på kasser, overlys, styringsskap, peisvifter og røyksug samt elektrisk arbeid.
- Gesims er skiftet og beiset, samt panelvegger som var gjenstående arbeide fra 2024
- Ny varmevifte ble montert i garasje, desember 2025
- Varmekablene ble koblet på elektrisitet, dette er da midlertidig siden noen av slyngene ikke virker.
- Rørleggerarbeid; bytting til nye kraner ute og i kjeller/garasje (samt tilbakeslagsventil)
- Renset/ryddet rullestein i front av bygg og planting av sedum som ble utsatt fra høsten 2025 pga vær/kulde og gjennomføres våren 2026.

Oppfølging samarbeidsavtaler:

- Caverion, årlig sjekk ble gjennomført på El bil laderne (i samråd med Caverion) og ikke det øvrige elektriske anlegg da vi skiftet hele Hovedtavlen i mai 2025.
- Charge 365 og Charge UP (el-biler) Generell oppfølging av ladesystemet Charge 365
- Kone (Heis) årlig sjekk.
- Blikra & Söderblom AS, årlig sjekk i 2025 gikk ut da det ble gjennomført en vesentlig oppgradering av ventilasjon/peisvifter/skap mm i forbindelse med øverste tak.
- Assa Abloy, årlig sjekk garasjeport
- Bevar HMS, revidert HMS dokumenter pr. januar 2026.
- USBL Vedlikeholdsplan, oppfølging av tiltak.

Nye avtaler:

- Norgespris, vi meldte sameiet inn i Norgespris januar 2026.
- USBL Forsikring, i samarbeid med USBL forsikring har vi valgt å gå over til Protector fra januar 2026.
- Vaktmestertjeneste med renhold, snørydding og matteservice. Vår vaktmester; Vaktmester Svensson som har vært hos oss i over 20 år gikk av med pensjon desember 2025. Styret har lagt ned store ressurser med å innhente tilbud og gjennomført befaringer med flere leverandører. Ny avtale ble gjort med PHM Group og Hjelpende Hånd.

Annet:

- Tilsyn fra Brann- og redningsetaten, I august hadde sameiet tilsyn av bygget og hver seksjon. Det ble **ikke** avdekket avvik på fyringsanlegget. Eventuelle avvik i seksjonene ville hver eier få direkte og følge opp individuelt. Hver boenhet er ansvarlig for brannsikring i egen boenhet, som inkluderer fungerende brannvarsling og slukkeutstyr.
- Bane Nor gjennomførte høsten 2025 fjerning av trær i henhold til avtale
- Oppfølging av tidvise problemer med feil bruk av gjeste P-plassene i garasjen.
- Distribuert gjesteparkeringskort til hver beboer for 2026.
- Styret har sendt informasjonsskriv til eiere og beboere i september og april med budskap om hva som styret jobber med av fellessaker og annen viktig løpende.
- Bredbånd/fibernett/Tv/Internett, Se vedlegg.

Vedlikehold som skal prioriteres::

- Nye varmekabler inn/utkjørsel garasje.

Ved utskifting av hovedtavlen i mai 2025 ble vi orientert av Caverion at varmekablene i nedkjøring til garasje og elektrisk tilførsel er sprø og gammel, sant at noen av sløyfene har jordfeil. Uansett koblet Caverion dette på igjen og det har fungert vinteren 2025/2026. Det er svært usikkert hvor lenge dette vil virke. Styret har besluttet at denne jobben skal gjøres i 2026 (høst), og vil gjøre befaring med utvalgte leverandører våren 2025. Kostnaden for dette vil vi sannsynlig dekke inn i årets budsjett (2026). Ytterligere informasjon vil styret komme tilbake til

Annet vedlikehold(dette er ikke inkludert i budsjettet 2026) som bør prioriteres

- Teglfasade og grunnmur, vask og reparasjon

Det er ikke foretatt noen vask av fasade over en lengre tidsperiode slik at tiden er inne for å gjøre dette.

- Ny garasjeport, garasjeporten er snart 30 år og vi har tidvis hatt problemer med å åpne og lukke denne. Det betyr at tiden snart er inne for å bytte garasjeporten.
- Blikk som ligger under gelender på terrasser bør skiftes.
- Heis; denne er fra 1970 (det bør avsettes midler for fremtidig bytte)

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Frøyas gate 10 - Internett/TV

Nåværende leverandør til sameiet av internett /TV er «Telia» som leverer data gjennom kobberkabel.
Standard leveransen til hver seksjon er i dag TV med 20 gratis tv kanaler samt 50 poeng som kan bruke på valgfrie kanaler.
Nåværende båndbredden for internett (hastigheten på leverte signaler) er 50 mbps. inn og ca. 20 mbps. ut.
Dette er tilstrekkelig for de fleste brukere men nye applikasjoner og flere samtidige brukere kan skape saktere svartider med denne noe begrensete kapasiteten.
Det er mulig men begrenset å justere noe på denne pakken individuelt. Det vil si større hastighet gir mindre TV.
Pris pr. seksjon for denne tjenesten er i dag kr. 605 pr/ mnd. som belastes hver seksjon individuelt.
Oppsigelses tid senest 30/11 2026

For å imøtegå konkurransen fra fiberkabel har Telia gitt oss et nytt tilbud hvor fleksibiliteten mellom hastighet og valg av poeng for ekstra kanaler er større enn dagens. Pris 521 kr. /mnd.

Vi har nå fått tilbud fra «GlobalConnect» på fiber kabel.
Dette innebærer en større båndbredde og et mer stabilt nettverk.
Standard leveranse er her 100 mbps. inn og 100 mpbs. ut.
Alternativt 1000 inn 1000 ut.
Pris pr. seksjon er henholdsvis kr. 329 pr mnd. og kr.349 for disse alternativene og belastes hver seksjon individuelt
I tillegg har GlobalConnect flere leverandører for tv pakker som igjen har forskjellige tv kanaler.
Hastighet og kanaler velges og belastes individuelt Billigste TV pakke var pr 31/12 kr. 269/mnd.

Nåværende avtale med Telia går ut 1/3-2027 så nytt system kan tidligst være operativt første halvår 2027.
For det nye tilbudet fra Telia på kr.521 kan det erstattes på kort varsel.

GlobalConnect sagt seg villig til å stille på sameie møte 27 mai for å gi utfyllende opplysninger og svare på spørsmål.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 27.05.2026.

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Sameiet Frøyas gate 10

Mandag 26.05.2025 kl. 17:00
Schafteløkken – Zahlkasserer Schafts Plass 2

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Frøyas gate 10

Tid og sted: Mandag 26.05.2025 kl. 17:00 – Schafteløkken,

Zahlkasserer Scahfts Plass 2

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av husordensreglene
- 5.2 Orienteringssak - Utskiftning hovedtak

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

7 Vedlegg: Ansvarsfordeling Sameie

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrets foreslåtte honorar gjelder styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Det foreslåes kr 75.000, - (iht. budsjett) til fordeling på styremedlemmer og styrets leder.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 75.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensreglene

Styret har i 2024/2025 utarbeidet en oversikt over eier og sameiets ansvar (se vedlegg). Husordensregler har også fått noen endringer:

Fellesarealer:

Tillegg:

- Barnevogner kan eventuelt settes under trapp i u-etasjen.
- Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i boder.

(https://www.dsb.no/sikkerhverdag/gass-og-brannfarlig-vaske/oppbevare-gass-og-brannfarlig-vaske-i-leilighet/)

- Skader repareres og bekostes av skadevolder. (Når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisen)

Fjernes:

- Tas ut da automatisk på/av lys er installert: Enhver som tenner lys i kjeller og garasje er ansvarlig for at dette slukkes etter bruk.

Søppel:

- Følges ikke kommunale regler blir sameie/ beboer fakturert for dette.

Terrasser

Tillegg:

- Det er den enkelte eierseksjons ansvar å sørge for at vinduer -og terrassedører på begge sider av leilighet er i tilstrekkelig stand og at disse ikke er til skade for sameiets bygg. Vi gjør oppmerksom på at gj.sn levealder for vinduer og terrassedører er ca 30 år.
- Det er ikke tillatt med grilling på terrassene med unntak av 3dje og 4 etasje.

Garasje

Tillegg:

- Gjesteparkeringskort utstedes og distribueres årlig (jan) av styret til hver eierseksjon.
- Gjesteparkering har en maksimal varighet på 48 timer
- Enhver er ansvarlig for å holde sin garasjeplass ren (kostes) og parkeringsplass brukes kun til bil og ikke som lagringsplass.
- Sykler skal plasseres i sykkelstativ og barnevogner der det er hensiktsmessig (plass mellom gjesparkeringene).

Forslag til vedtak: Forslag til endringer vedtas.

5.2 Orienteringssak - Utskiftning hovedtak

Utskifting av hovedtaket på bygget i Frøyas gate 10 (aug/sept 2025)
Vi har som kjent i de seneste månedene i 2024 totalrehabilitert taket fjerde etasje, se egen sak styrets årsberetning. I forbindelse med denne rehabiliteringen er det avdekket at hovedtaket på 350m2 (som altså er bygningsmassen som er plassert midt på taket i fjerde etasje) har svakheter som kan føre til vanninntrengning. Styret er av den oppfatning at tiden er moden for å bytte tak/protan, panel på kasser, beslag, overlys, parapet mm.

Videre er det rundt løvristene til dels mye jord og skitt, noe som kan hindre avrenning og føre til høy vannstand. Lufteventilene mangler oppbrett og det er synlige sprekker rundt rørene, noe som svekker tettheten. Det er tegn til korrosjon og skader som kan slippe inn vann under trykk. Mange piper har frostsprengt tegl, og beslagene er slitt med åpne skjøter, noe som ytterligere øker risikoen for lekkasjer.

Vedrørende piper og tilhørende skap: Det er igjen vifter som ikke fungerer, skjermene på regulatorer er uleselige (skadet av sol) og styringsautomatikk bør legges inn i skap. El-ledninger og koblinger bør kontrolleres og det som ikke er i bruk bør fjernes.

Styret har hatt befaringer på hovedtaket og møter med entreprenører og avtalepartnere, og mottatt tilbud på oppdraget. Vi jobber nå videre med Takmesteren AS, Bærum Mur & Flis AS, Blikra & Søderblom AS og Caverion AS.

Styret har gjennomgått budsjettet 2025 og totalkostnaden for utskifting hovedtak. Det vil være behov for en tilleggsfinansiering (høsten 2025) fra eierne på om lag kr 550 000,- (det tas forbehold om uforutsette kostnader og justeringer).

Det vil være nødvendig for styret å jobbe ytterligere med leverandørene og kostnadene, men vi ønsker med dette å gi en orientering på årsmøtet 26. mai 2025.

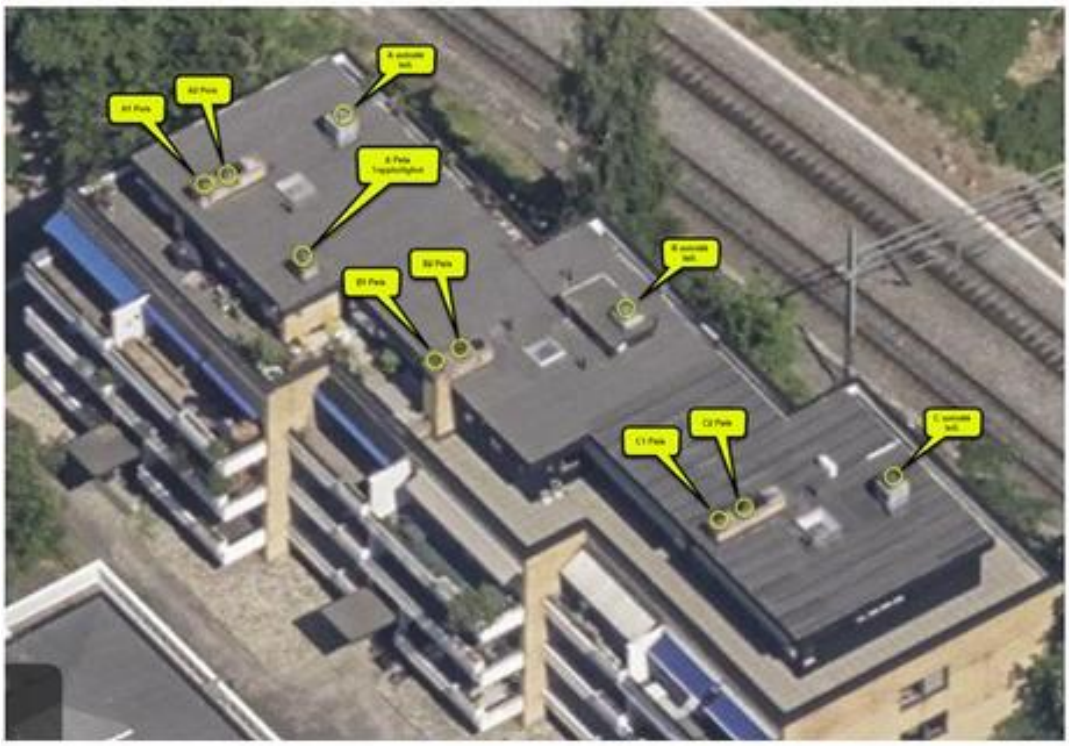
Nedenfor vedlegges noen foto som illustrerer dagens tilstand

Forslag til vedtak: Tas til orientering.







