

# Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Frydenbergveien 54, 0575 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 126, bnr. 160, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m<sup>2</sup> BRA-i: 31 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.10.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 15467-2906

Referansenummer: ZP4465

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

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



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

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

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

### TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømmer/tømrmester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

### Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



# 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 byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • 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 © Norsk takst 2023

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

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

# 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.

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



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført i 2008 etter gjeldende bygge forskrifter. Byggeforskrift 1997 med senere endringer. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.

Leiligheten ligger i 4. etasje og har original baderomskabin og kjøkkeninnredning og framstår i dag som normalt pent vedlikeholdt.

Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen særlige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1 bortsett fra et par TG2 som er gitt pga bruksslitasje på overflater, alder på membraner og at ikke eventuelt lekkasjevann fra hoved stoppekraner i bod ledes til sluk eller har annen kompensierende løsning. De byggetekniske konstruksjoner virker ellers godt utført i henhold til byggeskikken på tiden for oppførelse.

## Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter og laminat benkeplater.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

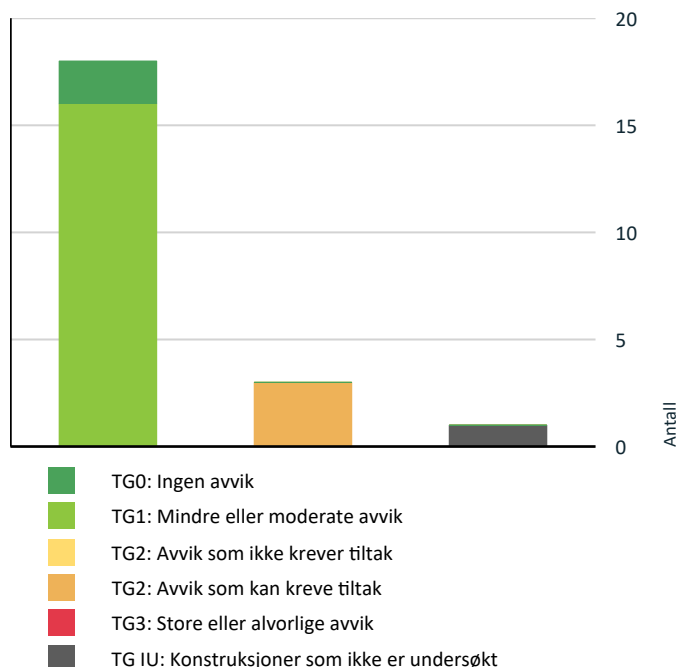
[Gå til side](#)

## Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggeteknisk forskrift av 1997 med senere endringer ifølge rammetillatelse gitt 13/2-2007.

## Oppsummering av avvik

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

### Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

**Byggeår**  
2008

**Kommentar**  
Bygning tatt i bruk ifølge Norges  
Eiendommer.

### UTVENDIG

#### Felles bygningsmasse

Frittliggende boligblokk med 8 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst fra asfaltert gangvei til felles trapperom.

Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti.

Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

#### Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2008

#### Dører

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til sydvestvendt balkong på 6m<sup>2</sup> fra stue.

### INNENDIG

#### Overflater

Oppholdsrom med trestav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekleddes vegger og malte betonghimlinger.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje på parkett.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Eventuelt kosmetisk oppussing kan påregnes.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

#### Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

#### Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalte karmen.

#### Garderobe

Skyvedørgarderobe montert på soverom.

### VÅTROM

#### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen. Forventet levetid for prefabrikerte baderom er 30-40 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

Årstall: 2008

#### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel plater i himlinger. Downlights montert i himling på bad.

#### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 10/10 fliser på gulv med fall mot sluk plassert i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

#### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.

Dette badet er nå litt over 15 år gammelt.

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

## 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.



## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjforheng. Servant med skapinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra badetom tilkoplef felles ventilasjonsanlegg.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur.

Kjøleskap ikke trukket fram under befaring og det er uvisst om det er skade på parkett under kjøleskap.

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkoplef felles anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Hoved stoppekran i skap på soverom og eget fordelingskap med stoppekraner i tak på bad.

Årstall: 2008

## Vurdering av avvik:

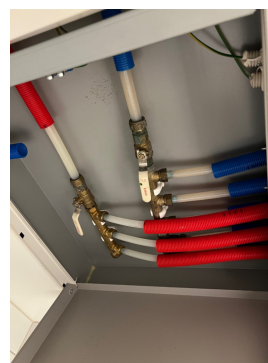
- Det er avvik:

Det er ikke sluk eller annen løsning for eventuelt lekkasjevann i skap hvor hoved inntak for vann og varmtvann til radiatorer er plassert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av water-guard på gulv i skap anbefales.



### TG 1 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

Årstall: 2008

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon med mekanisk avtrekk i leiligheten med avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluftstilførsel fra ventiler i vegg/vinduer.

## ! TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg varmekabler på bad.

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, 5x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

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.
- 2008 Anlegget er fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- 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?
- Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Nei**

## Generell kommentar

Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

# Tilstandsrapport

Røykvarsler. Brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# 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

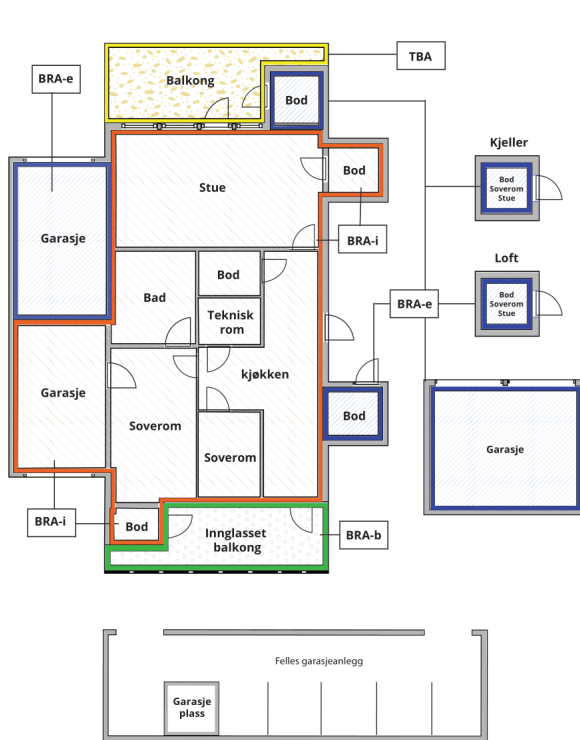
## Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

## Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 4. etasje      | 31                            |                             |                            | 31  | 6                               |
| Kjeller        |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>31</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     | <b>6</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>34</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4. etasje | Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, bod |                             |                            |
| Kjeller   |                                                 | Bod                         |                            |

### Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.  
Takhøyde 2.45m

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                                              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter | 31         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede          | Rolle         |
|------------|--------------------|---------------|
| 02.10.2025 | Jan Berby          | Takstingeniør |
|            | Tord Batista Roald | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                                              | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------------------------------|------------|
| 301 OSLO | 126  | 160  |      | 18   | 291.5 m <sup>2</sup> | I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet. | Eiet       |

### Adresse

Frydenbergveien 54

### Hjemmelshaver

Tord Batista Roald

### Boligselskap

Frydenbergveien 54  
Sameie

### Eierandel

30 / 1792

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
Telefon: 22 86 59 99

### Organisasjonsnr

996718336

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Liten toroms eiet seksjon med åpen kjøkkenløsning og solrik balkong beliggende på Løren i etablert boligstrøk med ny og eldre bebyggelse. Sentralt beliggende med korte avstander til skoler, barnehage, forretninger, nærbutikk og offentlige kommunikasjonsmidler (trikk, T-bane og buss). Kort vei til tur- og rekreasjonsområder og flott park med statuer og lekeapparater.

### Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

### Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

## Forsikring

| Selskap                                                      | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Tryg Forsikring                                              | 6651419  |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Fellespolise for sameiets bygningsmasse. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato | Kommentar                                                                                                                                                                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           |      | Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.                                                                            | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |      |                                                                                                                                                                                              | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer       |      | Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               |      |                                                                                                                                                                                              | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                  |
|---------|------------|----------------------------|
| 1       | 10.10.2025 |                            |
| 2       | 13.10.2025 | Rettet opp i noen småfeil. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

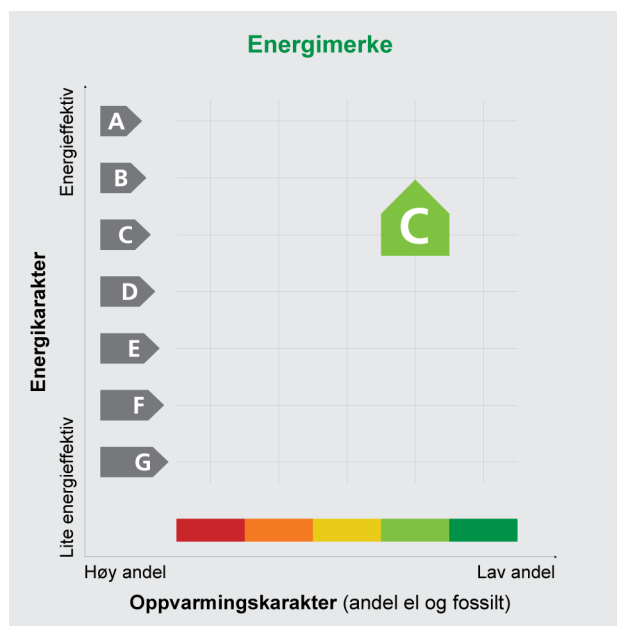
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZP4465>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Adresse               | Frydenbergveien 54 |
| Postnr                | 0575               |
| Sted                  | Oslo               |
| Andels-/leilighetsnr. | / H0403            |
| Gnr.                  | 126                |
| Bnr.                  | 160                |
| Seksjonsnr.           | 18                 |
| Festenr.              |                    |
| Bygn. nr.             |                    |
| Bolignr.              | H0403              |
| Merkenr.              | A2014-414250       |
| Dato                  | 21.02.2014         |



|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Eier        | Willfred Nordlund |
| Innmeldt av | Willfred Nordlund |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk: 4 652 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| 774 kWh elektrisitet         | 3 879 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin         | 0 kg gass            |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved          |



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

### - Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

### - Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår:</b>                 | 2008         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 34           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Ja           |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Ja           |

### Teknisk installasjon

|                                  |                                                          |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b>               | Fjernvarme                                               |
| <b>Ventilasjon:</b>              | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken                        |
| <b>Detaljerings varmesystem:</b> | Gulvvarme fra fjernvarme<br>Radiatorvarme fra fjernvarme |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frydenbergveien 54

Postnr/Sted: 0575 Oslo

Leilighetsnummer: H0403

Bolignr: H0403

Dato: 21.02.2014 11:29:24

Energimerkenummer: A2014-414250

Ansvarlig for energiattesten: Willfred Nordlund

Energimerking er utført av: Willfred Nordlund

Gnr: 126

Bnr: 160

Seksjonsnr: 18

Festenr:

Bygnnr:

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Brukertiltak

### Tips 1: 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.

### Tips 2: 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.

### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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.

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: 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.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: 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.

**Tips 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.

**Tips 9: 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.

**Tips 10: 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.

|                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Etter tinglysning returneres begjæringsskjemaet til<br>Org.nr.: 971 040 823<br>Oslo kommune,<br>Plan- og bygningsetaten,<br>Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Begjæring om oppdeling i eierseksjoner</b><br><input type="checkbox"/> <b>Begjæring om reseksjonering</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen som begjæres seksjonert |                |            |            |          |             |
|---------------------------------------|----------------|------------|------------|----------|-------------|
| Kommunenr.                            | Kommunens navn | Gårdsnr.   | Bruksnr.   | Festenr. | Seksjonsnr. |
| <b>0301</b>                           | <b>OSLO</b>    | <b>126</b> | <b>160</b> |          |             |

| 2. Hjemmelshaver(e)                                                                                                                                     |                |                           |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>1)</sup>                                                                                                          | Navn           | Seksjonsnr. <sup>2)</sup> | Ideell andel <sup>3)</sup> |
| 976463129                                                                                                                                               | Haslekollen AS |                           | 1/1                        |
| <br>Doknr: 5318 Tinglyst: 05.01.2011<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |                |                           |                            |

| 3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste |                      |                             |                              |                                |                      |                             |                              |          |                      |                             |                              |          |                      |                             |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|----------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|----------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| S.nr.                                                                                                      | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> | S.nr.                          | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> | S.nr.    | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> | S.nr.    | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> |
| 1                                                                                                          | B                    | 38                          | G                            | 11                             | B                    | 38                          |                              | 21       | B                    | 38                          |                              | 31       | B                    | 38                          |                              |
| 2                                                                                                          | B                    | 60                          | G                            | 12                             | B                    | 60                          |                              | 22       | B                    | 60                          |                              | 32       | B                    | 60                          |                              |
| 3                                                                                                          | B                    | 30                          | G                            | 13                             | B                    | 30                          |                              | 23       | B                    | 30                          |                              | 33       | B                    | 30                          |                              |
| 4                                                                                                          | B                    | 60                          | G                            | 14                             | B                    | 60                          |                              | 24       | B                    | 60                          |                              | 34       | B                    | 60                          |                              |
| 5                                                                                                          | B                    | 36                          | G                            | 15                             | B                    | 36                          |                              | 25       | B                    | 36                          |                              | 35       | B                    | 36                          |                              |
| 6                                                                                                          | B                    | 38                          |                              | 16                             | B                    | 38                          |                              | 26       | B                    | 38                          |                              | 36       | B                    | 38                          |                              |
| 7                                                                                                          | B                    | 60                          |                              | 17                             | B                    | 60                          |                              | 27       | B                    | 60                          |                              | 37       | B                    | 60                          |                              |
| 8                                                                                                          | B                    | 30                          |                              | 18                             | B                    | 30                          |                              | 28       | B                    | 30                          |                              | 38       | B                    | 30                          |                              |
| 9                                                                                                          | B                    | 60                          |                              | 19                             | B                    | 60                          |                              | 29       | B                    | 60                          |                              | 39       | B                    | 60                          |                              |
| 10                                                                                                         | B                    | 36                          |                              | 20                             | B                    | 36                          |                              | 30       | B                    | 36                          |                              | 40       | B                    | 36                          |                              |
| SUM BRØK                                                                                                   |                      |                             |                              | SUM BRØK                       |                      |                             |                              | SUM BRØK |                      |                             |                              | SUM BRØK |                      |                             |                              |
| <b>SUM BRØK (TELLERE) 1792</b>                                                                             |                      |                             |                              | <b>= NEVNER I SAMEIEBRØKEN</b> |                      |                             |                              |          |                      |                             |                              |          |                      |                             |                              |

| 4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.<br>Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres. |

| Signaturer                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her. |



| 5. Egenerklæring                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Undertegnede erklærer at                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| a)                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller<br><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.                                                                               |
| b)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.                                                                                                                                                                                                                                              |
| c)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.                                                                                                                                                                                                            |
| d)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller<br><input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.                                                                                                   |
| e)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov. |
| f)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.                                                                                              |
| g)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.                                                                                                                                            |
| h)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller<br><input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller<br><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig                               |
| i)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| 6. Tegninger m.v.                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.<br>Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:                                                                         |
| a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)                                                                                                                                                         |
| b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd) |
| c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)                                                                                        |
| d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)                                                                                                                                  |
| e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)                                                                                                                               |

| 7. Underskrifter |                           |                              |                                                         |
|------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Sted og dato     | Underskrift <sup>a)</sup> | Navn gjentas med blokkbokst. | Ektefelle/registrert partner <sup>a)</sup>              |
| Oslo 25.6.10     |                           | MARGRETHE KELLAND            | Innt fullmakt og<br>firmaattest for<br>Skanska Bolig AS |
| Oslo 29/6/10     |                           | MAGNUS A. HVAL               |                                                         |
|                  |                           |                              |                                                         |
|                  |                           |                              |                                                         |
|                  |                           |                              |                                                         |
|                  |                           |                              |                                                         |
|                  |                           |                              |                                                         |
|                  |                           |                              |                                                         |