6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Dagny Øren
Styremedlem, Inger Undrum
Styremedlem, Anne Marit Rødland
Styremedlem, Erik Råd Herlofsen

Styremedlem Erik Herlofsen flyttet fra Frøyas gate 10 A pr. desember 2024, han har beholdt styrevervet til og med årsmøte 2025.

Halvor Haneborg foreslåes å velges inn som nytt styremedlem (2 år) fra mai 2025 – mai 2027

Styremedlem, Inger Undrum har takket ja til gjenvalg.

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

7. Vedlegg: Ansvarsfordeling Sameie

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**256 823**	**17 248**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	76 576	269 230
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	981 724	-138 721
B. Endring arbeidskapital	**1 058 300**	**130 509**
C. Arbeidskapital	**1 429 606**	**256 823**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 527 602	459 062
Kortsiktiggjeld	-97 996	-202 239
C Arbeidskapital	**1 429 606**	**256 823**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Frøyas gate 10

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 485 256	1 597 925	1 503 366	1 506 466
Sum leieinntekt		**3 485 256**	**1 597 925**	**1 503 366**	**1 506 466**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 415	0	0	0
Sum annen inntekt		**1 415**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 486 671**	**1 597 925**	**1 503 366**	**1 506 466**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	4 868	10 206	10 000	11 000
Styrehonorar	3	34 525	72 383	75 000	75 000
Driftskostnad					
Energikostnad		84 528	83 664	80 000	82 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	110 107	118 050	135 000	154 650
Kommunale avgifter/renovasjon		275 380	232 116	274 000	311 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	31 900	5 938	8 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	355	259	4 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	7	2 172 586	448 584	133 000	1 000 000
Revisjonshonorar		5 560	5 310	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		66 189	62 798	66 000	70 000
Andre honorar	8	29 002	29 805	8 000	3 000
Kontorkostnad		484	1 935	2	0
TV/bredbånd		151 221	144 281	145 000	155 000
Kontingenter og gaver		3 471	2 834	2 000	4 000
Forsikringer		295 149	10 048	317 000	361 000
Andre kostnader	9	15 631	12 621	7 000	3 000
Sum kostnad		**3 280 956**	**1 240 833**	**1 269 002**	**2 256 650**
Driftsresultat		**205 715**	**357 092**	**234 364**	**-750 184**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		18 651	8 660	0	0
Rentekostnad		147 790	96 522	119 000	112 200
Netto finansposter		**129 139**	**87 862**	**119 000**	**112 200**
Årsresultat		**76 576**	**269 230**	**115 364**	**-862 384**
Overført sameiekapital		76 576	269 230	0	0
SUM OVERFØRINGER		**76 576**	**269 230**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Frøyas gate 10

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		459 985	574 468
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 985	3 989
Kundefordringer		134 789	2 789
Andre kortsiktige fordringer		1 877	276
Forskuddsbetalte kostnader		131 198	114 652
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 253 754	337 356
Sum omløpsmidler		**1 987 587**	**1 033 530**
SUM EIENDELER		**1 987 587**	**1 033 530**

Balanse 2024 Sameiet Frøyas gate 10

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-787 627	-864 203
Sum opptjent egenkapital		**-787 627**	**-864 203**
Sum egenkapital	**10**	**-787 628**	**-864 204**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	2 677 219	1 695 495
Sum langsiktig gjeld		**2 677 219**	**1 695 495**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		77 881	172 151
Skyldig off. myndigheter		1	3 645
Påløpne renter		1 053	989
Annen kortsiktig gjeld		19 060	25 454
Sum kortsiktig gjeld		**97 996**	**202 239**
Sum gjeld		**2 775 215**	**1 897 734**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 987 587**	**1 033 530**

Sted:_____ Dato:_____

Dagny Øren
Styreleder

Erik Råd Herlofsen
Styremedlem

Inger Undrum
Styremedlem

Anne Marit Rødland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

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

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

Boligsameiet består av 25 enheter og er oppført på Gnr. 212 Bnr 171 i Oslo kommune.
Boligsameiet er forsikret i If Skadeforsikring Polisenr. SP871343.8.1

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 105 938	1 013 076
3610 Sameieinnbetalinger	2 063 800	300 000
3618 El-bil lading	30 352	21 261
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	132 300	132 300
3650 Innkrevde felleskostn. renter	132 309	111 613
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	18 637	17 755
3690 Internettabo. ladeanlegg	1 920	1 920
Sum	**3 485 256**	**1 597 925**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Diverse inntekter ompostering kredit fra 2023	1 415	0
Sum	**1 415**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 868	10 206
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	34 525	72 383
Sum	**39 393**	**82 589**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	102 429	106 041
6343 Serviceavtaler	0	12 009
6360 Annet renhold	2 353	0
6361 Fast renhold	1 044	0
6392 Containerleie/tømming	4 281	0
Sum	**110 107**	**118 050**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og Bevar Vedlikehold	31 900	5 938
Sum	**31 900**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	355	0
6552 Driftsmateriell	0	259
Sum	**355**	**259**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	56 311
6602 Vedlikehold VVS	15 923	53 145
6603 Vedlikehold elektro	186 034	20 363
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	3 604
6611 Vedlikehold heiser	21 437	43 588
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	219	398
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	55 525	55 663
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	72 974	36 549
6630 Egenandel forsikring	65 000	0
6641 Malerarbeider	0	141 625
6644 Fasade/balkonger	66 246	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	8 062	23 613
6648 Vedlikehold dører og porter	0	13 726
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	1 681 167	0
Sum	**2 172 586**	**448 584**

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

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 588	2 063
6730 Teknisk honorar	21 414	27 743
Sum	**29 002**	**29 805**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 000	0
7719 Møter, div. styret	258	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 656	0
7770 Betalingskostnader	8 551	8 615
7772 Omkostninger inkasso	0	35
7773 Omkostninger innkreving	2 167	3 970
7792 Øredifferanse	0	1
Sum	**15 631**	**12 621**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital	**0**	**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-864 203	76 576	-787 627
Sum opptjent egenkapital	**-864 203**	**76 576**	**-787 627**
Sum egenkapital	**-864 204**	**76 576**	**-787 628**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16369175584**	**16361907896**	**16361907918**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020	2020
Rentesats:	7.20 %	7.20 %	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044	30.12.2039	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	1 115 000	500 000	1 662 197
Lånesaldo 01.01:	0	428 332	1 267 162
Avdrag i perioden:	6 488	14 763	112 025
Opptak i perioden:	1 115 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**1 108 512**	**413 569**	**1 155 138**
Saldo 5 år frem i tid:	951 185	321 049	455 402

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16361907896	1	31 431	31 431
	1	31 018	31 018
	1	28 536	28 536
	1	20 265	20 265
	3	19 024	57 072
	2	18 611	37 222
	1	18 197	18 197
	1	16 874	16 874
	1	16 377	16 377
	1	15 302	15 302
	2	14 475	28 950
	1	14 061	14 061
	1	13 896	13 896
	2	13 151	26 302
	1	11 249	11 249
	1	10 918	10 918
	1	9 264	9 264
	1	9 099	9 099
	2	8 768	17 536
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16361907918	1	92 237	92 237
	1	88 226	88 226
	1	81 810	81 810
	1	79 404	79 404
	1	70 180	70 180
	1	68 143	68 143
	2	63 764	127 528
	1	61 588	61 588
	1	54 540	54 540
	1	52 936	52 936
	1	44 915	44 915

Langsiktig gjeld

	1	44 113	44 113
	1	38 658	38 658
	1	38 149	38 149
	1	35 097	35 097
	1	26 646	26 646
	1	23 398	23 398
	2	22 889	45 778
	1	18 820	18 820
	1	17 803	17 803
	1	17 294	17 294
	1	17 091	17 091
	1	10 784	10 784
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369175584	1	137 197	137 197
	1	134 214	134 214
	1	118 109	118 109
	1	104 389	104 389
	1	100 213	100 213
	1	94 845	94 845
	1	81 125	81 125
	1	79 534	79 534
	1	66 809	66 809
	1	65 616	65 616
	2	63 230	126 460

Årsmelding 2024 - Sameiet Frøyas gate 10

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Dagny Øren
Styremedlem, Inger Undrum
Styremedlem, Anne Marit Rødland
Styremedlem, Erik Råd Herlofsen

Styret i Sameiet Frøyas gate 10 består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Frøyas gate 10 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Frøyas gate 10 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 975827798

Sameiet Frøyas gate 10 består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Frøyas gate 10 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP871343. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Frøyas gate 10 har Bevar HMS (USBL system) som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets beretning

Styret har i løpet av styreperioden 2024-2025 utført blant annet følgende:

Daglig oppfølging av sameiets drift og økonomi, herunder besvarelse av jevnlige henvendelser fra beboerne og oppfølging av vaktmester med oppgaver som tidvis dukker opp.

Budsjettarbeid, godkjennelse av fakturaer og oppfølging av avtaler.

Styret har avholdt konstituerende styremøte og 6 styremøter, samt gjennomført dynamisk styrearbeid med beslutninger pr. e-post og telefon mellom styremøtene. Styret har fordelt oppgaver iht ansvarsområder i sameiet.

I tillegg er det avholdt et ekstraordinært årsmøte (september 2024) vedrørende gjennomføring og finansiering av vedlikeholdsarbeider på tak/takterrasse 4 etasje, samt foretatt utskifting av hovedtavle og ledlys i garasje, montert automatstyring av lys i bodganger og bomberom og innstallert vannmåler.

Oppfølging av avtaler og diverse arbeid for å ivareta og ha velfungerende fellesområder:

- Caverion, Elektriske anlegg. Årlig sjekk av det elektriske anlegget og termografi.
- Charge 365 og Charge UP, el-biler i garasjen. Oppfølging av ladesystemet Charge 365og Charge up for el-biler i garasjen.
- Kone, heis, årlig sjekk.
- Blikra & Söderblom AS, årlig sjekk av ventilasjon og peisvifter på tak
- Assa Abloy, årlig sjekk garasjeport (januar 2025)
- Polarkraft, vi har inngått ny strømavtale fra februar 2025.
- USBL Forsikring og If vedrørende forsikringssaker.
- Bevar HMS, revidert HMS dokumenter pr. januar 2025.
- USBL Vedlikeholdsplan, oppfølging (se punkt aktiviteter som må prioriteres fremover)
- Huseiernes landsforbund, denne avtalen ble sagt opp i februar. Vi har USBL og får den samme bistand der.
- Nordea, Sameiet har hatt konto i Nordea fra tiden før avtaleinngåelse med USBL og overgang til DNB. Disse kontoer er sagt opp og beløpet på ca. kr 35.000, - er overført til sameiets konto i DnB.
- Sameiets ansvar og eiers ansvar. Med hjelp av USBL sine maler for ansvarsfordeling har vi gjennomført en opplisting på dette (følger vedlagt).
- Oppfølging av tidvise problemer med feil bruk av gjeste P-plassene i garasjen.
- Distribuert gjesteparkeringskort til hver beboer for 2025.
- Distribuert dugnadsoversikt med oppgaver ute og inne, og gjennomført dugnad med container samt sosial avslutning med beboere.
- Kutting /beskjæring og bortkjøring av trær/kvist (2 fulle tilhengere) på nedsiden mot toglinjen til avfallsstasjon.
- Fjerning av store pappesker, paller, diverse og juletrær på fellesområde ute, samt gjenstander i garasjen.
- Distribuert søppelposer med informasjonsskriv til kildesortering.
- Taklamper u-etg oppgang, montert nye taklamper (plastskjerm) da flere var knust.
- Stiger mm i garasje er hengt opp på vegg.
- Alle røykvarslere i fellesområdene er byttet ut med nye januar 2025.

Annet arbeid som er utført av styret ila styreperioden 2024-2025:

Informasjonsskriv til eiere og beboere i oktober og mars med budskap om hva som styret jobber med av fellessaker og annen viktig løpende informasjon er formidlet pr. epost.

Helt nødvendige vedlikeholdsarbeider i sameiet i 2024-2025 er gjennomført:

I juni 2024 oppstod det vannlekkasje fra tak 4. etasje som medførte at vi i juli måtte bygge

inn 1/3 del av taket. Vi har fjernet alt av tidligere materialer og det har tydeligvis vært renovert en gang tidligere der alt er lagt oppå det gamle med flere lag med papp og lim. Det var da 2 sjikt med membran og beslag og det lå mye vann mellom lagene. Arbeidet ble gjennomført fra september til desember. På grunn av vær og vinter ble det gjenstående arbeidet med vegger samt noe tilpasning, utsatt til våren 2025. Følgeskadene i oppgang B ble ferdigstilt pr. mars/april.

I styrets årsberetning 2024 ble belysning i garasje/u-etasje skissert at det stod for tur for utskifting. Dette ble inkludert i budsjett/finansieringen i forbindelse med vannlekkasje tak 4. etasje. I oktober monterte vi nye ledarmaturer i garasje med automatisk sensor for slukning lys, samt automatisk sensor for av og på lys i bod ganger og bomberom.

Under bytting av lysarmatur utendørs ble det oppdaget at det var jordfeil på kursen, dette skyldtes vann i koblingsstykker oppe i hagen. Fotocellen var også defekt, slik at den ble også byttet ut.

I mars installerte vi vannmåler, dette var en sak som styret fikk innmeldt til årsmøte i 2024 og inkludert i budsjett 2025.

I mai har vi skiftet ut hovedtavlen, noe som har stått på styrets agenda i svært mange år og som var referert i styrets årsberetning 2024. Tiden var nå inne for å få gjort denne jobben og dette ble inkludert i budsjett/finansieringen i forbindelse med vannlekkasje tak 4. etasje.

Det har til tider ikke vært nettforbindelse til alle El bil laderne i garasjen. Vi har hatt elektriker til å se på dette og bestilt ny ruter. Vi flytter antennen ut av garasjeanlegget for å styrke signalene. Dette har tatt lang tid og vi purrer opp slik at den nye ruteren blir installert og flytting antenne blir gjort så raskt som mulig. Vi beklager at man tidvis ikke får ladet bilen.

Sikringshogst; Bane NOR har kartlagt behov for rydding av trær og annen vegetasjon som representerer en fare for drift av jernbanenettet. Dette var planlagt april/mai, men vi har mottatt melding om at dette arbeidet utsettes til etter sommeren, da det har blitt noen forsinkelser med å skaffe entreprenør for Bane Nor. Det informeres om at Sameiet har mottatt kompensasjonen på kr 10.000, -.

Garasjer, vi har fått spørsmål rundt eierskap av p-plass i garasje. Disse er en del av fellesarealene og eierne har bruksrett til sin egen plass. Styret har oversikt over hvilke p-plasser som tilhører hvilken eierseksjon.

Aktiviteter som må budsjetteres prioriteres fremover (ref. vedlikeholdsplan):

- Topptak, sluk, utvendig beslag/murstein på pipe og ventilasjonskasser (2025)
- Gjerde, råte på mange av plankegjerdene over mur, bør skiftes (2x8tommer og vi trenger ca 25 meter)
- Teglfasade, overflatebehandling/vask
- Grunnmur, vask og reparasjon
- Blikk på terrasser, under bjelke
- Spyling av drenskum (hvert andre år)
- Sjakt bomberom, utbedring av utvendig sjakt
- Heis; denne er fra 1970 (årlig service, men det bør avsettes midler for fremtidig bytte)
- Sliping Terassegulv i oppganger, bærer preg av slitasje

Årsmeldingen er godkjent av styret.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FRØYAS GATE 10

Revidert mai 2025

FORMÅL

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Sameiet Frøyas gate 10 til et godt sted å bo samtidig som vi forvalter våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt sikrer et enhetlig preg på eiendommen. Dette oppnår vi ved å følge disse reglene og ved at vi alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø.

RO OG ORDEN

Alle skal vise hensyn til hverandre

- Radio, TV, etc. dempes ned innen kl. 23.00
- Alle maskiner, banking, etc. avsluttes før kl. 22.00
- Dører smelles ikke, men lukkes
- Det skal være stille i huset mellom kl. 23.00 og 07.00
- Fellesarealene ute er til for å brukes av både barn og voksne, men hensyn skal tas til andre beboere når det gjelder stemmeleie og støyende aktiviteter.
- Ballspill skal ikke foregå på uteområdet foran gården.
- Bruk av håndverkere på ukedager kan foregå i tidsrommet kl. 0700-1700, men de mest støyende arbeidene, som f.eks. boring i betong, bes lagt til etter kl. 0800.
  På lørdager begrenses tidsrommet for håndverkstjenester til kl. 1000-1500.
  Nabovarsel skal henges opp i oppgangen med angitt tidsrom for spesielt støyende arbeider.

FELLESAREALER

Hovedinngangsdører, garasjeport og dører inn til boarealene skal aldri forlates ulåst. Under reparasjoner etc. har oppdragsgiver ansvaret for at dørene holdes lukket. Dørtelefon fra leiligheten til inngangsdøren nede skal kun brukes for egne besøk.

Innkjøring på gårdsplassen er forbudt for å unngå vektbelastning på garasjetaket.

Trappeoppgangene er viktige rømningsveier og det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesområdene, herunder barnevogner, sykler, sportsutstyr, sko og søppel, etc. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i kjellerganger eller andre fellesområder.
Barnevogner kan eventuelt settes under trapp i u-etasjen.

Utsmykning i fellesarealene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i oppgangen. Utsmykningen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei og brannsikkerhet.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområdene. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Vis hensyn til naboene ved røyking på egen terrasse slik at muligheten for innsig via ventilasjonssystemet minimeres.

Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller, garasje eller boder.
(https://www.dsb.no/sikkerhverdag/gass-og-brannfarlig-vaske/oppbevare-gass-og-brannfarlig-vaske-i-leilighet/)

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisen. Skader repareres og bekostes av skadevolder.

Alle skal sørge for å holde fellesarealer ryddige og påse at søppel ikke blir hensatt eller kastet på fellesområde.

Ved feil på gårdens tekniske anlegg, dørlåser, sluk, etc., skal styret varsles. Reparasjoner utføres etter styreleders anvisning. Reparasjoner innen boenheten utføres etter eiers anvisning og på eiers bekostning.

DØRSKILT, POSTKASSESKILT OG NØKLER

For alle leilighetene skal det være skilt av foreskrevet type på postkasse. Postkasseskilt bestilles direkte fra Skiltservice, e-mail: post@skiltservice.com. Beboer må spesifisere navn og adresse skiltet skal sendes til.
Skilting på dørklokke (ringetablåskilt) skal kun bestå av leilighetsnummer – navn er ikke tillatt klistret utenpå. Skader oppstått som følge av klistrelapper vil bli fakturert eier av leiligheten.

Ekstra nøkler til inngangsdører og andre systemnøkler bestilles ved henvendelse til Styret.

SØPPEL

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel utenfor søppelkassene, dette blir ikke fjernet. Søppelkassene er kun tillatt brukt til vanlig husholdningsavfall som er godt innpakket. Kildesortering skal skje i hht kommunale regler. Følges ikke kommunale regler blir sameie/ beboer fakturert for dette.
Kartonger etc. brettes/trampes sammen før de legges i papircontaineren. Begge containerne skal brukes slik at ikke den ene flommer over mens den andre er nesten tom. Spesialavfall må enhver sørge for riktig behandling av.

TERRASSER

Terrassene må ikke tjene som oppbevaringssted for gjenstander som kan være til sjenanse for naboene. Tepper og sengetøy skal ikke ristes/bankes/henges ut over terrassen. Banke stativ er montert bak huset. Det er ikke tillatt med grilling på terrassene med unntak av 3dje og 4 etasje.

Utvendig treverk på terrassene skal beises/vedlikeholdes av den enkelte sameier. Det skal brukes oljebeis med fargekode NCS8501 G90Y (brunsvart). Utette vinduer/treverk/vann brett som ikke lar seg reparere må skiftes ut for å hindre lekkasjer.

Det er den enkelte eierseksjons ansvar å sørge for at vinduer og terrassedører vinduer -og på begge sider av leilighet er i tilstrekkelig stand og at disse ikke er til skade for sameiets bygg. Vi gjør oppmerksom på at gj.sn levealder for vinduer og terrrassedører er ca 30 år.

Sluk på terrassene skal holdes åpne for løv og rusk og is i vinterhalvåret – dette er spesielt viktig på de øverste terrassene uten tak over. Her må også snø fjernes.

GARASJE

Garasjeporten skal kun åpnes for inn/utkjøring og ikke forlates i åpen stilling. Ved feil skal Styret varsles. Gangdørene fra garasje og kjellerdører skal holdes låst – dette både av sikkerhetsmessige og forsikringstekniske årsaker.

Plassene for gjesteparkering er ikke tillatt brukt av gårdens beboere og er kun beregnet brukt til kortvarig gjesteparkering. Gjesteparkering har en maksimal varighet på 48 timer. Gjesteparkeringskort utstedes og distribueres årlig (jan) av styret til hver eierseksjon.

Sykler skal plasseres i sykkelstativ og barnevogner der det er hensiktsmessig (plass mellom gjesparkeringene).

Enhver er ansvarlig for å holde sin garasjeplass ren (kostes) og parkeringsplass brukes kun til bil og ikke som lagringsplass. Spyling av garasjen skal kunne utføres uten at oppbevarte gjenstander skades.

Bilvasking er kun tillatt for beboere i Sameiet Frøyas gate 10. Etter vasking av bil i garasjen skal gulvet rengjøres og vaskeplassen ryddes.

Garasjeport åpner type: Beninca TO.GO.2VA ROLL kan bestilles på nett hos Saco Teknikk AS, e-post: rp@sacoteknikk.no, Mob.901 16 310, Tlf. 22 90 29 90, www.sacoteknikk.no

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge Husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Eventuelle klager på naboer for brudd på Husordensreglene eller evt. andre sjenerende forhold bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og /eller grove overtredelser kan rapporteres skriftlig til Styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Alle som leier ut sine leiligheter er ansvarlig for at leietager har mottatt, lest og forstått disse Husordensregler.

ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av Husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet utført av personer i husstanden eller andre som er gitt adgang til boligen og fellesarealene.
Skader som påføres Sameiets eiendeler skal straks meldes til Styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av Styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan Styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

Pr. mai 2025		
Ansvarlig	Hvor	Hva
Eier	Eierseksjon	Sluk/Løvrister terasse
Eier	Eierseksjon	Bad, sluk
Eier	U-etg	Boder
Eier	Oppgang	Dørskilt
Eier	Eierseksjon	Elektrisk anlegg (kjøkken, bad, stue, soverom)
Eier	Eierseksjon	Gulv, tak og vegger (Vedlikehold + utskifting)
Eier	Eierseksjon	Himlingsplater, gulvbelegg, tapet (Vedlikehold + utskifting)
Eier	Eierseksjon	Innvendig dør (Vedlikehold + utskiftning)
Eier	Eierseksjon	Innvendig rør (Vedlikehold + utskfting)
Eier	Eierseksjon	Innvendig vegger balkong / rekkverk
Eier	Eierseksjon	Inventar, møbler, kjøkkenskap o.l
Eier	Eierseksjon	Kjøkkenvifte/badevifte/luftekanaler vinduer
Eier	Eierseksjon	Nøkler/lås/kodelås
Eier	Eierseksjon	Peis
Eier	Eierseksjon	Postkasseskilt
Eier	Garasje	P-plass (holdes ryddig og ren)
Eier	Eierseksjon	Radiator/Panelovn (Vedlikehold + utskiftning)
Eier	Eierseksjon	Sikringsskap (vedlikehold og utskifting)
Eier	Eierseksjon	Varmekabler (Vedlikehold + utskifting)
Eier	Eierseksjon	Varmtvannsbereder (vedlikehold + utskifting)
Eier	Eierseksjon	Vinduer/Terassedører/Vannbrett inkl. listverk ute/inne
Eier	Eierseksjon	WC (Vedlikehold + vedlikehold)
Eier	Eierseksjon	Ytterdør (utskifting og vedlikehold)
Eier og Sameie	Eierseksjon	Innsekter og skadedyr (Bekjempelse)
Sameie	Felleskanaler	Avtrekksvifter (står på tak)
Sameie	Eiendom/ute	Belegningsstein
Sameie	U-etg	Bomberom
Sameie	Eiendom	Bygg/utvendig
Sameie	Garasje	Fellesarealer (sykkelparkering, utstyr/høytrykksspyler), gjesteparkering
Sameie	U-etg	Fellesgang boder (lys)
Sameie	Bygg	Fellesrør (Stigerør), avløpsrør
Sameie	Oppgang	Gelender
Sameie	Oppgang B	Heis
Sameie	Hovedinngang/oppgang	Lysbrytere
Sameie	Felleskanaler	Peisvifter (står på tak)
Sameie	Felleskanaler	Pipe (Feiing), Brannvesenet
Sameie	Eiendom/ute	Port/inngang
Sameie	Hovedinngang/oppgang	Ringeklokke
Sameie	Eiendom/ute	Rullestein/gressplen
Sameie	Bygg	Tak og bjelkelag, Bærende konstruksjoner
Sameie	Hovedinngang	Tak/bjelker (ute/vindfang)
Sameie	Hovedinngang/oppgang	Taklys
Sameie	Oppgang	Trapper
Sameie	Eiendom/ute	Trær/Beplantning/rekkverk eiendom
Sameie	Hovedinngang/oppgang	Vegger
Sameie	Hovedinngang	Ytterdør
Sameie	Hovedinngang	Ytterdør vindfang

Ytterligere informasjon finnes i vedtekter og husordensregler

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 26.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____(dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Frøyas gate 10 mandag 26.05.2025 kl. 17:00 - Frøyas gate 10.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kari Høgset

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrets foreslåtte honorar gjelder styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Det foreslåes kr 75.000, - (iht. budsjett) til fordeling på styremedlemmer og styrets leder.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 75.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensreglene

Styret har i 2024/2025 utarbeidet en oversikt over eier og sameiets ansvar (se vedlegg). Husordensregler har også fått noen endringer:

Fellesarealer:

Tillegg:

- Barnevogner kan eventuelt settes under trapp i u-etasjen.
- Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i boder.

(https://www.dsb.no/sikkerhverdag/gass-og-brannfarlig-vaske/oppbevare-gass-og-brannfarlig-vaske-i-leilighet/)

- Skader repareres og bekostes av skadevolder. (Når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisen)

Fjernes:

- Tas ut da automatisk på/av lys er installert: Enhver som tenner lys i kjeller og garasje er ansvarlig for at dette slukkes etter bruk.

Søppel:

- Følges ikke kommunale regler blir sameie/ beboer fakturert for dette.

Terrasser

Tillegg:

- Det er den enkelte eierseksjons ansvar å sørge for at vinduer -og terrassedører på begge sider av leilighet er i tilstrekkelig stand og at disse ikke er til skade for sameiets bygg. Vi gjør oppmerksom på at gj.sn levealder for vinduer og terrassedører er ca 30 år.
- Det er ikke tillatt med grilling på terrassene med unntak av 3dje og 4 etasje.

Garasje

Tillegg:

- Gjesteparkeringskort utstedes og distribueres årlig (jan) av styret til hver eierseksjon.
- Gjesteparkering har en maksimal varighet på 48 timer
- Enhver er ansvarlig for å holde sin garasjeplass ren (kostes) og parkeringsplass brukes kun til bil og ikke som lagringsplass.
- Sykler skal plasseres i sykkelstativ og barnevogner der det er hensiktsmessig (plass mellom gjesparkeringene).

Vedtak:
Styrets forslag til husordensregler ble vedtatt med protokolltilførsel fra Kari Høgset:

"Styrets forslag til punktet om Terrasser deles i to punkter, ett om Balkonger (dekker etasjer 1 t.o.m. 3) og ett om Takterrasser som dekker 4. etasje. Balkonger som henger på bygningskroppen, og takterrasser, som utgjør tak for underliggende leiligheter, har ulike funksjoner og konstruksjoner og krever ulike vedlikeholdsregler. Styrets forslag, avsnittet om Terrasser, erstattes av to avsnitt, ett om Balkonger og ett om Takterrasser."

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot: 2

5.2 Orienteringssak - Utskiftning hovedtak

Mulig utskifting av hovedtaket på bygget i Frøyas gate 10 (aug/sept 2025)

Vi har som kjent i de seneste månedene totalrehabilitert taket i fjerde etasje, se egen sak. I forbindelse med rehabiliteringen er det avdekket at hovedtaket på 350m2 (som altså er bygningsmassen som er plassert midt på taket i fjerde etasje) har svakheter som kan føre til vanninntrengning. Styret er av den oppfatning at tiden er moden for å bytte tak/protan, panel på kasser, beslag, overlys, parapet mm.

Videre er det rundt løvristene til dels mye jord og skitt, noe som kan hindre avrenning og føre til høy vannstand. Lufteventilene mangler oppbrett og det er synlige sprekker rundt rørene, noe som svekker tettheten. Det er tegn til korrosjon og skader som kan slippe inn vann under trykk. Mange piper har frostsprengt tegl, og beslagene er slitt med åpne skjøter, noe som ytterligere øker risikoen for lekkasjer.

Vedrørende piper og tilhørende skap. Det er igjen vifter som ikke fungerer, skjermene på regulatorer er uleselige (skadet av sol) og styringsautomatikk bør legges inn i skap.

El- ledninger og koblinger bør kontrolleres og det som ikke er i bruk bør fjernes.

Styret har hatt befaringer på hovedtaket og møter med entreprenører og avtalepartnere, og mottatt tilbud på oppdraget. Vi jobber nå videre med Takmesteren AS, Bærum Mur & Flis AS, Blikra & Søderblom AS og Caverion AS.

Styret har gjennomgått budsjettet 2025 og totalkostnaden for utskifting hovedtak. Det vil være behov for en tilleggsfinansiering fra eierne på om lag kr 550 000,- (det tas forbehold om uforutsette kostnader og justeringer).

Det vil være nødvendig for styret å jobbe ytterligere med leverandørene og kostnadene, men vi ønsker, før det fattes en beslutning, å gi en orientering på årsmøtet 26. mai 2025.

Nedenfor vedlegges noen foto som illustrerer dagens tilstand

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Inger Undrum for 1 år.

Valgt ble: Halvor Haneborg for 2 år.

Begge valgt ved akklamasjon.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Sameiet har ikke varamedlemmer.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Styret fungerer som valgkomite.

7. Vedlegg: Ansvarsfordeling Sameie

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Kari Høgset/s/

Protokollvitne

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

Pr. mai 2025

Ansvarlig	Hvor	Hva
Eier	Eierseksjon	Sluk/Løvrister terasse
Eier	Eierseksjon	Bad, sluk
Eier	U-etg	Boder
Eier	Oppgang	Dørskilt
Eier	Eierseksjon	Elektrisk anlegg (kjøkken, bad, stue, soverom)
Eier	Eierseksjon	Gulv, tak og vegger (Vedlikehold + utskifting)
Eier	Eierseksjon	Himlingsplater, gulvbelegg, tapet (Vedlikehold + utskifting)
Eier	Eierseksjon	Innvendig dør (Vedlikehold + utskiftning)
Eier	Eierseksjon	Innvendig rør (Vedlikehold + utskfting)
Eier	Eierseksjon	Innvendig vegger balkong / rekkverk
Eier	Eierseksjon	Inventar, møbler, kjøkkenskap o.l
Eier	Eierseksjon	Kjøkkenvifte/badevifte/luftekanaler vinduer
Eier	Eierseksjon	Nøkler/lås/kodelås
Eier	Eierseksjon	Peis
Eier	Eierseksjon	Postkasseskilt
Eier	Garasje	P-plass (holdes ryddig og ren)
Eier	Eierseksjon	Radiator/Panelovn (Vedlikehold + utskiftning)
Eier	Eierseksjon	Sikringsskap (vedlikehold og utskifting)
Eier	Eierseksjon	Varmekabler (Vedlikehold + utskifting)
Eier	Eierseksjon	Varmtvannsbereder (vedlikehold + utskifting)
Eier	Eierseksjon	Vinduer/Terassedører/Vannbrett inkl. listverk ute/inne
Eier	Eierseksjon	WC (Vedlikehold + vedlikehold)
Eier	Eierseksjon	Ytterdør (utskifting og vedlikehold)
Eier og Sameie	Eierseksjon	Innsekter og skadedyr (Bekjempelse)
Sameie	Felleskanaler	Avtrekksvifter (står på tak)
Sameie	Eiendom/ute	Belegningsstein
Sameie	U-etg	Bomberom
Sameie	Eiendom	Bygg/utvendig
Sameie	Garasje	Fellesarealer (sykkelparkering, utstyr/høytrykksspyler), gjesteparkering
Sameie	U-etg	Fellesgang boder (lys)
Sameie	Bygg	Fellesrør (Stigerør), avløpsrør
Sameie	Oppgang	Gelender
Sameie	Oppgang B	Heis
Sameie	Hovedinngang/oppgang	Lysbrytere
Sameie	Felleskanaler	Peisvifter (står på tak)
Sameie	Felleskanaler	Pipe (Feiing), Brannvesenet
Sameie	Eiendom/ute	Port/inngang
Sameie	Hovedinngang/oppgang	Ringeklokke
Sameie	Eiendom/ute	Rullestein/gressplen
Sameie	Bygg	Tak og bjelkelag, Bærende konstruksjoner
Sameie	Hovedinngang	Tak/bjelker (ute/vindfang)
Sameie	Hovedinngang/oppgang	Taklys
Sameie	Oppgang	Trapper
Sameie	Eiendom/ute	Trær/Beplantning/rekkverk eiendom
Sameie	Hovedinngang/oppgang	Vegger
Sameie	Hovedinngang	Ytterdør
Sameie	Hovedinngang	Ytterdør vindfang

Ytterligere informasjon finnes i vedtekter og husordensregler

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 3[illegible] • OSLO 1

GH/ag

KOPI

Oslo, den 23.4.75

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Drammensveien 108

Journ.-nr.
79/752

Nybygg

Avsluttende synsforretning
31.1.75

Boligblokk

Mikalsen & Tveten, Pilestredet 92, OSLO 3

Ark.kontoret Rinnan & Tveten, Blindernveien 7, OSLO 3

Siv.ing. Kristian Bjaaland, c/o Grunn & Høybygg A/S, St.Olavspl.1,OSLO 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