Det er rettet opp etter avtale med  
 Helge Høgstad 27.7.2010  
 K. H. H.



| 8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>10)</sup>                                                                                                                              |                            |                              |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)<br>eller<br><input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30) |                            |                              |  |
| Sted og dato                                                                                                                                                                            | Underskrift <sup>11)</sup> | Navn gjentas med blokkbokst. |  |
|                                                                                                                                                                                         |                            |                              |  |
|                                                                                                                                                                                         |                            |                              |  |
|                                                                                                                                                                                         |                            |                              |  |

| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering                                                                                                                     |                |                                                                                                                                    |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input checked="" type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>12)</sup> |                |                                                                                                                                    |             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt                                   |                |                                                                                                                                    |             |
| Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:                                                                           |                |                                                                                                                                    |             |
| Gårdsnr.                                                                                                                                                     | Bruksnr.       | Festenr.                                                                                                                           | Seksjonsnr. |
| 126                                                                                                                                                          | 160            |                                                                                                                                    | 1-40        |
| i Oslo kommune                                                                                                                                               |                |                                                                                                                                    |             |
| Dato                                                                                                                                                         | Underskrift    | Stempel                                                                                                                            |             |
| 21/12-2010                                                                                                                                                   | Bent Danielsen |  Plan- og bygningssetaten<br>KNISK FAGAVDELING |             |

| Noter:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.<br>2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.<br>3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.<br>4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.<br>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.<br>6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.<br>7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.<br>8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)<br>9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.<br>10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.<br>11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.<br>12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart. |

# SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

Gnr.: 126 Bnr.: 160

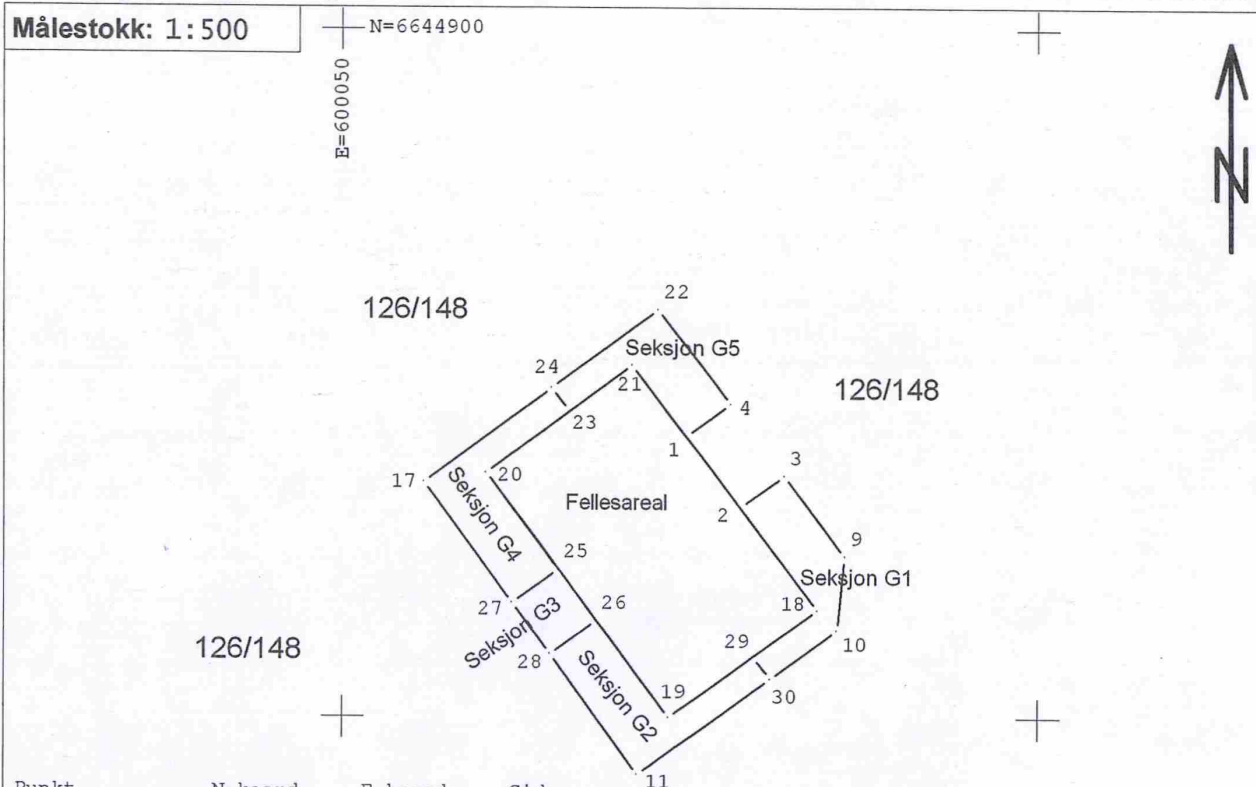
Adr.: Frydenbergeveien 54

Saksnr.: 200808040-16 16.12.2010

**Målestokk: 1:500**

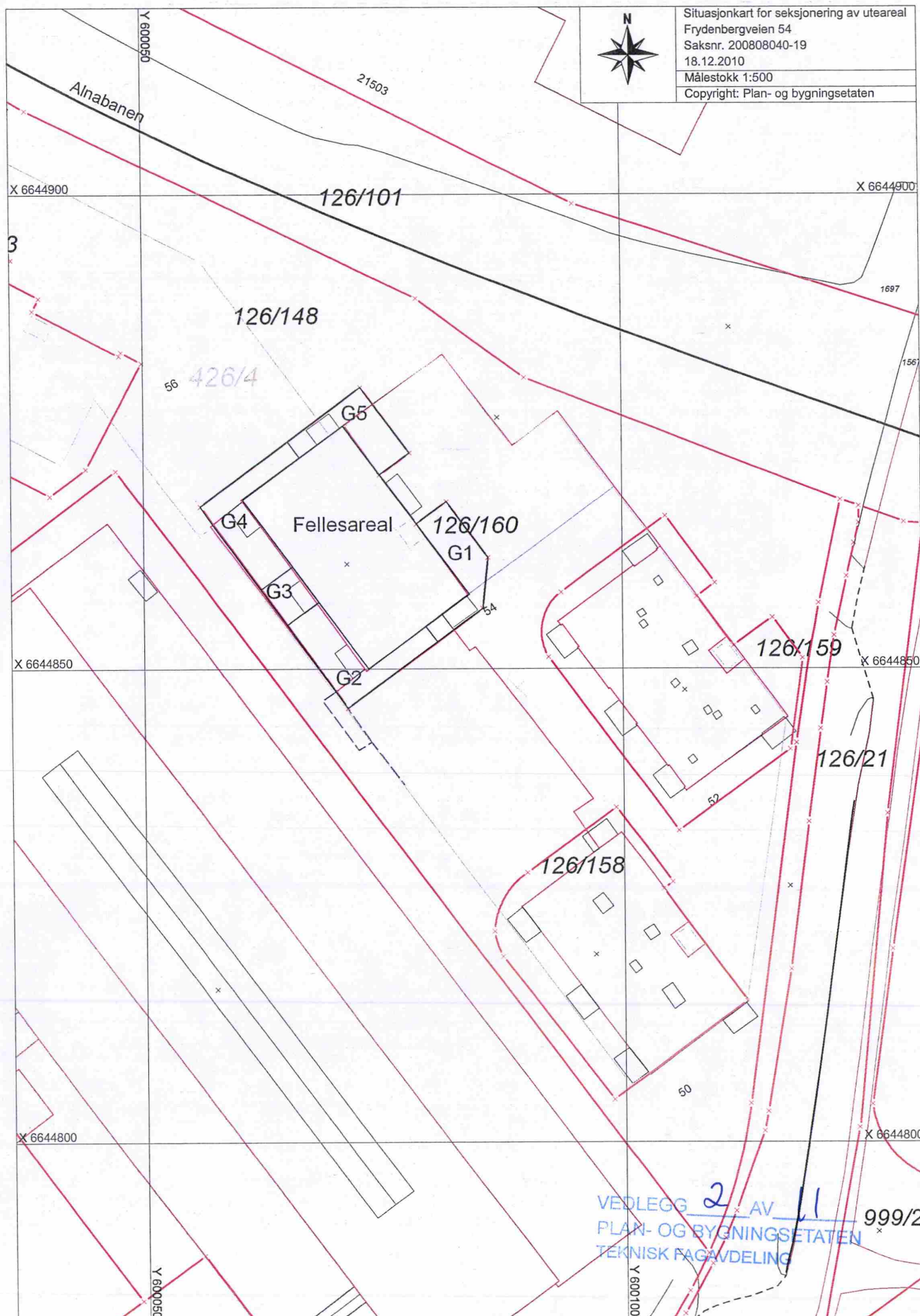
N=6644900

E=600050

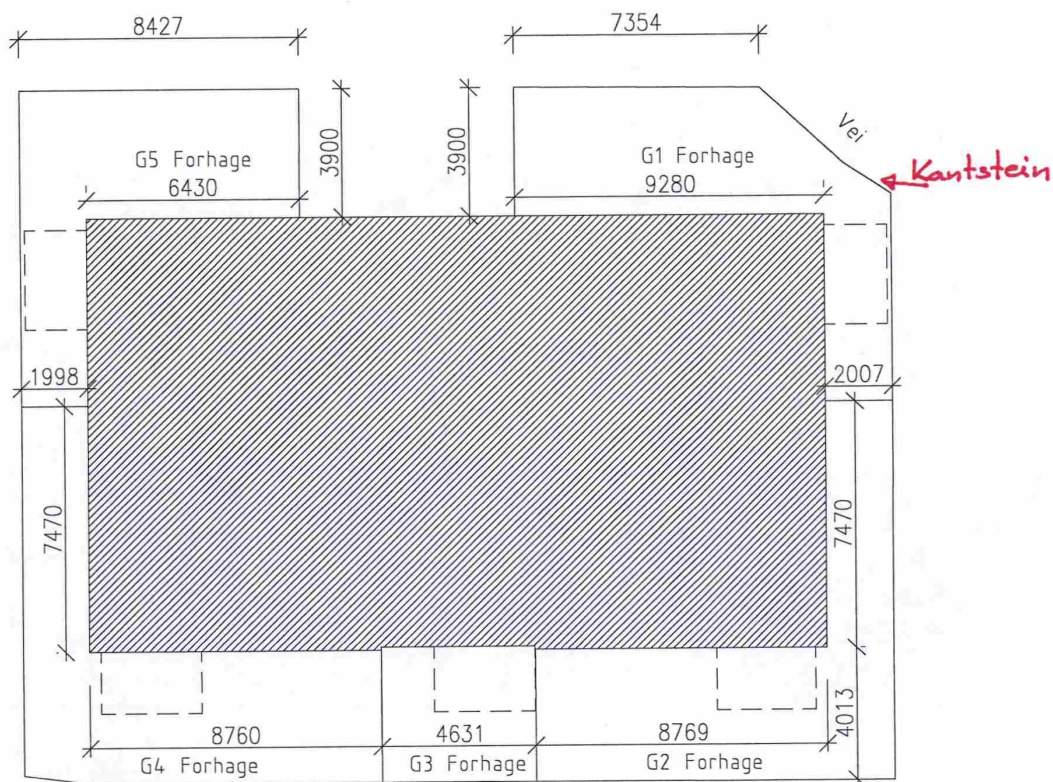


| Punkt              | N-koord    | E-koord   | Side  |
|--------------------|------------|-----------|-------|
| <b>Fellesareal</b> |            |           |       |
| 21                 | 6644875.65 | 600070.95 | 6.43  |
| 1                  | 6644870.48 | 600074.77 | 6.46  |
| 2                  | 6644865.29 | 600078.61 | 3.90  |
| 18                 | 6644857.83 | 600084.12 | 13.16 |
| 19                 | 6644850.01 | 600073.55 | 22.15 |
| 20                 | 6644867.82 | 600060.37 | 13.16 |
| <b>Seksjon G1</b>  |            |           |       |
| 2                  | 6644865.29 | 600078.61 | 3.90  |
| 3                  | 6644867.61 | 600081.74 | 7.30  |
| 9                  | 6644861.74 | 600086.08 | 5.41  |
| 10                 | 6644856.36 | 600085.52 | 5.93  |
| 30                 | 6644852.83 | 600080.75 | 2.01  |
| 29                 | 6644854.45 | 600079.55 | 5.69  |
| 18                 | 6644857.83 | 600084.12 | 9.27  |
| <b>Seksjon G2</b>  |            |           |       |
| 26                 | 6644857.06 | 600068.33 | 8.77  |
| 19                 | 6644850.01 | 600073.55 | 7.47  |
| 29                 | 6644854.45 | 600079.55 | 2.01  |
| 30                 | 6644852.83 | 600080.75 | 11.71 |
| 11                 | 6644845.87 | 600071.33 | 10.81 |
| 28                 | 6644854.62 | 600064.97 | 4.15  |
| <b>Seksjon G3</b>  |            |           |       |
| 25                 | 6644860.78 | 600065.58 | 4.62  |
| 26                 | 6644857.06 | 600068.33 | 4.15  |
| 28                 | 6644854.62 | 600064.97 | 4.62  |
| 27                 | 6644858.36 | 600062.25 | 4.12  |
| <b>seksjon G4</b>  |            |           |       |
| 24                 | 6644873.97 | 600065.11 | 2.12  |
| 23                 | 6644872.26 | 600066.38 | 7.47  |
| 20                 | 6644867.82 | 600060.37 | 8.76  |
| 25                 | 6644860.78 | 600065.58 | 4.12  |
| 27                 | 6644858.36 | 600062.25 | 10.83 |
| 17                 | 6644867.12 | 600055.88 | 11.49 |
| <b>Seksjon G5</b>  |            |           |       |
| 1                  | 6644870.48 | 600074.77 | 6.43  |
| 21                 | 6644875.65 | 600070.95 | 5.69  |
| 23                 | 6644872.26 | 600066.38 | 2.12  |
| 24                 | 6644873.97 | 600065.11 | 9.59  |
| 22                 | 6644879.68 | 600072.81 | 8.57  |
| 4                  | 6644872.79 | 600077.91 | 3.90  |

VEDLEGG 1 AV 11  
**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**  
**TEKNISK FAGAVDELING**







3 11  
**VEDLEGG 2 AV 10**  
**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**  
**TEKNISK FAGAVDELING**

Som tilleggsareal regnes:  
Forhager

S 9 av 9

**INCUDO**

Incudo Plan as  
Prinsensgate 22  
0157 Oslo Tlf.: 23 68 02 40

Tegnings nr.:

**A-E23-SP01**

Rev.

**D0**
**Frydenberg Felt E**

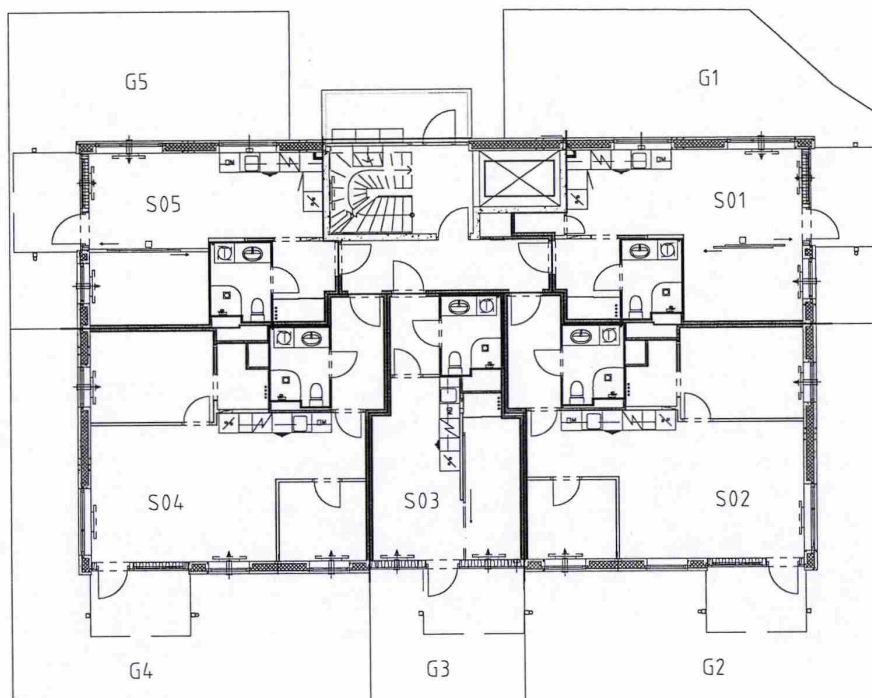
SKANSKA NORGE AS

Situasjonsplan Hus 23

Gnr.: 126 Bnr.: 148 Frydenbergveien 54 0572 Oslo

|                     |                |                  |             |              |
|---------------------|----------------|------------------|-------------|--------------|
| Prosjekt nr.: 06507 | Dato: 05.06.08 | Målestokk: 1:200 | Tegnet: AAØ | Kontroll: BF |
|---------------------|----------------|------------------|-------------|--------------|

Filarkiv: \\fs-incudo\felles\Prosjekter\166100 Frydenberg\FRYD\Sheet's\Felt E\FDV1\Seks.jonerings\tegninger\A-E23-SP01\Situasjonsplan Hus 23.dwg



4 11  
3 10  
VEDLEGG 3 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

S00 = Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes:  
Forhager

~~S 1 av 9~~

**INCUDO**

Incudo Plan as  
Prinsensgate 22  
0157 Oslo Tlf.: 23 68 02 40

Tegnings nr.:

A-E23-PL01

Rev.

D0

**Frydenberg Felt E**

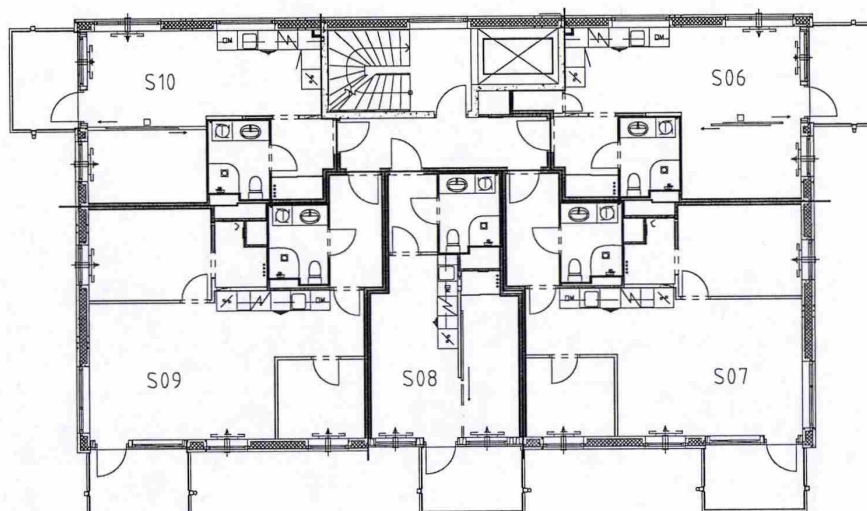
SKANSKA NORGE AS

Seksjonerings-tegning Hus 23 plan 1

Gnr.: 126 Bnr.: 148 Frydenbergveien 54 0572 Oslo

|               |          |            |         |           |
|---------------|----------|------------|---------|-----------|
| Prosjekt nr.: | Dato:    | Målestokk: | Tegnet: | Kontroll: |
| 06507         | 05.06.08 | 1:200      | AAØ     | BF        |

Filarkiv: \\fs-incudo\felles\Prosjekter\16100 Frydenberg\FRYD\Sheets\Felt E\VDV\Seksjonerings-tegninger\A-E23-PL01 Seksjonerings-tegning Hus 23 plan 1.dwg



5 11  
4 10  
VEDLEGG 4 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

S00 = Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes:  
Forhager

~~S 2 av 9~~

**INCUDO**

Incudo Plan as  
Prinsensgate 22  
0157 Oslo Tlf.: 23 68 02 40

Tegnings nr.:

A-E23-PL02

Rev.

D0

**Frydenberg Felt E**

SKANSKA NORGE AS

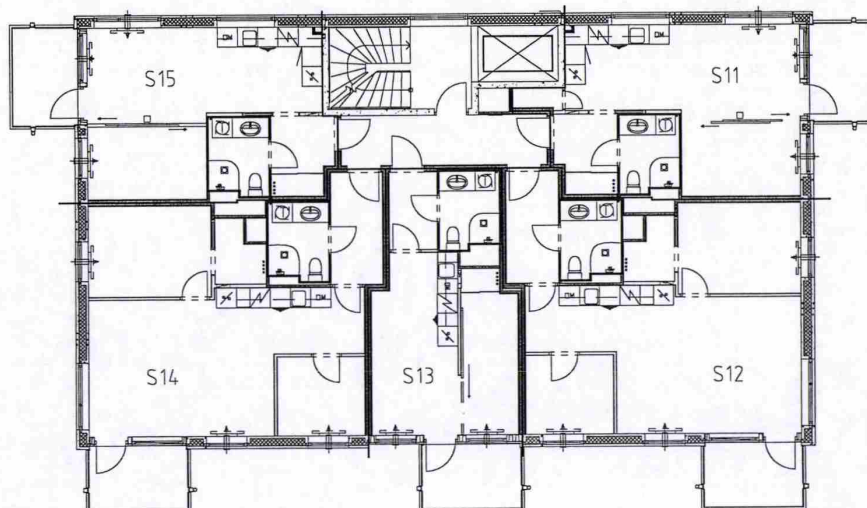
Seksjoneringstegning Hus 23 plan 2

Gnr.: 126 Bnr.: 148 Frydenbergveien 54 0572 Oslo

|               |          |            |         |           |
|---------------|----------|------------|---------|-----------|
| Prosjekt nr.: | Dato:    | Målestokk: | Tegnet: | Kontroll: |
| 06507         | 05.06.08 | 1:200      | AAØ     | BF        |

Filarkiv: W:\s-incudo\Velles\Prosjekter\W100 Frydenberg\FRYD\Sheets\Felt E\FDV\Seksjoneringstegninger\A-E23-PL02 Seksjoneringstegning Hus 23 plan 2.dwg





6 11  
5 10  
VEDLEGG AV  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

S00 = Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes:  
Forhager

~~S 3 av 9~~

**INCUDO**

Incudo Plan as  
Prinsensgate 22  
0157 Oslo Tlf.:23 68 02 40

Tegnings nr.:

A-E23-PL03

Rev.

D0

**Frydenberg Felt E**

SKANSKA NORGE AS

Seksjoneringstegning Hus 23 plan 3

Gnr.: 126 Bnr.: 148 Frydenbergveien 54 0572 Oslo

Prosjekt nr.:  
06507

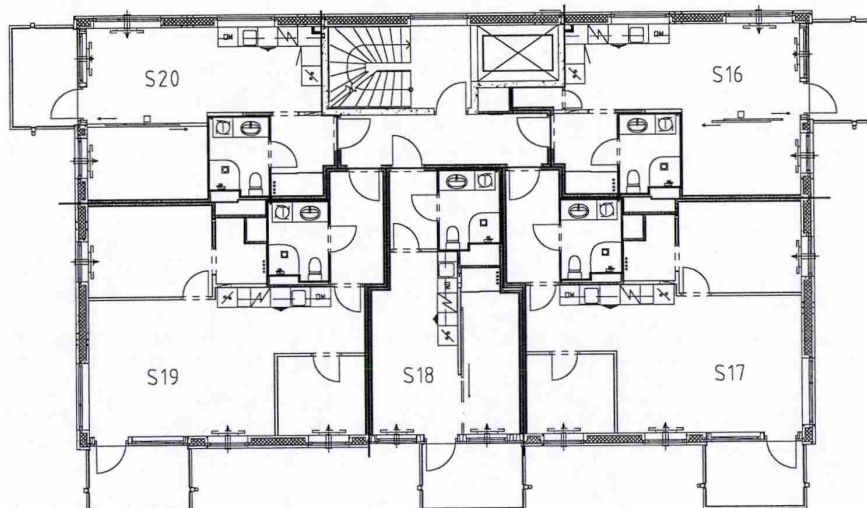
Dato:  
05.06.08

Målestokk:  
1:200

Tegnet:  
AAØ

Kontroll:  
BF

Filarkiv: \\Fs-incudo\velles\Prosjekter\16100 Frydenberg\FRYD\Sheet\Felt E\FVDV\Seksjoneringstegninger\A-E23-PL03 Seksjoneringstegning Hus 23 plan 3.dwg



7 11  
6 10  
**VEDLEGG 6 AV 10**  
**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**  
**TEKNISK FAGAVDELING**

S00 = Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes:  
 Forhager

~~S 4 av 9~~

# INCUDO

Incudo Plan as  
 Prinsensgate 22  
 0157 Oslo Tlf.: 23 68 02 40

Tegnings nr.:

A-E23-PL04

Rev.