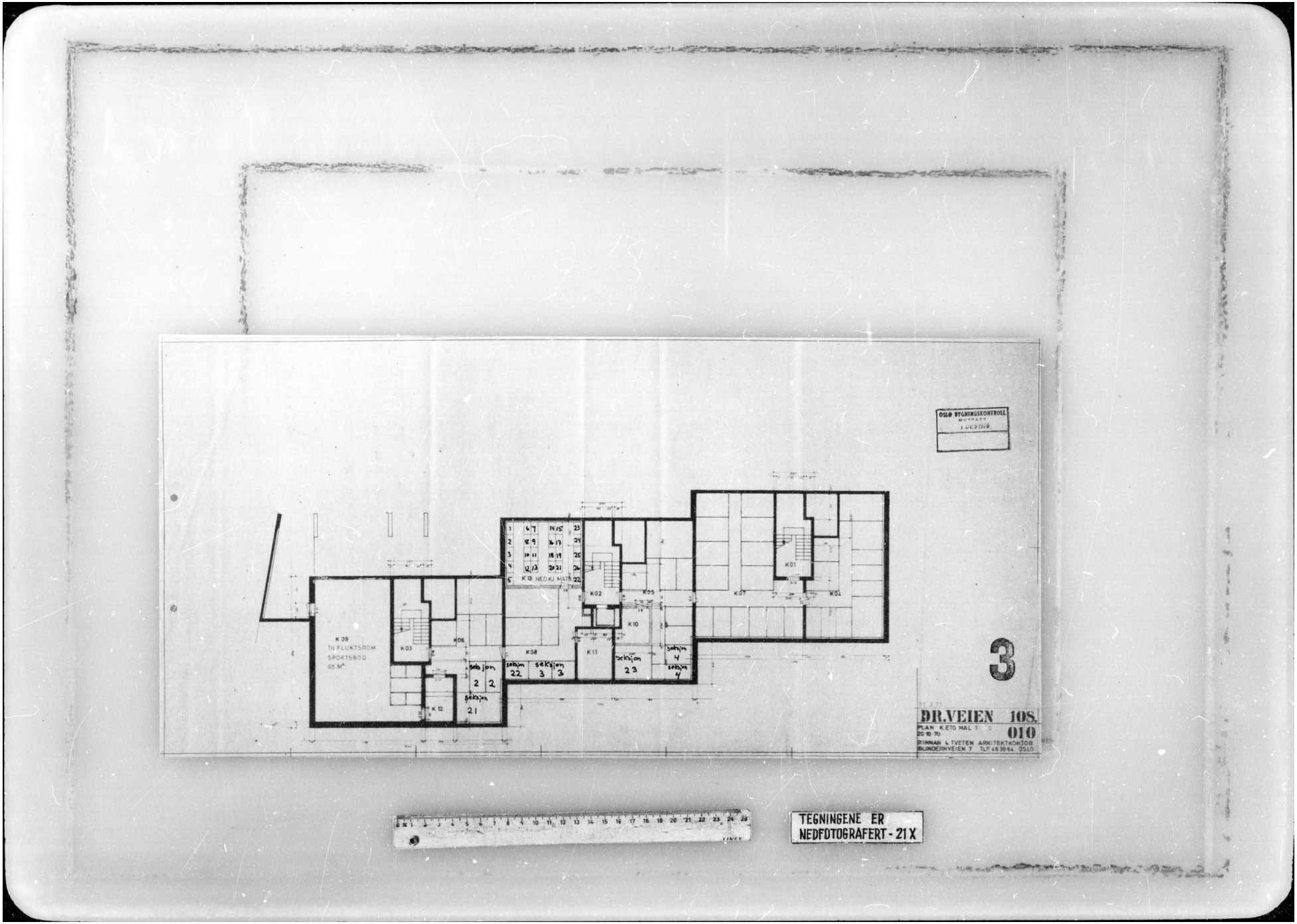
Forbehold:

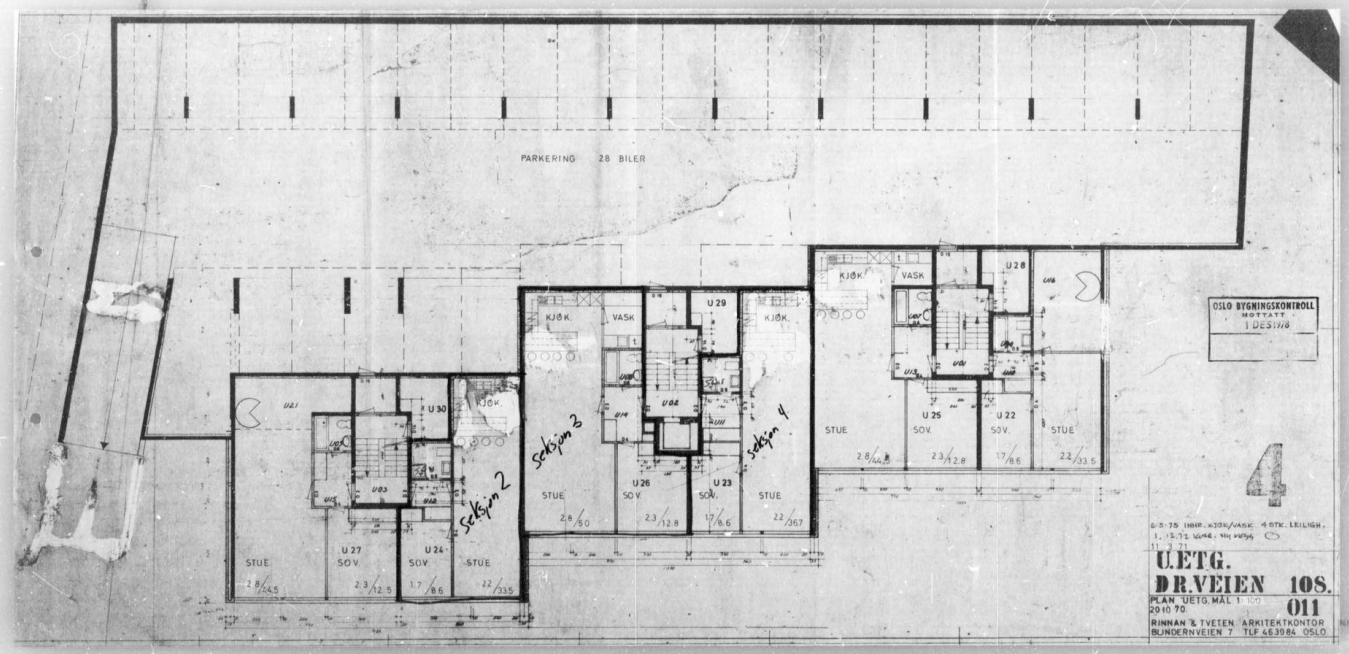
En tar forbehold om å kunne kreve at det settes opp bankestativ når bebyggelsen på Drammensveien 108 E er ferdig. Videre forbehold om midlertidig bruk av 2 leiligheter til kontor, jfr. tinglyst erklæring.

For bygningssjefen

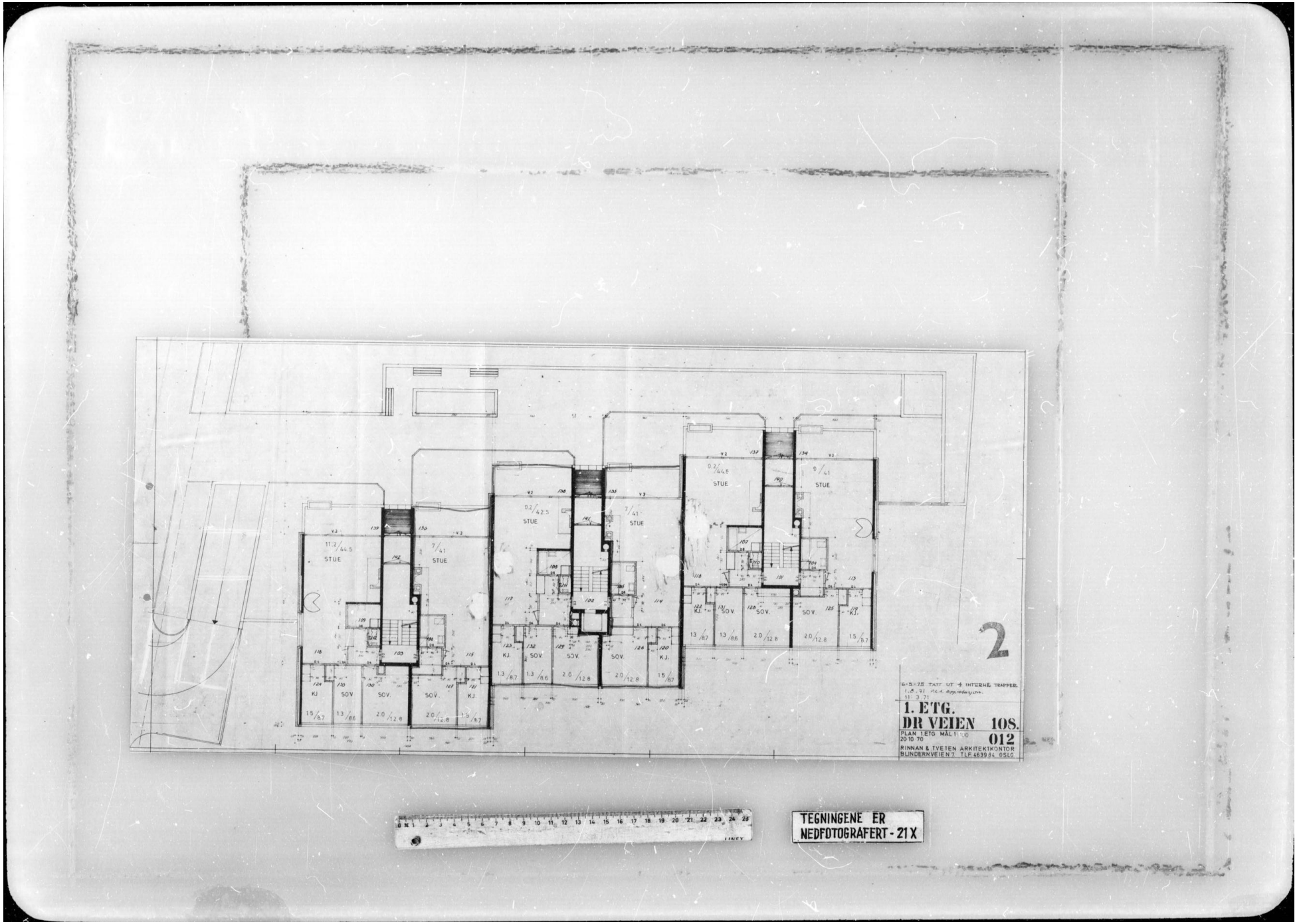
G. Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
K 09
TIL FLUKTSROM
SPORTSBOD
K03
K06
K08
K02
K05
K07
K01
K04
K10
K11
K12
3
ØR.VEIEN 10S.
010
RINNAN & TVETEN ARKITEKTKONTOR
BLINDERNVEIEN 7 TLF 463984 OSLO
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X


2
6-5-75 TATT UT 4 INTERNE TRAPPER.
1.8.71 RCA. Arkitektkontor.
11-3-71
1. ETG.
DR VEIEN 108.
PLAN 1ETG MÅL 1:100
20-10-70
012
RINNAN & TVETEN ARKITEKTKONTOR
BLINDERNVEIEN 7 TLF. 463984 OSLO
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. **Innvendige forandrings-arbeider i underetg. og 1.etg.**

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Drammensveien 108, (seksjon 6)		77/947

Bygherre

Ivar og Inger Grell,
Drammensveien 108,

Oslo 2.