D0

## Frydenberg Felt E

SKANSKA NORGE AS

Seksjonerings-tegning Hus 23 plan 4

Gnr.: 126 Bnr.: 148 Frydenbergveien 54 0572 Oslo

Prosjekt nr.:  
06507

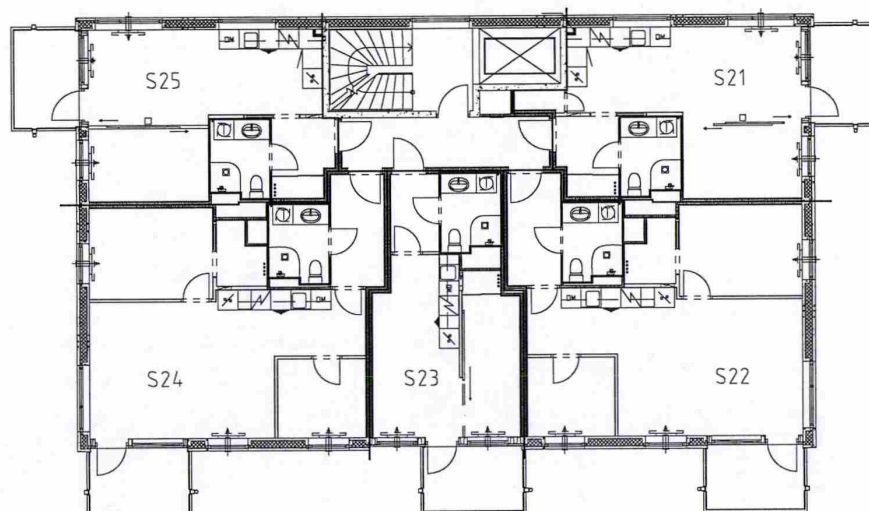
Dato:  
05.06.08

Målestokk:  
1:200

Tegnet:  
AAØ

Kontroll:  
BF

Filarkiv: \\fs-incudo\elles\Prosjekter\06507 Frydenberg\FRYD\Sheets\Felt E\FDV\Seksjonerings-tegninger\A-E23-PL04 Seksjonerings-tegning Hus 23 plan 4.dwg



S00 = Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes:  
Forhager

8 11  
VEDLEGG 7 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

~~S 5 av 9~~

**INCUDO**

Incudo Plan as  
Prinsensgate 22  
0157 Oslo Tlf.: 23 68 02 40

Tegnings nr.:

A-E23-PL05

Rev.

D0

**Frydenberg Felt E**

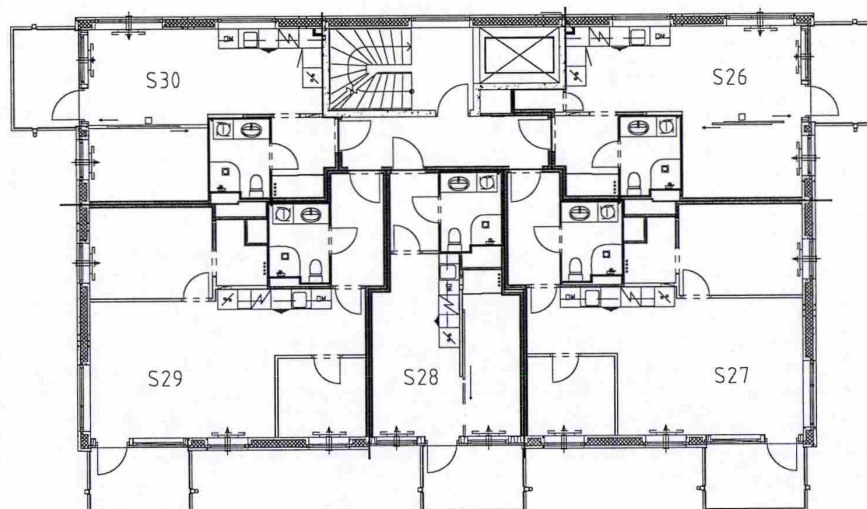
SKANSKA NORGE AS

Seksjoneringstegning Hus 23 plan 5

Gnr.: 126 Bnr.: 148 Frydenbergveien 54 0572 Oslo

|               |          |            |         |           |
|---------------|----------|------------|---------|-----------|
| Prosjekt nr.: | Dato:    | Målestokk: | Tegnet: | Kontroll: |
| 06507         | 05.06.08 | 1:200      | AAØ     | BF        |

Filarkiv: \\fs-incudo\volles\Prosjekter\06000 Frydenberg\FRYD\Sheet\Valt EVF\VSeksjoneringstegninger\A-E23-PL05 Seksjoneringstegning Hus 23 plan 5.dwg



S00 = Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes:  
Forhager

9 11  
VEDLEGG 8 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

~~S-6 av 9~~

**INCUDO**

Incudo Plan as  
Prinsensgate 22  
0157 Oslo Tlf.: 23 68 02 40

Tegnings nr.:

A-E23-PL06

Rev.

D0

**Frydenberg Felt E**

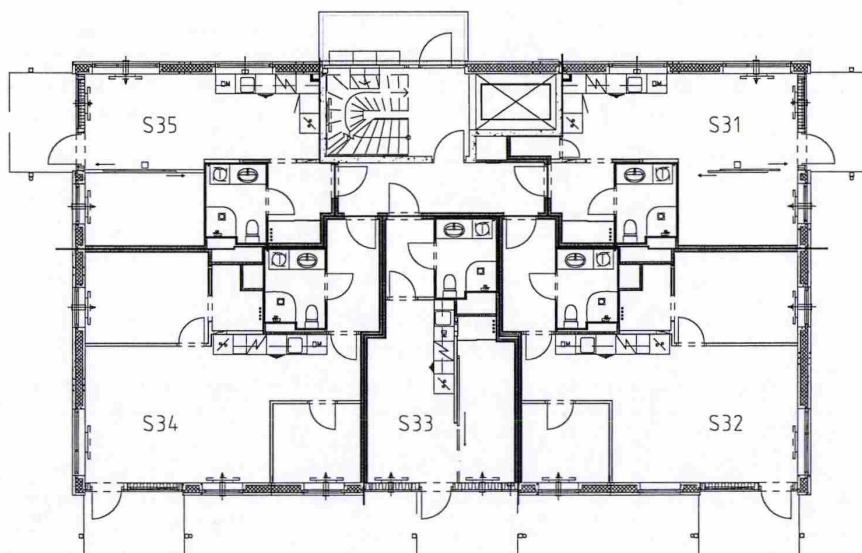
SKANSKA NORGE AS

Seksjoneringstegning Hus 23 plan 6

Gnr.: 126 Bnr.: 148 Frydenbergveien 54 0572 Oslo

|               |          |            |         |           |
|---------------|----------|------------|---------|-----------|
| Prosjekt nr.: | Dato:    | Målestokk: | Tegnet: | Kontroll: |
| 06507         | 05.06.08 | 1:200      | AAØ     | BF        |

Filarkiv: \\fs-incudo\velles\Prosjekter\06100 Frydenberg\FRYD\Sheets\Felt E\FDV\Seksjoneringstegninger\A-E23-PL06 Seksjoneringstegning Hus 23 plan 6.dwg



10 11  
 VEDLEGG 9 AV 10  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING

S00 = Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes:  
 Forhager

~~S 7 av 9~~

# INCUDO

Incudo Plan as  
 Prinsensgate 22  
 0157 Oslo Tlf.: 23 68 02 40

Tegnings nr.:

**A-E23-PL07**

Rev.

**D0**

## Frydenberg Felt E

SKANSKA NORGE AS

Seksjonerings-tegning Hus 23 plan 7

Gnr.: 126 Bnr.: 148 Frydenbergveien 54 0572 Oslo

Prosjekt nr.:

06507

Dato:

05.06.08

Målestokk:

1:200

Tegnet:

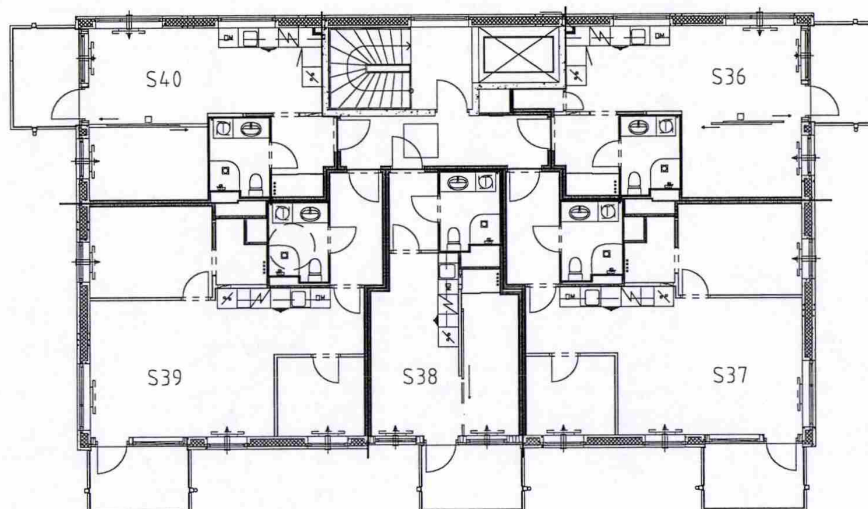
AAØ

Kontroll:

BF

Fil arkiv: \\fs-incudo\velles\Prosjekter\06500 Frydenberg\FRYD\Sheets\Felt E\FDV\Seksjonerings-tegninger\A-E23-PL07 Seksjonerings-tegning Hus 23 plan 7.dwg





11 11  
VEDLEGG 10 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

S00 = Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes:  
Forhager

~~S 8 av 9~~

**INCUDO**

Incudo Plan as  
Prinsengate 22  
0157 Oslo Tlf.: 23 68 02 40

**Frydenberg Felt E**

SKANSKA NORGE AS

Seksjoneringstegning Hus 23 plan 8  
Gnr.: 126 Bnr.: 148 Frydenbergveien 54 0572 Oslo

Tegnings nr.:

A-E23-PL08

Rev.

D0

Prosjekt nr.:  
06507

Dato:  
05.06.08

Målestokk:  
1:200

Tegnet:  
AAØ

Kontroll:  
BF

Filarkiv: \\fs-incudo\Velles\Prosjekter\06507 Frydenberg\FRYD\Sheets\Felt E\FDV\Seksjoneringstegninger\A-E23-PL08 Seksjoneringstegning Hus 23 plan 8.dwg



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Skanska Bolig AS  
Postboks 274 Sentrum  
0103 OSLO

Dato: 29.03.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200613884-51  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Tanja Charlotte Båst Mork

Arkivkode: 531

|               |                          |             |                                 |
|---------------|--------------------------|-------------|---------------------------------|
| Byggeplass:   | FRYDENBERGVEIEN 48       | Eiendom:    | 126/21/0/0                      |
| Tiltakshaver: | Skanska Bolig AS         | Adresse:    | Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO |
| Søker:        | Skanska Bolig AS         | Adresse:    | Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring                       |

---

**FERDIGATTEST - FRYDENBERGVEIEN 48 HUS 21, 22 OG 23  
(NY ADRESSE: FRYDENBERGVEIEN 54, 56 OG 58)**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

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

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

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

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.03.2012 av:***

***Tanja Charlotte Båst Mork - Saksbehandler  
Marianne Kaperdal - Enhetsleder***



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

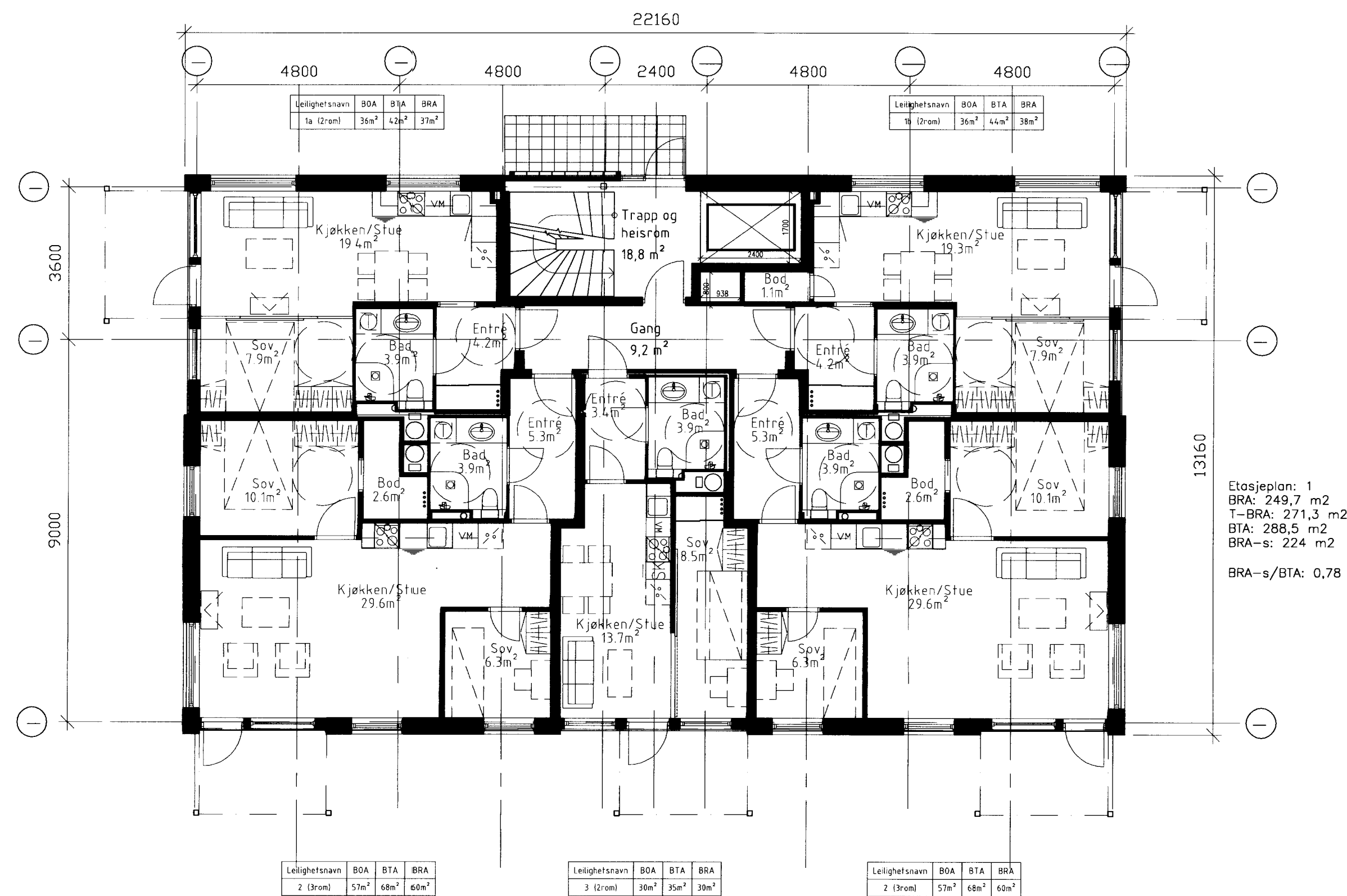
Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

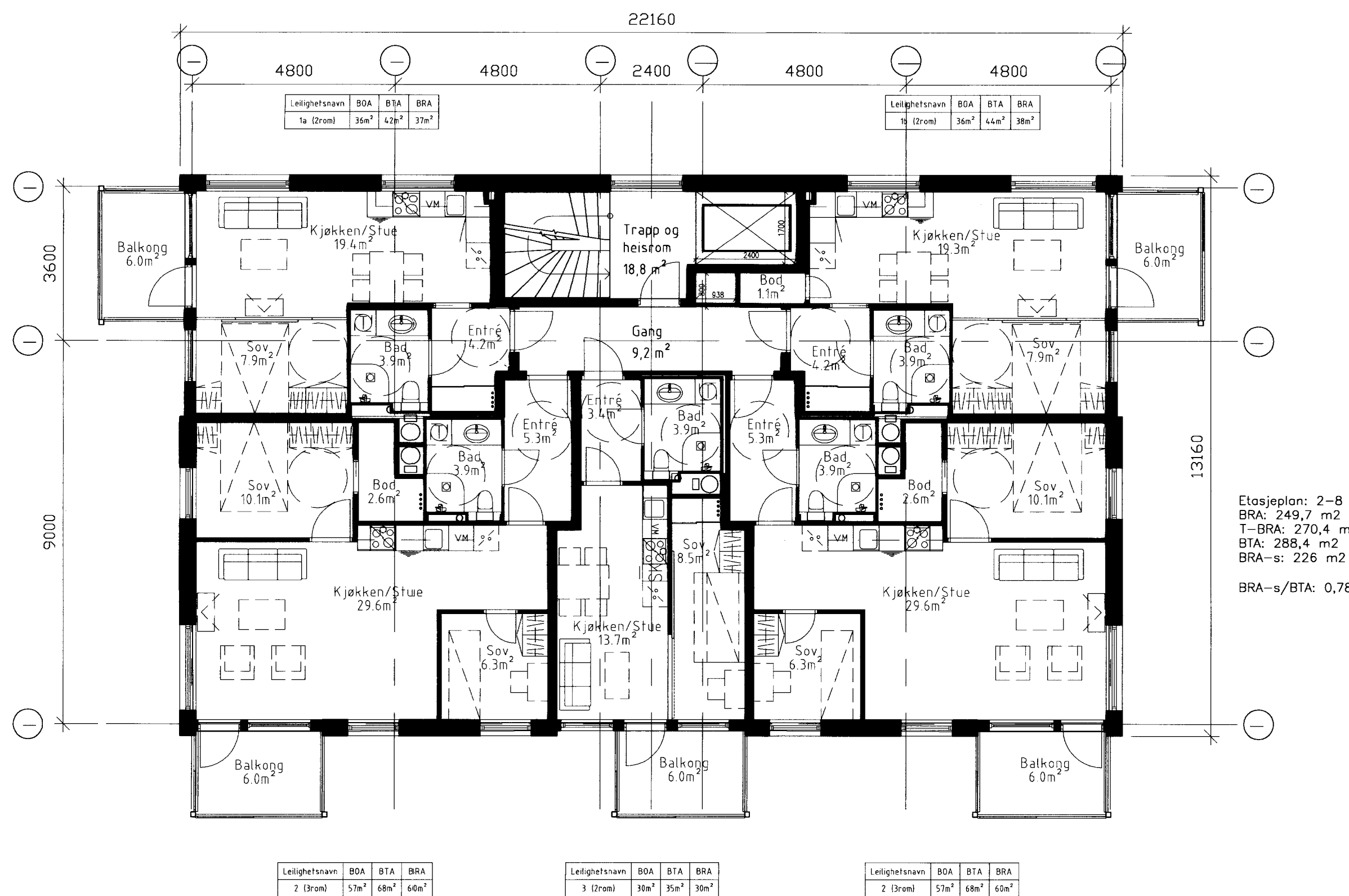
Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

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



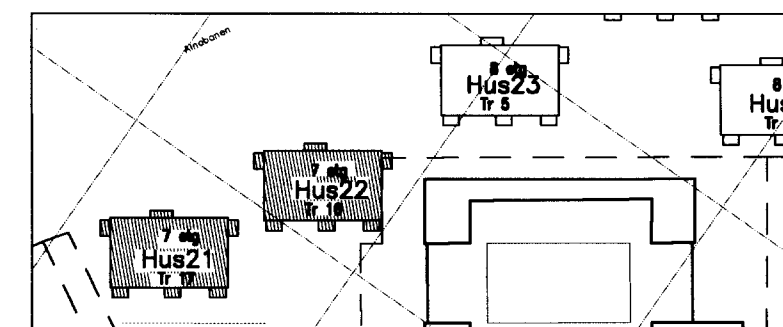


1. ETASJE



2-7. ETASJE

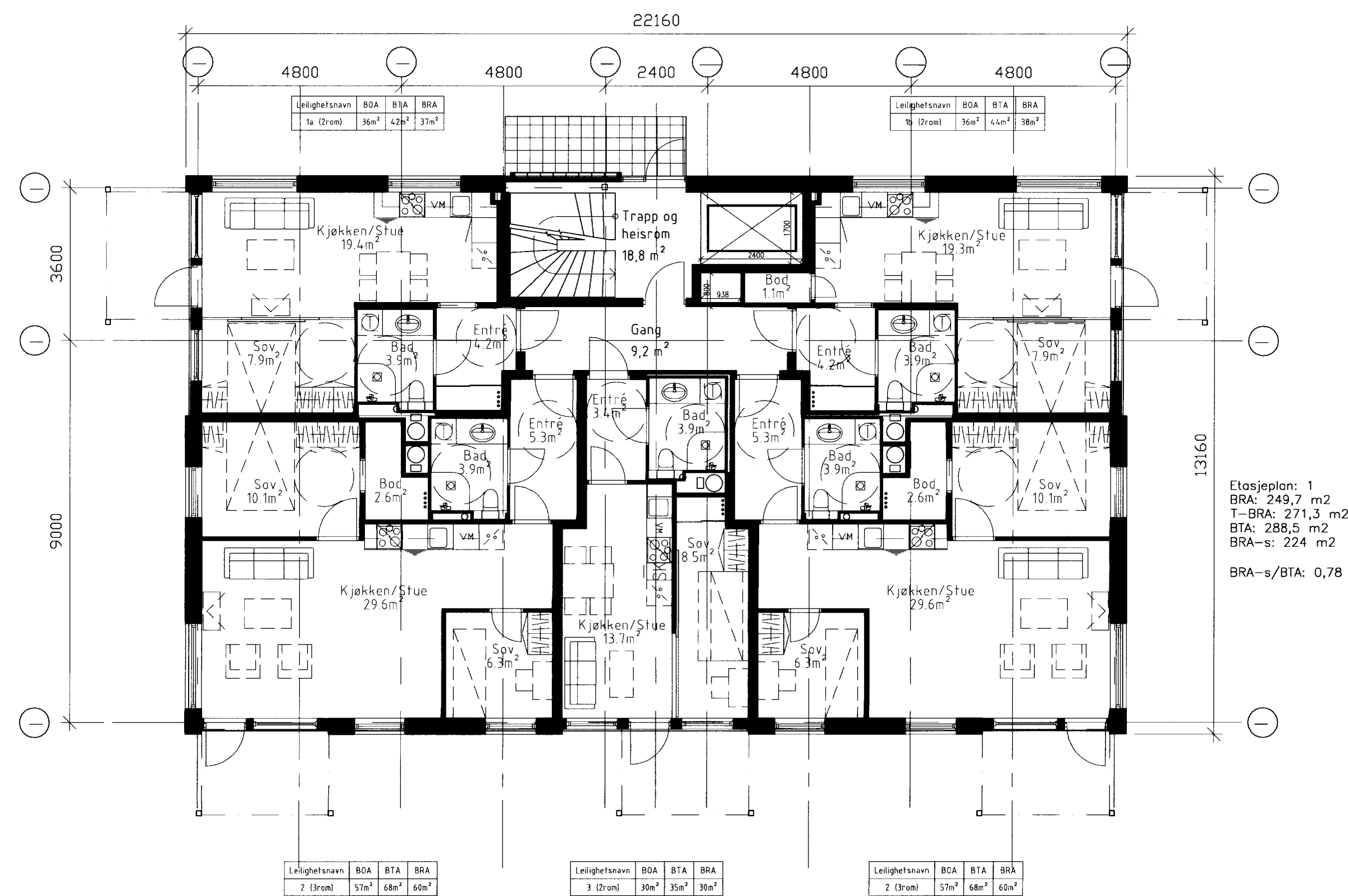
|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Tittel: Plan 1-7 etg hus 21 og 22 |                    |
| Vedlegg: E2                       | Revisjonsnummer: - |



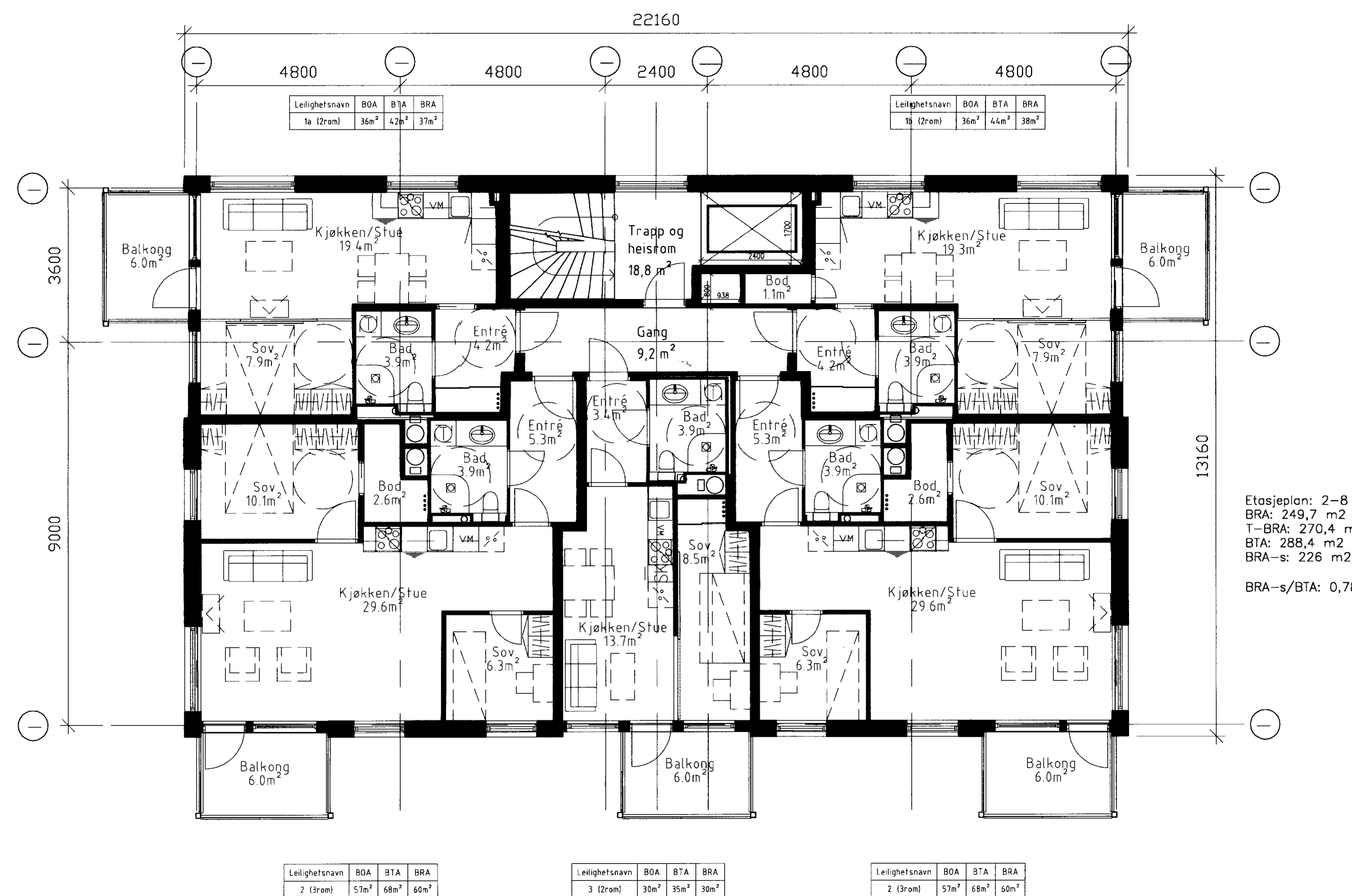
## SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

|                                                                                                                 |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>SKANSKA</b>   Skanska Bolig                                                                                  |              |
| Drammensveien 60<br>Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo Tlf: 40 00 64 00 Fax: 22 27 17 34                          |              |
| <b>INCUDO</b>                                                                                                   |              |
| Incudo Consulting AS<br>Nedre Slottsgate 3, 0157 Oslo Tlf.: 23 68 02 40                                         |              |
| <b>Frydenberg E - trinn 2</b>                                                                                   |              |
| Plan 1-7 etg hus 21 og 22                                                                                       |              |
| <b>E2</b>                                                                                                       |              |
| Prosjekt nr.: 18.12.06                                                                                          | Dato: 1.100  |
| Målestokk: 1:100                                                                                                | Tegnet: L.V. |
| Kontroll: CHA                                                                                                   | Rev: -       |
| Filer: C:\Teg\Frydenberg\02\02\01\Frydenberg\1\Sheet\Rammetillatelse\A-E2-PL00-01\Plan 1-7 etg hus 21 og 22.dwg |              |
| Tegnings nr: A-E00-PL00-01                                                                                      |              |