Ansvarshavende

Dato KR/TL

1.august 1977

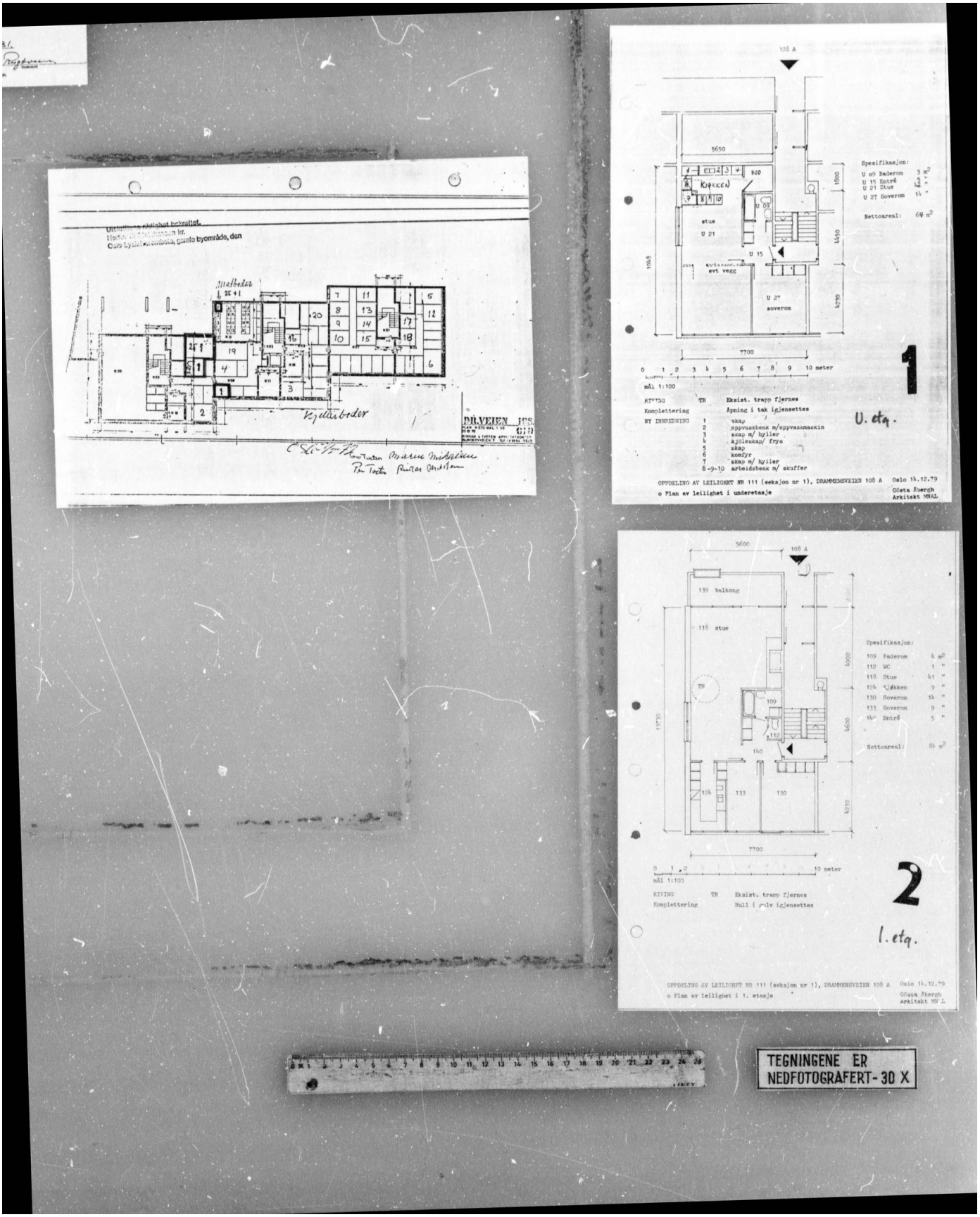
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Kaare Regbo
Bygningsinspektør

K.Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.


108 A
5650
Kjøkken
stue
U 21
U 15
U 27
soverom
evt vegg
7700
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 meter
mål 1:100
Spesifikasjon:
U 09 Baderom 3 m²
U 15 Entré 5 "
U 21 Stue 14 "
U 27 Soverom 14 "
Nettoareal: 64 m²
1
U. etg.
RIVING TR Eksist. trapp fjernes
Komplettering Åpning i tak igjensettes
NY INNREDNING
1 skap
2 oppvaskbenk m/oppvaskmaskin
3 skap m/ hyller
4 kjøleskap/ frys
5 skap
6 komfyr
7 skap m/ hyller
8-9-10 arbeidsbenk m/ skuffer
OPPDELING AV LEILIGHET NR 111 (seksjon nr 1), DRAMMENSVEIEN 108 A Oslo 14.12.79
o Plan av leilighet i underetasje
Gösta Åbergh
Arkitekt MNAL
Kjellerboder
DRAMMENSVEIEN 108
5600
108 A
139 balkong
118 stue
TR
109
110
140
124
133
130
7700
0 1 2 10 meter
mål 1:100
Spesifikasjon:
109 Baderom 4 m²
112 WC 1 "
118 Stue 41 "
124 Kjøkken 9 "
130 Soverom 14 "
133 Soverom 9 "
140 Entré 5 "
Nettoareal: 84 m²
2
1. etg.
RIVING TR Eksist. trapp fjernes
Komplettering Hull i gulv igjensettes
OPPDELING AV LEILIGHET NR 111 (seksjon nr 1), DRAMMENSVEIEN 108 A Oslo 14.12.79
o Plan av leilighet i 1. etasje
Gösta Åbergh
Arkitekt MNAL
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/502217/105
Uthentet 2023-08-08 09:42

Bnr. 22/7 , 19 72
15/2

B E G J Æ R I N G om

Gnr. 2 1 2 Bnr. 1 7 1 Snr. [illegible]

oppdeling i eierseksjoner av Drammensveien 108, Oslo.

På eiendommen Drammensveien 108 i Oslo er under oppførelse et boligbygg i 4 etasjer + underetasje, kjeller og garasjer. Det disponeres i sin helhet til boligleiligheter med tilsammen 20 enheter med tilhørende ytre rom.

Bygget er overensstemmende hermed delt i tilsammen 20 eierseksjoner av til dels forskjellig størrelse beliggende på følgende måte i bygget:

Eierseksjoner 1 - 6. Alle hver i byggets underetasje og 1. etasje.
" 7 - 12. I byggets 2. etasje.
" 13 - 18. I byggets 3. etasje.
" 19 - 20. I byggets 4. etasje.

Eierne av de enkelte seksjoner er sameiere i bebyggelsen og grunnen for ideelle andeler med eksklusive disposjonsrett over en nærmere bestemt seksjon. De enkelte eierandelers størrelse er som nedenstående fordelingsliste viser.

Hver eierandel består av fra 2 rom, kjøkken, bad/w.c., garasje, matbod og klesbod, til 5 rom, kjøkken, bad/w.c., garasje, matbod og klesbod, samt diverse fellesrom som ikke er spesifisert i denne oversikt.

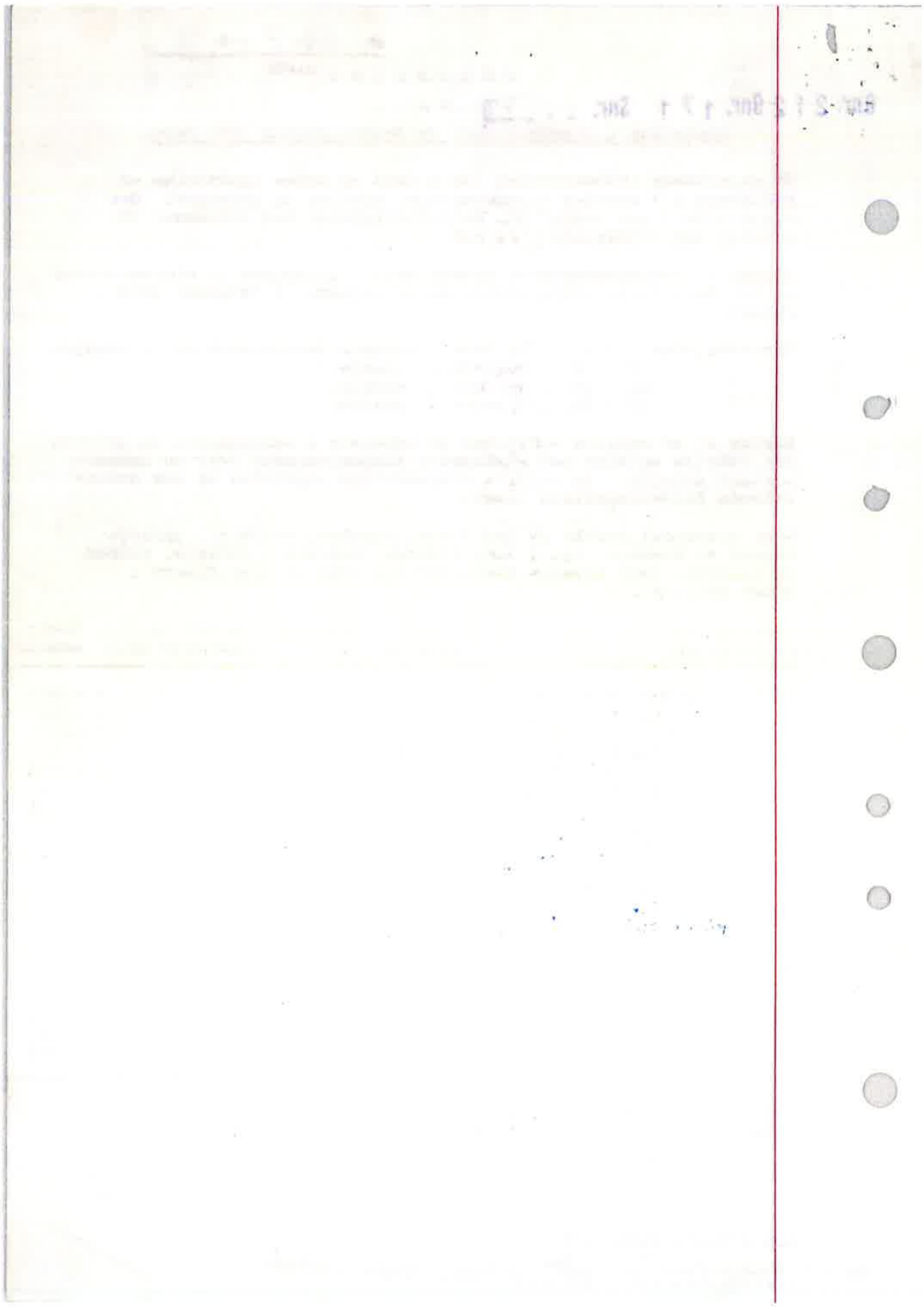
Seksjon nr.: og leil. nr.:		Brutto areal m2:	Balkong m2:	2 Boder og 1 garasje-plass nr.:	Eier-andel:
1	u.etg. + 1. etg.	178,4	13	1	6,6/100
2	u.etg. + 1. etg.	145,6	13	2	5,3/100
3	u.etg. + 1. etg.	183,8	13	3	6,8/100
4	u.etg. + 1. etg.	151,1	13	4	5,6/100
5	u.etg. + 1. etg.	178,4	13	5	6,6/100
6	u.etg. + 1. etg.	145,6	13	6	5,3/100
7	2. etg.	110,7	17,5	7	4,5/100
8	2. etg.	84,8	13	8	3,4/100
9	2. etg.	110,7	17,5	9	4,6/100
10	2. etg.	84,8	13	10	3,5/100
11	2. etg.	110,7	17,5	11	4,5/100
12	2. etg.	84,8	13	12	3,4/100
13	3. etg.	110,7	17,5	13	4,6/100
14	3. etg.	84,8	13	14	3,5/100
15	3.etg.	110,7	17,5	15	4,9/100
16	3. etg.	84,8	13	16	3,7/100
17	3. etg.	110,7	17,5	17	4,6/100
18	3. etg.	84,8	13	18	3,5/100
19	4. etg.	154,2	110 takt.	19	7,5/100
20	4. etg.	156,4	110 "	20	7,6/100

Som bilag til denne begjæring følger planer for alle 4 etasjer + underetasje, kjeller og situasjonskart over eiendommen.

O s l o, den 2/2-72

SOM HJEMMELSINNEHAVER:

Mikalsen Per Tveten Gro Tveten Reidar Mikalsen.



Dbnr.	Dato:
2798	13/2 -19 78

Oslo byskriverembete
Gamle byområde

212 - 171

B E G J Æ R I N G

til

Byskriveren i Oslo - Gamle byområde

+++

Undertegnede Ivar Grell, f. 8/11-1911 og Inger Grell, f. 4/4-1924, begjærer herved seksjon nr.6 i Drammensveien 108 i Oslo oppdelt i 2 eierseksjoner således:

Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken.