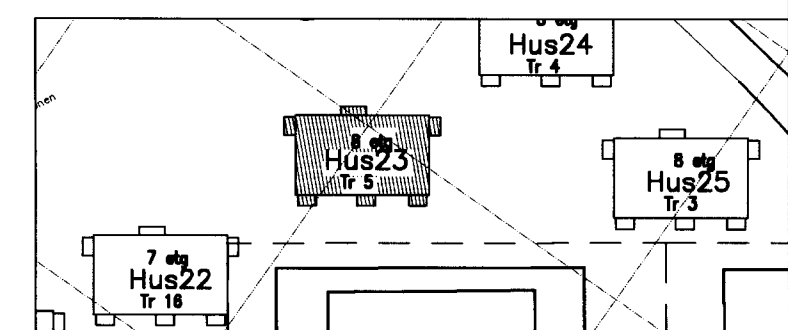


1. ETASJE



2.-8. ETASJE

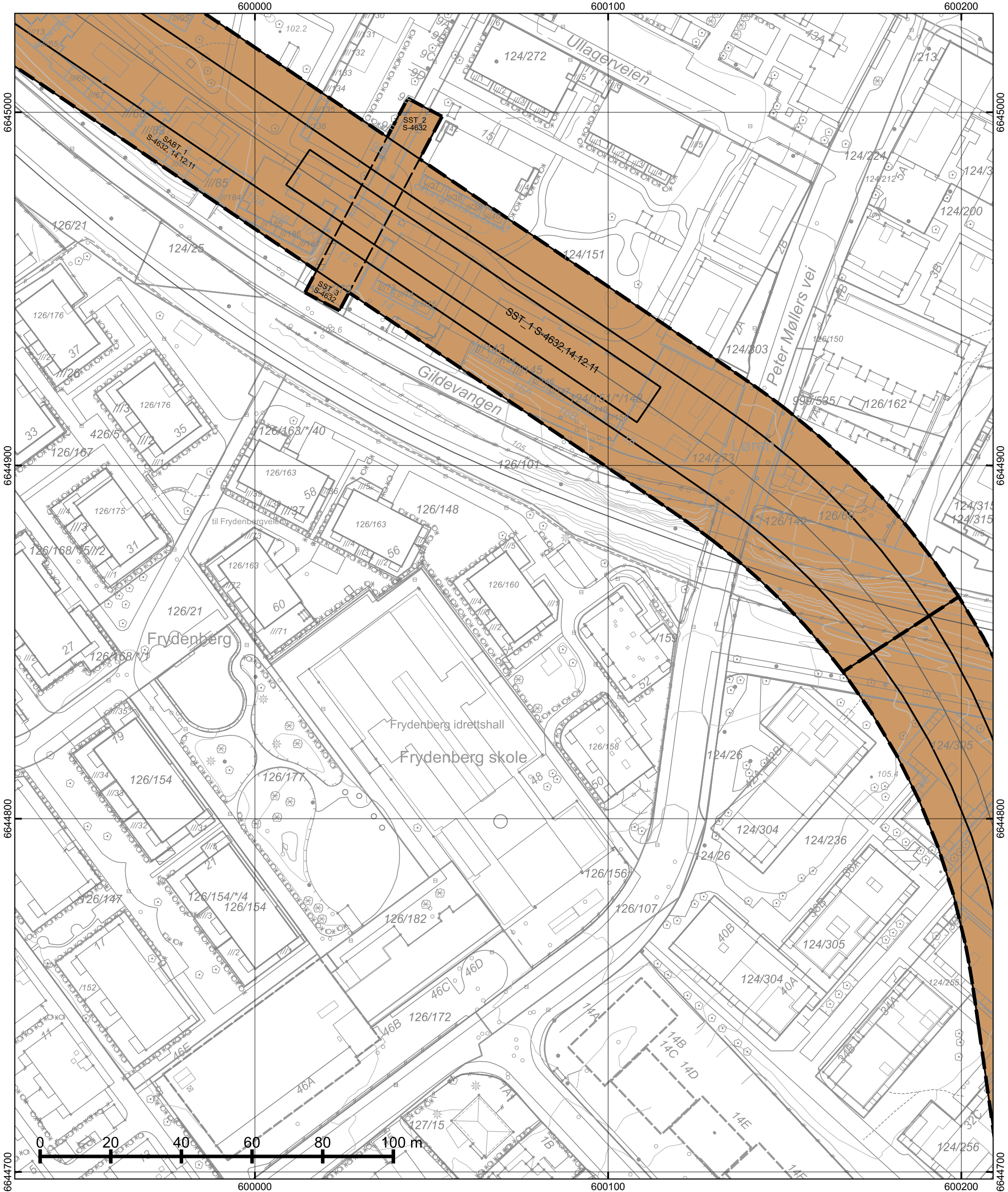
|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Tittel: Plan 1-8 etg hus 23 |                    |
| Vedlegg: E3                 | Revisjonsnummer: - |



SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

|                                                                                                           |       |                      |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------|---------|
| <b>SKANSKA</b>                                                                                            |       | Skanska Bolig        |         |
| Drammensveien 60<br>Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo Tlf: 40 00 64 00 Fax: 22 27 17 34                    |       |                      |         |
| <b>INCUDO</b>                                                                                             |       | Incudo Consulting AS |         |
| Nedre Slottsgate 3, 0157 Oslo Tlf.: 23 68 02 40                                                           |       | GNR: 125             |         |
| <b>Frydenberg E - trinn 2</b>                                                                             |       | BNR: 21              |         |
| Plan 1-8 etg hus 23                                                                                       |       | <b>E3</b>            |         |
| -                                                                                                         |       | -                    |         |
| Prosjekt nr.:                                                                                             | Dato: | Målestokk:           | Tegnet: |
| 18.12.05                                                                                                  | 1:100 | LV                   | CH      |
| Filer: C:\Løp\Frydenberg\0125\01\Frydenberg\1\Skanska\Rammetillatelse\A-E23-PL00-01-23-1-8 etg hus 23.dwg |       | Rev:                 |         |
| Tegnings nr.:                                                                                             |       | -                    |         |
| A-E23-PL00-01                                                                                             |       | -                    |         |





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.10.2025  
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 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148128/ 86520173

Adresse: Frydenbergveien 54

Gnr/Bnr: 126/160

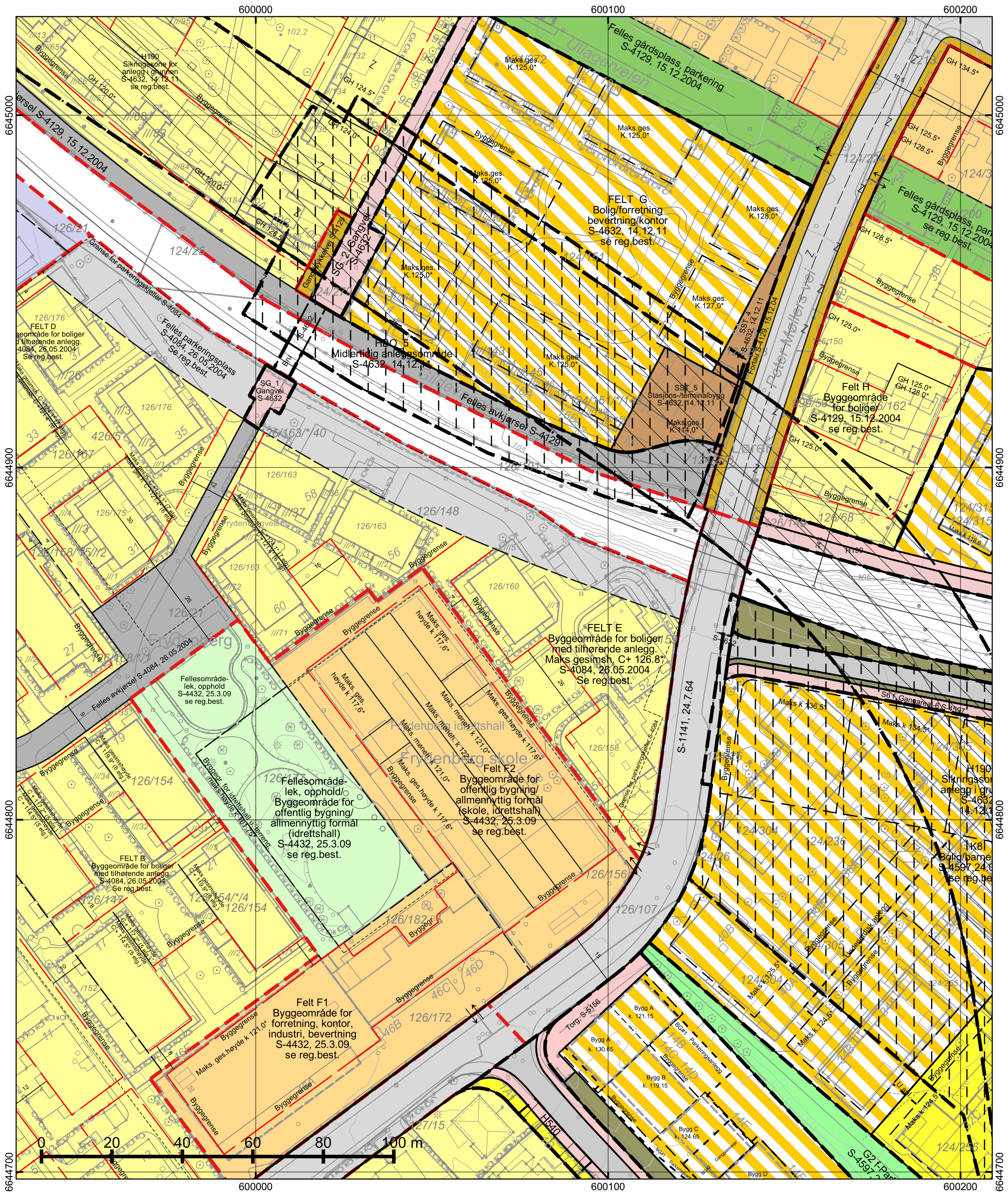
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.10.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høvdereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



## Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148128/ 86520173

Adresse: Frydenbergveien 54

Gnr/Bnr: 126/160

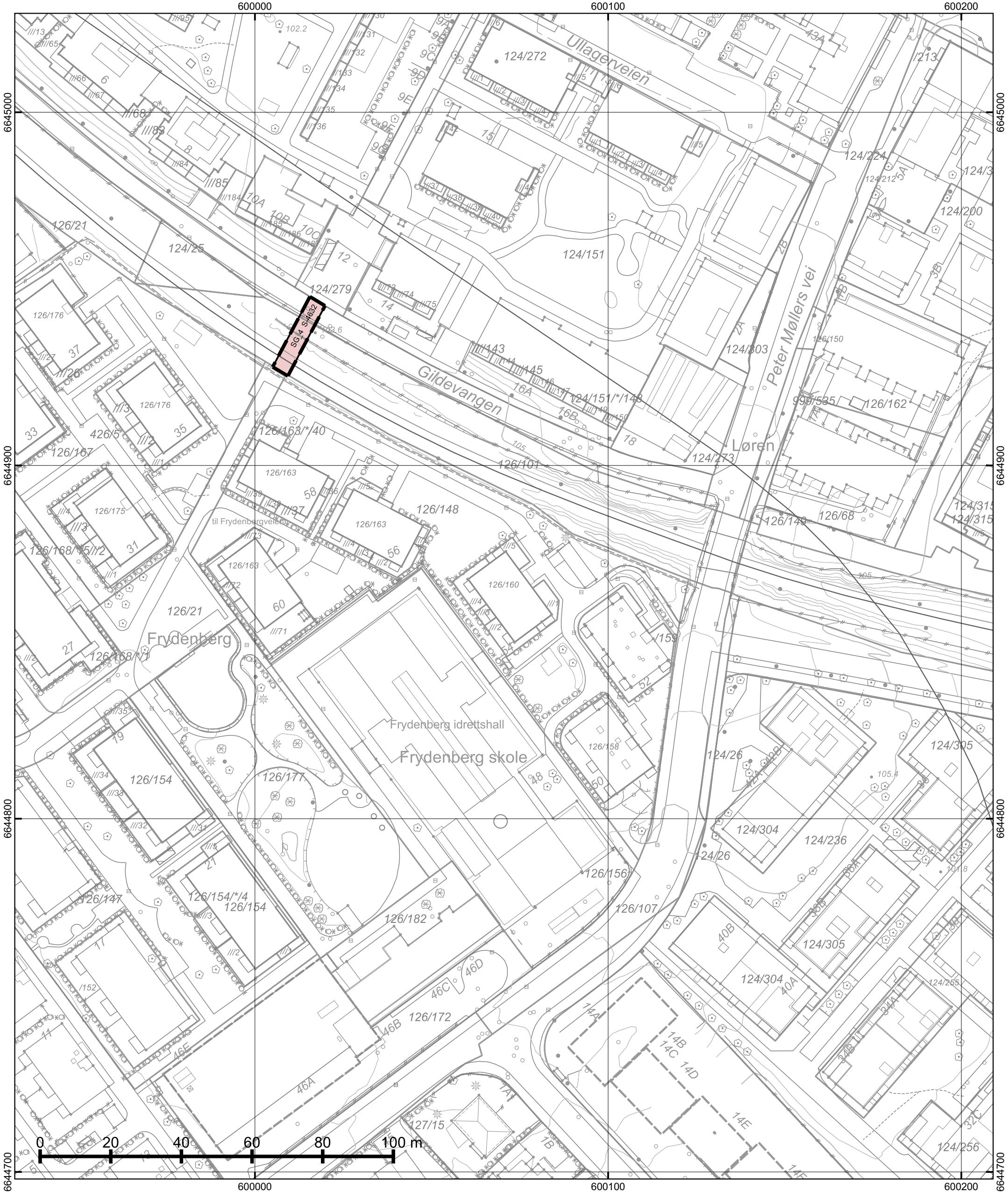
|             |
|-------------|
| Deres ref.: |
|-------------|

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.10.2025  
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 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148128/ 86520173

Adresse: Frydenbergveien 54

Gnr/Bnr: 126/160

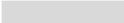
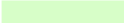
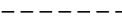
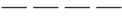
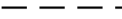
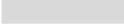
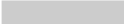
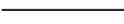
Deres ref.:

Kommentar:

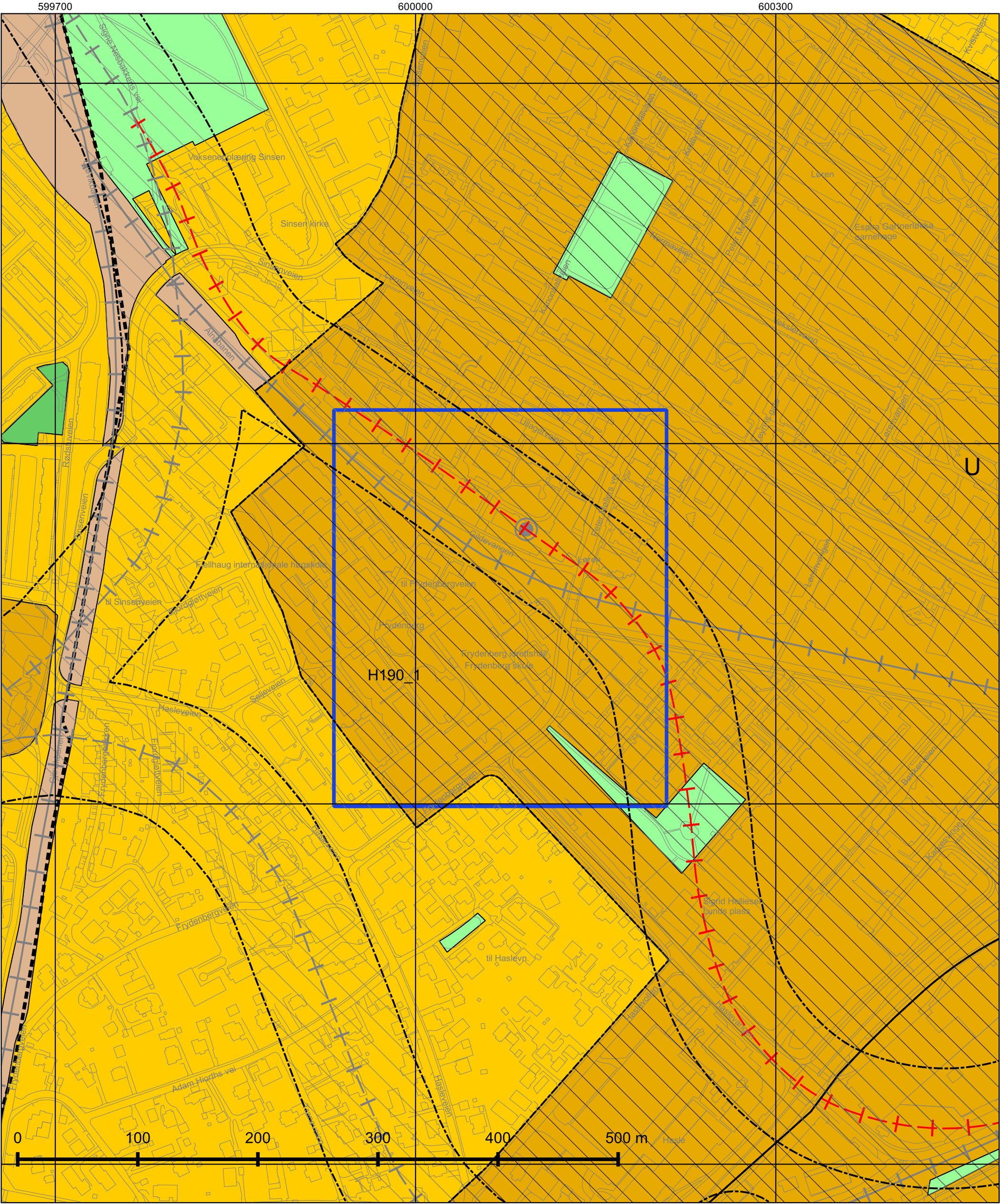
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                    |                                              |                                                                                   |                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|    | 70 - Felles avkjørsel                        |  | Foreløpig plan                         |
|    | 71 - Felles parkering                        |  | Plangrense (gammel lov)                |
|    | 72 - Felles lekeareal                        |  | Plangrense (ny lov)                    |
|    | 74 - Felles gårdsplass                       |  | RpRegulertHøyde                        |
|    | 110 - Bolig m.tilh. anlegg                   |  | Byggegrense                            |
|    | 140 - Bolig/forr./kontor                     |  | Beregnet senterlinje veg               |
|    | 141 - Forr./kontor/offentlig                 |  | Byggegrense                            |
|    | 142 - Forr./kontor/industri                  |  | Bru                                    |
|    | 149 - Offentlig/allmennyttig                 |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
|    | 150 - Industri m.tilh.anlegg                 |  | Oppheving av eiendomsgrense            |
|    | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn           |  | Inn-/utkjøring                         |
|    | 312 - Fortau                                 |  | Avkjørsel                              |
|    | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei              |                                                                                   |                                        |
|    | 1110 - Boligbebyggelse                       |                                                                                   |                                        |
|    | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål |                                                                                   |                                        |
|    | 2011 - Kjøreveg                              |                                                                                   |                                        |
|    | 2012 - Fortau                                |                                                                                   |                                        |
|    | 2013 - Torg                                  |                                                                                   |                                        |
|    | 2015 - Gang-/sykkelveg                       |                                                                                   |                                        |
|    | 2016 - Gangveg/gangareal/gågate              |                                                                                   |                                        |
|    | 2017 - Sykkelveg/-felt                       |                                                                                   |                                        |
|  | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal           |                                                                                   |                                        |
|  | 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane        |                                                                                   |                                        |
|  | 2024 - Stasjons-/terminalbygg                |                                                                                   |                                        |
|  | 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg     |                                                                                   |                                        |
|  | 3050 - Park                                  |                                                                                   |                                        |
|   | RpBestemmelseOmråde                          |                                                                                   |                                        |
|  | RpBestemmelseGrense                          |                                                                                   |                                        |
|  | RpAngittHensynSone                           |                                                                                   |                                        |
|  | RpAngittHensynGrense                         |                                                                                   |                                        |
|  | RpSikringSone                                |                                                                                   |                                        |
|  | RpSikringGrense                              |                                                                                   |                                        |
|  | 70 - Felles avkjørsel                        |                                                                                   |                                        |
|  | 76 - Felles underjordisk anlegg              |                                                                                   |                                        |
|  | 312 - Fortau                                 |                                                                                   |                                        |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei              |                                                                                   |                                        |
|  | 913 - Formålagrensning                       |                                                                                   |                                        |
|  | 925 - Gesimslinje                            |                                                                                   |                                        |
|  | 930 - Reguleringslinje                       |                                                                                   |                                        |
|  | 964 - Regulert u-gradgrense                  |                                                                                   |                                        |
|  | Formålgrense                                 |                                                                                   |                                        |





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

### 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.



Dato: 02.10.2025  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 148128/86520173  
Deres ref.:



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810\_2 - Krav om felles planlegging
- H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310\_1 - Kvikkleire
- H310\_2 - Steinsprang
- H320\_1 - Stormflo
- H320\_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

## S-4084

Frydenbergveien 48 m.fl. og Hasleveien 50 Gnr. 126, Bnr. 21

**Vedtaksdato:** 26.05.2004

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200005754](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200005754

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRYDENBERGVEIEN 48 OG HASLEVEIEN 50 GNR. 126 BNR. 21

### § 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00249, datert 06.12.2002, revidert 04.07.2003.

### § 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: - bolig med tilhørende anlegg (felt A - E)
  - forretning, kontor, industri og bevertning (felt F1 og F2)
  - bolig, forretning, kontor, bevertning, offentlig bygning /allmennyttig formål (barnehage, treningssenter) (felt F3)
- fellesområde: felles avkjørsel, parkeringsplass, lek/opphold

### § 3. Generelle bestemmelser for planområdet

#### 3.1 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og høyder som er vist på plankartet.

Tillatt bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige T-BRA 67 450 m<sup>2</sup>.

Bruksareal under terreng regnes ikke med i T-BRA.

#### 3.2 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

Det tillates opparbeidet parkering/ gjesteparkering for 20 plasser på terreng langs Alnabanen. Øvrig parkering skal være under terreng. Det tillates 20 parkeringsplasser på egen grunn til forretning langs Frydenbergveien.

#### 3.3 Avkjørsel

Kjøreatkomst til området er vist med pil på plankartet.

Varelevering til kontor- og forretningsdelen skal være fra Frydenbergveien.

#### 3.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for de ubebygde delene av tomten i målestokk 1:500. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, veier, gangveier, parkeringsarealer, lekearealer. Maksimal bredde på kjøreareal på interne veier i planområdet skal være 4m. Utomhusplan skal være godkjent samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis.

### § 4. Byggeområde for bolig med tilhørende anlegg (felt A – E)

Bebyggelsen kan for balkonger, heiser, trapper, ventilasjon og tekniske rom gå utenfor fastlagte byggegrenser og høyder ut fra en samlet estetisk og arkitektonisk vurdering.

#### 4.1 Leilighetsfordeling

70 % av leilighetene skal være 3-roms eller større. Det tillates ikke ensidig nord- eller nordøstlige leiligheter. Det tillates ikke 1-roms leiligheter.

#### 4.2 Utnyttelse og utforming

Felt A: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 8 000 m<sup>2</sup>.

Felt B: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 700 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal trappes av i tre trinn.

Felt C: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 5 800 m<sup>2</sup>.

Felt D: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 400 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal oppføres som minimum to bygg med minimum 8 meters avstand.

Felt E: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 12 000 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal oppføres med inntil 6 enkeltstående bygg med minimum 8 meters avstand.

### § 5. Byggeområde for forretning, kontor, industri og bevertning (felt F1 og F2) / Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage, treningssenter) (felt F3)

#### 5.1 Fellesbestemmelser

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 21 550 m<sup>2</sup>. Eksisterende bygg i felt F2 og F3 tillates ombygd eller erstattet under forutsetning av at fasadene langs Frydenbergveien, Peter Møllers vei og mot

fellesareal beholder høyde og plassering. Det tillates en forretningsandel på maksimum T-BRA = 1 500 m<sup>2</sup>. Forretninger skal kun ligge i 1.etasje. Bevertning tillates i 1.etasje og mindre del av 2.etasje over bevertning i 1.etasje. Det tillates uteservering mot fellesareal.

### 5.2 Utnyttelse og utforming

Felt F1: Eksisterende bygg kan erstattes av nybygg med samme areal og høyder.

Felt F2: Det tillates en kontorandel på maksimum T-BRA = 1 800 m<sup>2</sup>. Det tillates forretning/bevertning på maksimum T-BRA = 800 m<sup>2</sup>.

Felt F3: Det tillates en boligandel på maksimum T-BRA = 7 400 m<sup>2</sup>.

Det tillates barnehage i 1.etasje på maksimum T-BRA = 500 m<sup>2</sup>. Det tillates bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (treningssenter) på maksimalt T-BRA = 2 200 m<sup>2</sup>.

### *§ 6. Fellesområder*

Fellesareal skal være felles for hele planområdet.

#### 6.1 Fellesareal – lek opphold

Det tillates oppført grendehus maksimalt T-BRA = 200 m<sup>2</sup> med maksimalt gesims-/mønehøyde satt til c+108 meter.

### *§ 7. Forurensning, støy*

Bebyggelsen skal sikres mot støy fra vei og jernbane i henhold til de lavest grenser i Miljødepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv. Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

### *§ 8. Rekkefølgebestemmelse*

Før det gis igangsetningstillatelse for boligfeltene skal tomt for ny byskole i området være sikret.



EMERA NO2 AS  
Emera Oslo Øst v/Marthe Holt Jensen  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: marthe.holt.jensen@emera.no

Deres ref.: 02250152 .

Vår ref.: 5940-1-18

Dato: 02.10.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Frydenbergveien 54 Sameie  
Organisasjonsnr: 996718336  
Seksjonseier: Roald, Tord  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 18  
Adresse: Frydenbergveien 54, 0575 OSLO  
Seksjonsnummer: 18  
Gnr. 126  
Bnr. 160

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6651419.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere i sameiet har kjøpt garasje plass i Frydenberg E Garasjesameie. (md leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det sendes egen giro for garasjeleien). Vi forutsetter at plassen følger leiligheten ved salg, så megler må påse at kjøper (ny sameier) blir tinglyst som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 2050/352891 av gnr 426 bnr 4 i Oslo). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved eierskifte av garasje plass etter gjeldende priser. Selskapet har ikke husordensregler. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler for strøm og fjernvarme og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no/leier-beboer/eierskifteskjema/>.>> Felleskostnadene øker med 10% fra 01.01.25

### Selskapets totale lån og vilkår:

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>Obos-Banken AS</b> |
| Lånenr.:         | 98207878456           |
| Lånetype:        | Annuitetslån          |
| Rentesats:       | 7,65%                 |
| Restsaldo        | 639 457,00            |
| Innfrielsesdato: | 30.08.2030            |
| Type rente:      | Flytende rente        |
| Terminer i året: | 12                    |

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 378,60,-

#### Herav:

Oppvarming

Pr. dags dato  
960,00

Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader  
TV/bredbånd

2 019,60  
399,00

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 53,-     |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 1 050,-  |
| Annen formue:                    | 8 608,-  |
| Gjeld:                           | 12 072,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>Obos-Banken AS</b> |
| Lånenummer:       | 98207878456           |
| Restsaldo:        | 10 767,71             |
| Kapitalkostnader: | 220,37                |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 10 767,71,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader:**

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: [bjorn.amble@obos.no](mailto:bjorn.amble@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Finholt Jansen, e-post: [frydenbergvn54@styrommet.no](mailto:frydenbergvn54@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



| Tjenester                                                                                           | Pris inkludert mva. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                     |
| Meglerpakke 1 med energimerke                                                                       | 4 758 kr            |
| Meglerpakke 1                                                                                       | 4 038 kr            |
| Meglerpakke 2                                                                                       | 2 750 kr            |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)                                                             | 1 063 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 390 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 525 kr              |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                     |
| Borettslag / Sameier                                                                                | 6 570 kr            |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr                                                                  | 10 043 kr           |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS                               | 4 928 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer                                                                | 8 212 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer                                                              | 6 570 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr             |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                     |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R     |

Sist oppdatert 4.12.24



**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**FRYDENBERG GARASJESAMEIE E**

Gnr. 426, bnr. 4, Oslo kommune

*Vedtatt i forbindelse med stiftelse på ekstraordinært sameiermøte 20.05.2011.*

**§ 1**  
**Navn**

Sameiets navn er Frydenberg garasjesameie E.