Seksjon nr.	Leil. nr.	Et.	Brutto areal m^2	Balkong m^2	Boder Mat	Boder Kles	Gara-sje	Eier-andel
6	6	U	60,8	-	-	6	6	2,12/100
25	6 A	1	84,8	13	6	-	-	3,18/100

Oslo, den 13/2-1978

Ivar Grell

Inger Grell

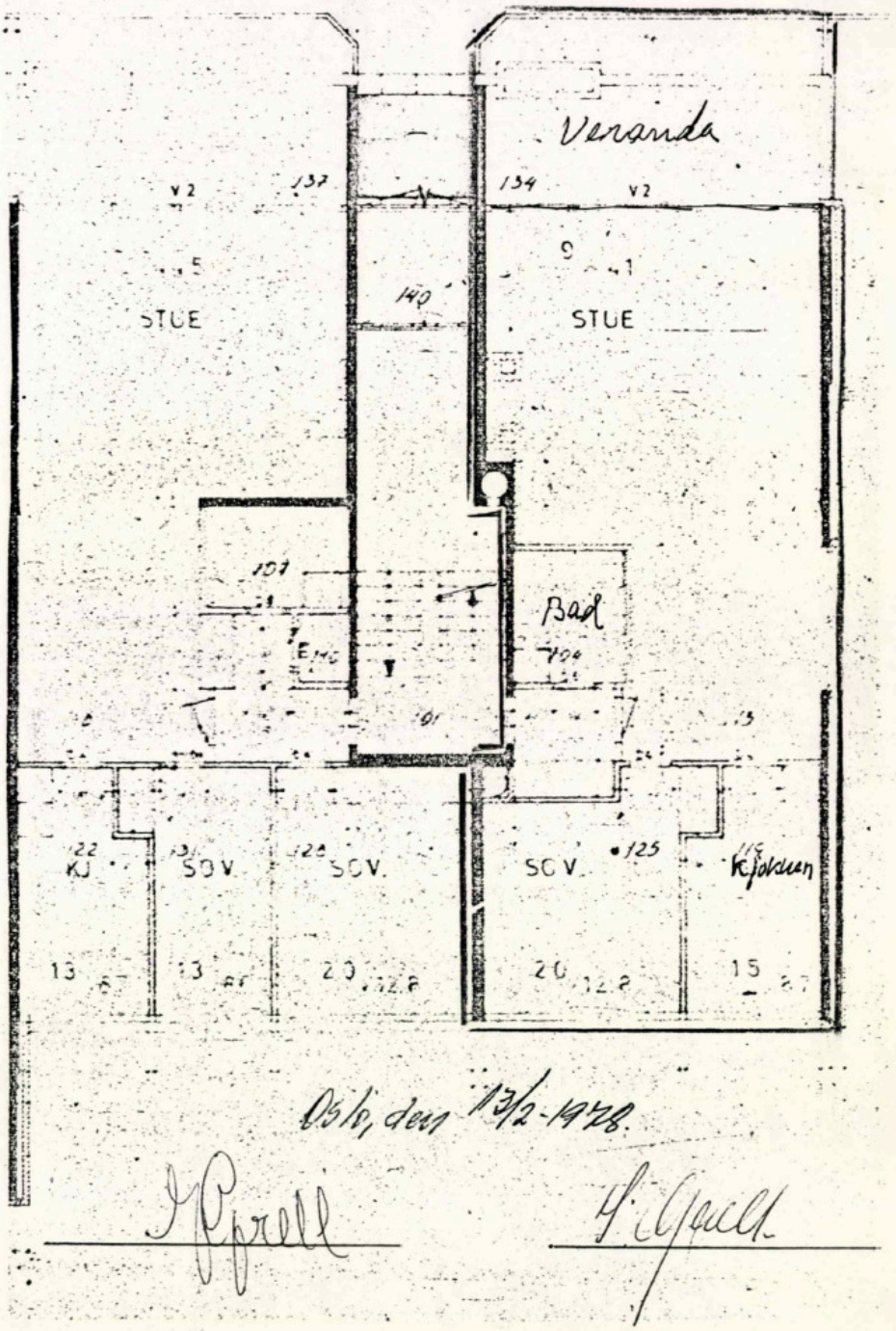
Undertegnede bekrefter herved at ovenstående begjæring er undertegnet egenhendig av Ivar og Inger Grell i mitt nærvær samt at de er over 20 år gamle.

D.u.s.

Advokat
ODD H. NOER

Bilag: Ferdigattest

= leil. nr. 6 B, Dramsvegen 108
(Innrammet med rødt)
1. etasje

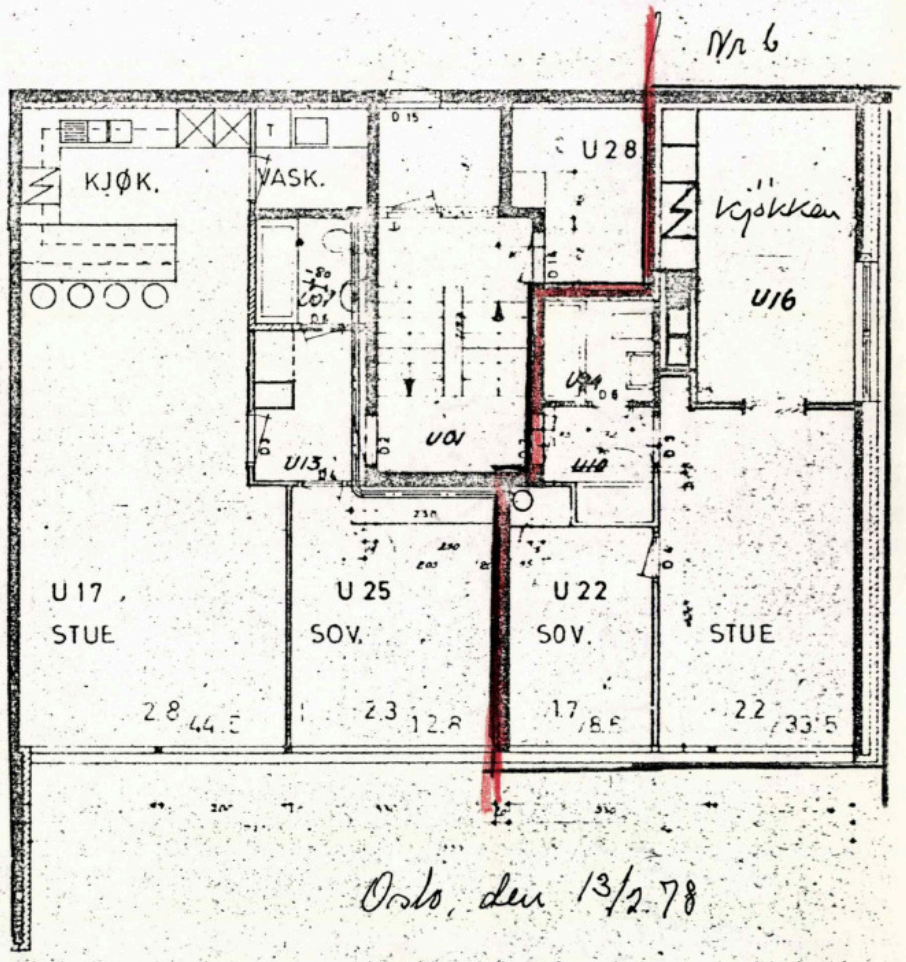


Oslo, den 13/2-1978.

Leilighet 6 i Drammensv. 108

U-etasje

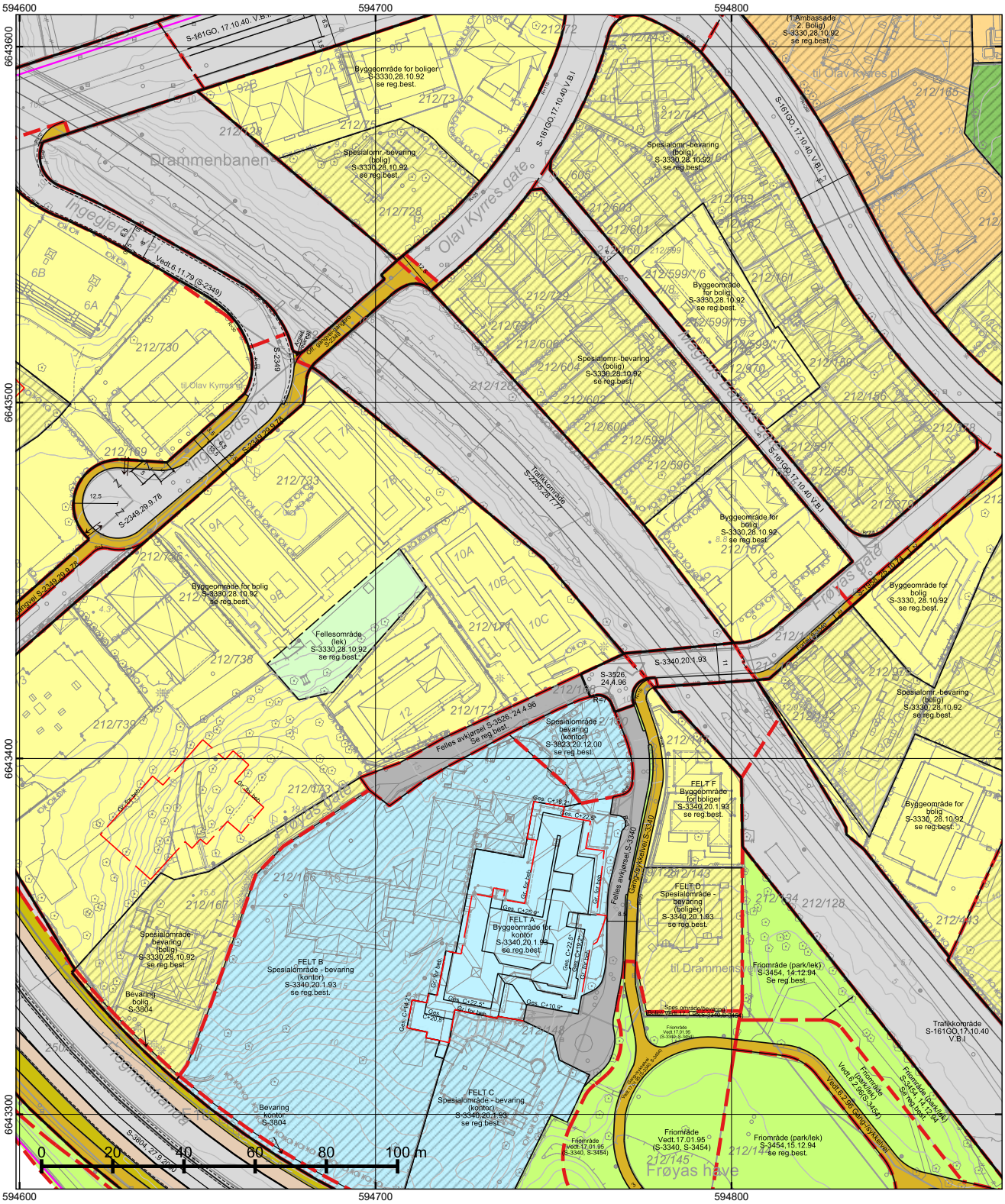
Nr 6



Oslo, den 13/2 78

Rett gjengitt

Inger Grell



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

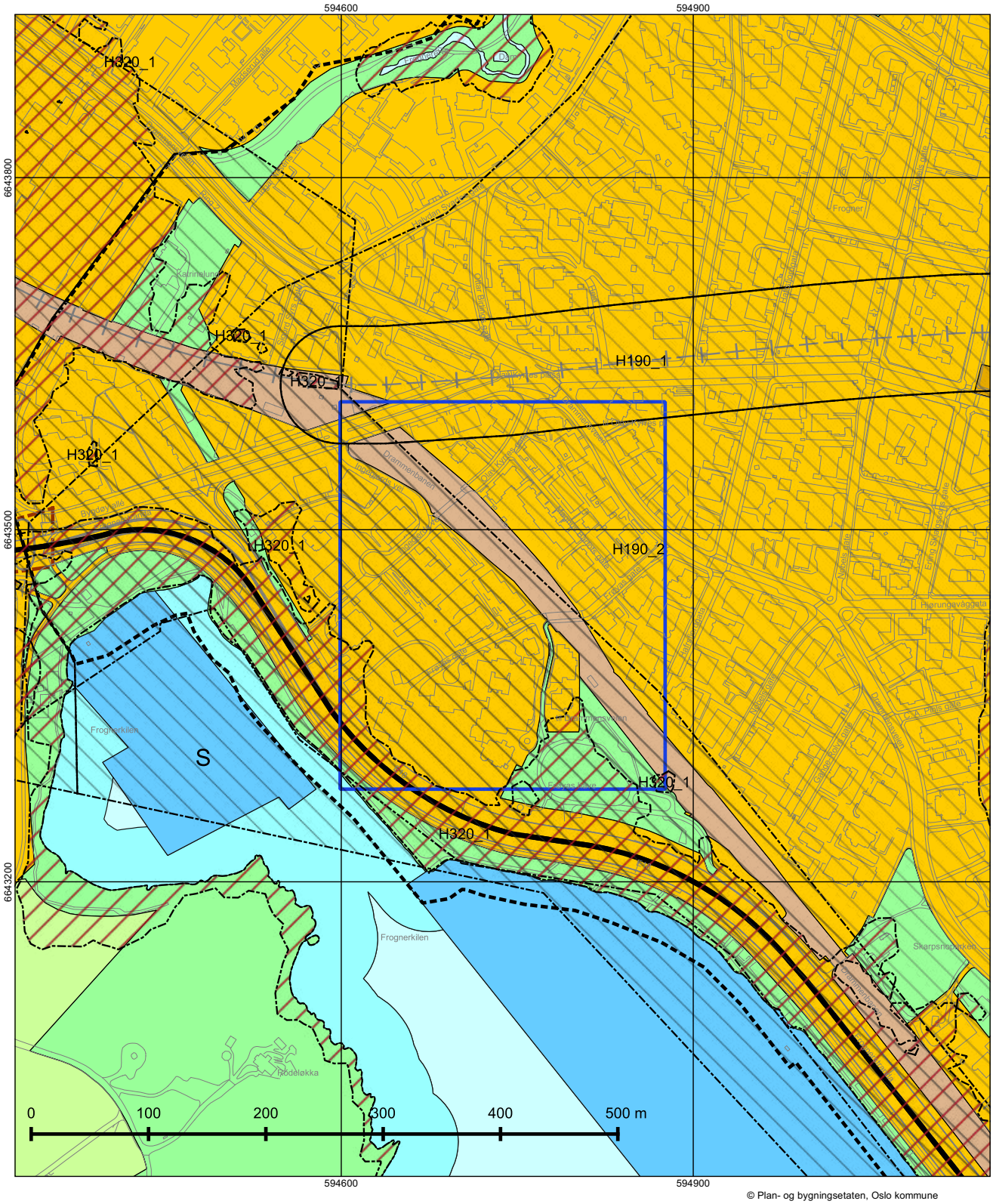
PlottID/Best.nr: 157150/ 86531914
Deres ref.:
Adresse: Frøyas gate 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/171

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157150/86531914
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sindre Trovåg Jonassen
FRØYAS GATE 10A

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531914
9176864

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 171

Vi viser til bestilling av 20260504 for FRØYAS GATE 10A.

GNR. 212 BNR. 171

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.07.1896.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1716 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

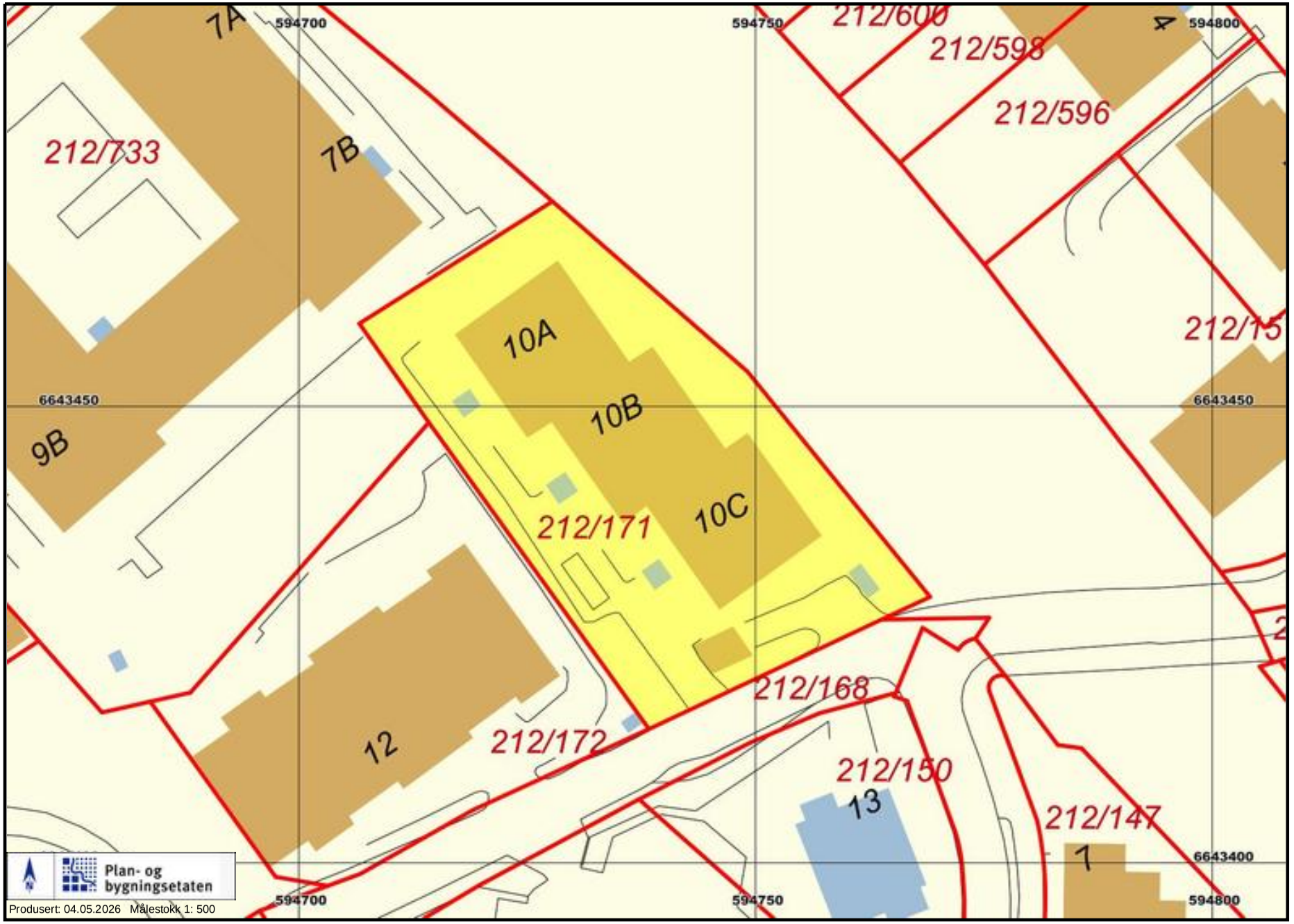
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


7A
7B
212/733
9B
10A
10B
10C
212/171
212/600
212/598
212/596
212/15
212/168
212/172
12
212/150
13
212/147
1
594700
594750
594800
6643450
6643400
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.05.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-3330

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring - bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m.

Vedtaksdato: 28.10.1992
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950532
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARPSNO - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLE

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger med forretning i første etasje
- Byggeområde for: 1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring/boliger)
- Spesialområde (bevaring)/boliger med forretning i første etasje
- Spesialområde (bevaring)/1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring)/(felles område - lek)
- Felles område (lek)

§ 3. Der det er angitt på reguleringsplanen skal det være forretning i første etasje.
Strøkstjenende virksomheter kan aksepteres i lokaler som er bygget for dette formål.

§ 4. Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 5. Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 6. Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.
Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade tillates gjenoppbygget samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning, eventuelt i en mer opprinnelig utforming.
Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at målestokk, takform, fasade, vindusoppdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.
Olav Kyrres gate 10 kan fortsettes med to hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Husene skal være underordnet og tilpasset hovedhuset. Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 7. Eventuelle nybygg utenfor spesialområdet, men innenfor planens grenser, skal tilpasses områdets karakter og de nærmeste omgivelser.
Drammensveien 108 C kan bebygges med et tilpasset hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 8. Navne- og reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter.
Bruksendringer som vil virke skjemmende på miljøet, eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 9. Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager e.l.
Vegetasjon, steinmur, gjerder og andre former for innhegning tillates ikke fjernet og skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form.
Nye innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og de skal tilpasses strøkets opprinnelige karakter.
Eksisterende trær skal søkes bevart.
Endringer i eksisterende hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer, skal det

foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet og fra byantikvaren.
Fornyelse av større vegetasjon kan gjøres etter samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 10. Fellesarealer skal bevares som grønne arealer og med den utforming som eksisterer, fortrinnsvis tilbakeført til det opprinnelige anleggets utseende. Forandringer må forelegges park- og idrettsvesenet.

§ 11. Gateløp, plasser o.a. bør utformes i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.

§ 12. Ved nybygging skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 13. Fellesarealet i kvartalet Bygdøy alle`, Hafrsfjordgata, Drammensveien er felles for Bygdøy alle`78, Drammensveien 103 B, 103 C og 105, Hafrsfjordgata 7,9,9B og 11 og Olav Kyrres plass 1.

§ 14. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kapitel 52 skal følges både for rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Ved nybygging og hovedombygging tillates det kun gjennomgående leiligheter som har de fleste av soverommene mot stille side (dvs. som tilfredsstiler kravet om utendørs støynivå ved fasade på maksimum døgnekvivalent nivå 55 dbA). Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige samtidig med utbygging/ombygging.

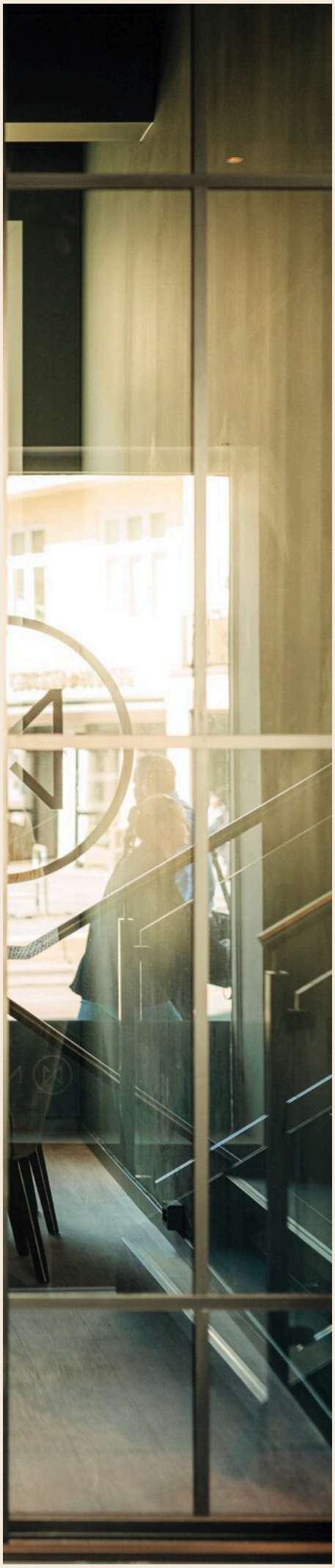
§ 15. Flystøy.
Flystøysone II.
Fortetting tillates. Ingen restriksjoner på næringsbygg.
Tilfredsstillende inneklima må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støynivå ikke overstiger 55dbA.
Flystøysone III.
Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklima sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.

Velkommen til

Nordvik Frogner

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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0257/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frøyas gate 10A 0273 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 171, snr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tobias Due
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
t.due@nordvikbolig.no
900 56 220



Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

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