**§ 2**  
**Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 426 bnr. 4, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl kjørearealer, boder, tekniske rom mv.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

|                                                                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 90 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 2.050 / 352.891, til sammen                                   | 184.508 / 352.891 |
| 189 andeler for boder, hver utgjørende 693 / 352.891, til sammen                                              | 130.950 / 352.891 |
| 1 andel for fellesboder og spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr 158 og bnr. 159, Frydenberg 2 Borettslag       | 20.069 / 352.891  |
| 1 andel for fellesboder og spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 160, Frydenbergveien 54 Boligsameie           | 13.755 / 352.891  |
| 1 andel for fellesboder og spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 163, Frydenbergveien 56, 58 og 60 Boligsameie | 3.609 / 352.891   |
| Til sammen                                                                                                    | 352.891 / 352.891 |

**3**  
**Formål**

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg, boder og øvrig areal til beste for eierne av sameiet.

**§ 4**  
**Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Bruksretten til p-plass forutsetter at det er betalt et vederlag til utbygger av prosjekt Frydenberg.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid eier de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

## **§ 5**

### **Rettslige disposisjoner**

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjekt Frydenberg vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget eiet direkte av andelseier/seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon eller sammen med boret i borettslag innenfor bebyggelsen på prosjektet Frydenberg, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av borettslag/sameier. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon eller boret som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie eller borettslag hvor eierseksjonen eller boretten er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

## **§ 6**

### **Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass**

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon eller borett i bebyggelsen, kun overføres til andre andelseiere/sameiere i de sameiene/borettslagene som ligger innenfor bebyggelsen på prosjektet Frydenberg.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon/andel og flytter fra sitt borettslag/eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til, jf. ovenfor, etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 år av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Beboere i det sameie/borettslag som utleier tilhører, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår.
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

For sameieandeler med rett til flere parkeringsplasser eiet av borettslag eller eierseksjonssameier, er regler for overdragelse og utleie av de enkelte plasser regulert i vedtektene til det enkelte borettslag/eierseksjonssameie.

## **§ 7**

### **Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Styremedlemmer i de borettslag/eierseksjonssameier som har rettigheter/er sameiere i Sameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. I tillegg har eventuelle sameiere som ikke tilhører disse borettslag/eierseksjonssameier rett til å delta med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## **§ 8**

### **Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

## **§ 9**

### **Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.



## **§ 10**

### **Styret**

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Det bør ikke velges mer enn ett styremedlem fra hvert borettslag/eierseksjonssameie.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiemøte fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§ 11**

### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

## **§ 12**

### **Ordensregler**

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

## **§ 13**

### **Vedlikehold**

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## **§ 14**

### **Vedlikeholdskostnader**

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
  - b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
  - c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
  - d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
  - e. vaktmesterrom
  - f. renhold av fellesarealer
  - g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. garasjeport
  - b. GSM-key
  - c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
  - d. Oppmerking av p-plasser
3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie/borettslag.

## **§ 15**

### **Betaling av felleskostnader**

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

## **§ 16**

### **Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

## **§ 17**

### **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

## **§ 18**

### **Kamera/videoovervåking av fellesarealer**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

## **§ 19**

### **Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

## **§ 20**

### **Midlertidige bestemmelser i byggetiden**

Utbyggingen av Garasjeeiendommen skjer i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Sameierne er inneforstått med at det er aktuelt å utvide Sameiet til å omfatte flere byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene. Det kan tinglyses erklæringer om dette, og Sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til en slik utvidelse/sammenføring.

Alternativt kan sameiet bli opprettet som en eiendom for hele garasjeanlegget, før hele anlegget er ferdig utbygget. Dersom dette alternativ gjennomføres, har utbygger alene full rådighet over de byggetrinn som til enhver tid ikke er tatt i bruk. Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht prinsippene i § 14.

I byggetiden kan Sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og Garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til Sameiet.

ooOoo

# **VEDTEKTER FOR FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE**

## **Adresse:**

### **§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner**

Eierseksjonssameiets navn er Frydenbergveien 54 Sameie (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 126 bnr. 160 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 40 boligsseksjoner

### **§ 2 Råderett**

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av areal som i tinglyst seksjoneringsbegjæring er definert som tilleggsdel til bruksenheten. Med tilleggsdel menes etter dette hageparseller. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen *bruksenheten*.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal. Ved fastsettelse av sameiebrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetens hoveddel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjenning av styret slik som bestemt i § 9. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal seksjonseier straks gi skriftlig melding til Sameiets styre og forretningsfører for registrering av ny seksjonseier eller leietaker.

### **§ 3 Felleskostnader**

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles som Sameiet disponerer/eier i parkeringsanlegg og utomhus, herunder også FrydenParken, jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk i den grad ikke annen fordeling fremgår av Sameiets vedtekter.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.



#### **§ 4 Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, og også inklusive eventuell tilvist sportsbod utenfor Eiendommen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også eventuelle sluke på terrasser og balkonger, uansett om terrassene er tilleggsdeler til seksjonene eller felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine terrasser/balkonger, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

#### **§ 5 Styret**

Sameiet skal ha et styre som består av 5 medlemmer, hvorav 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år, med mindre sameiermøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. I Sameiets første styre har 2 av medlemmene en funksjonstid på ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

#### **§ 6 Sameiermøtet**

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. behandle styrets årsberetning.
3. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt
4. velge styremedlemmer.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemninger på sameiermøtet har hver seksjon én stemme.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

#### **§ 7 Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

#### **§ 8 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås for 3 år.

### **§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.**

Utskifting av vinduer og dører (unntatt dører mellom rom i den enkelte seksjon), oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk og de generelle retningslinjer som måtte foreligge området. Det kreves også forutgående godkjenning av styret, også for eventuelle slike tiltak inne på den enkelte seksjon. Dette gjelder også eventuell installering av varmeovn på terrassene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er à jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

### **§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer**

De enkelte sameiene og de enkelte eierseksjonseiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og forsetter å være i samsvar med eventuelle designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Frydenberg-området. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer. Grilling på balkonger/terrasser er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet.

### **§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

### **§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner**

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

# Fremleieskjema

Sameiet Frydenbergveien 54

Seksjonsnummer: \_\_\_\_\_ Utleietidsrom : \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

| UTLEIER  |  | LEIETAKER   |  |
|----------|--|-------------|--|
| Navn:    |  | Navn:       |  |
| Adresse: |  | Tlf.:       |  |
| Tlf.:    |  | E-post:     |  |
| E-post:  |  | Fødselsnr.: |  |

## MEDLEMMER AV HUSSTANDEN TIL LEIETAKER

|       |             |  |
|-------|-------------|--|
| Navn: | Fødselsnr.: |  |
| Navn: | Fødselsnr.: |  |
| Navn: | Fødselsnr.: |  |
| Navn: | Fødselsnr.: |  |

Utleier erklærer med dette at vedtekter og husordensregler for Sameiet Frydenbergveien 54 er utlevert til leietaker, og at leietaker har lest og forstått dem. Utleier er innforstått med at utleier er ansvarlig for at leietakere og besøkende overholder vedtatte husordensregler.

Utleier har vist leietaker søppelhuset, og forklart hvordan håndtering av søppel og annet avfall skal skje. Utleier har orientert leietaker om at det kun er restavfall, matavfall, plast og papp som skal kastes i søppelrommet, og at andre artikler må leveres til gjenvinningsstasjon. Ved hensetting av andre artikler vil sameiet kunne fakturere utleier for bortkjøring av disse.

Utleier har vist leietaker stoppekran for vann i leiligheten.

Utleier har gjort leietaker kjent med at det ikke er tillatt med selvlaget skilting på postkasse og ringeklokke. Ved utleieforholdets start oversender utleier navn på leietaker(e), og styret vil besørge at skilt på postkasse og ringeklokke settes opp.

Utleier er pliktig til å påse at leietaker ikke setter igjen gjenstander på fellesområdene (bod, felles oppbevaringsrom i garasje, søppelhus, ganger og inngangsparti). Før ny leietaker kan flytte inn, må derfor utleier gå gjennom nevnte fellesområder, og påse at forrige leietaker ikke har satt igjen noe. Eventuell bortkjøring av hensatte gjenstander bekostes av seksjonseier.

Leietaker erklærer med dette at vedtektene og husordensreglene er lest og forstått, og at de vil følges. Leietaker er klar over sine plikter overfor sameiet.

\_\_\_\_\_  
Sted/dato

\_\_\_\_\_  
Sign., utleier

\_\_\_\_\_  
Sign., leietaker



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 5940

Sameiet Frydenbergveien 54

## Velkommen til årsmøte i Sameiet Frydenbergveien 54

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

### Dato for årsmøtet:

19. mars 2024 kl. 18:00, Frydenberg skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Frydenbergveien 54**



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver fra OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører velges i det fysiske møte blant de oppmøtte i salen.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5940\_Årsrapport-2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Finholt Jansen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Navn Navnesen
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

|             |                       |                    |
|-------------|-----------------------|--------------------|
| Leder       | Lars Finholt Jansen   | Frydenbergveien 54 |
| Styremedlem | Marte Heggem          | Frydenbergveien 54 |
| Styremedlem | Marianne Ruud         | Trolldalsveien 9 A |
| Varamedlem  | Kirsten Anita Faldaas | Frydenbergveien 54 |

## Vibbo

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

## Generelle opplysninger om Sameiet Frydenbergveien 54

Sameiet består av 40 seksjoner.

Sameiet Frydenbergveien 54 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996718336, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

126          160

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

## **Styrets arbeid**

### Tiltak i 2023

Det har blitt inngått ny avtale med Telenor.

Vi oppdaget vanninntrengning fra tak eller fasade. Og vi er i kontakt med kontraktør for å identifisere/utbedre.

Generelt forefallende arbeid er gjort, samt gjennomført regelmessige styremøter.

Sammen med Frydenberg2borettslag (nr. 50/52) har vi gjort:

Skiftet leverandør av vaktmestertjenester fra VBR til Coor.

Installert avgasser og filter i fjernvarmesystemet.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

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

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

### **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, samt firing.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet positivt med kr. 138 949, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 403 428.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Frydenbergveien 54.

### Lån

Sameiet Frydenbergveien 54 har lån i OBOS-Banken.

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE.

|                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap 2023</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## 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.

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE**  
**ORG.NR. 996 718 336, KUNDENR. 5940**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 316 250         | 1 274 209         | 1 336 240         | 1 323 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 33 100            | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>1 349 350</b>  | <b>1 274 209</b>  | <b>1 336 240</b>  | <b>1 323 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -12 690           | -12 690           | -13 000           | -13 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -90 000           | -90 000           | -90 000           | -90 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -10 202           | -7 530            | -9 000            | -9 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -71 410           | -68 655           | -75 000           | -74 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -18 273           | -29 606           | -12 000           | -25 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -159 931          | -290 520          | -251 000          | -325 000          |
| Forsikringer                       |      | -100 194          | -93 852           | -103 300          | -112 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -203 499          | -212 940          | -216 000          | -238 500          |
| Kostnader sameie                   | 17   | -100 711          | -97 262           | -100 000          | -115 000          |
| Energi/fyring                      | 10   | -127 041          | -147 349          | -170 000          | -170 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -193 610          | -160 228          | -177 000          | -155 040          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -62 967           | -69 703           | -119 000          | -84 000           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 150 529</b> | <b>-1 280 335</b> | <b>-1 335 300</b> | <b>-1 410 540</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>198 821</b>    | <b>-6 126</b>     | <b>940</b>        | <b>-87 540</b>    |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 2 221             | 697               | 2 000             | 2 000             |
| Finanskostnader                    | 13   | -62 092           | -47 645           | -54 000           | -63 000           |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-59 872</b>    | <b>-46 949</b>    | <b>-52 000</b>    | <b>-61 000</b>    |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>138 949</b>    | <b>-53 075</b>    | <b>-51 060</b>    | <b>-148 540</b>   |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | 0                 | -53 075           |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 138 949           | 0                 |                   |                   |



**FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE**  
**ORG.NR. 996 718 336, KUNDENR. 5940**  
**BALANSE**

|                                    | Note | 2023            | 2022            |
|------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| <b>EIENDELER</b>                   |      |                 |                 |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>               |      |                 |                 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg   | 17   | 26 170          | 24 357          |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>           |      | <b>26 170</b>   | <b>24 357</b>   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                |      |                 |                 |
| Restanser på felleskostnader       |      | 159             | 2 681           |
| Kundefordringer                    |      | 2 340           | 6 402           |
| Forskuddsbetalte kostnader         |      | 51 088          | 45 387          |
| Andre kortsiktige fordringer       |      | 0               | 18 232          |
| Energiavregning                    | 16   | 9 608           | 145 640         |
| Driftskonto OBOS-banken            |      | 557 078         | 388 160         |
| Sparekonto OBOS-banken             |      | 829             | 807             |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>            |      | <b>621 103</b>  | <b>607 308</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>               |      | <b>647 274</b>  | <b>631 665</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |      |                 |                 |
| <b>EGENKAPITAL</b>                 |      |                 |                 |
| Udekket tap                        | 14   | -383 613        | -522 563        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>             |      | <b>-383 613</b> | <b>-522 563</b> |
| <b>GJELD</b>                       |      |                 |                 |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>            |      |                 |                 |
| Pante- og gjeldsbrevlån            | 15   | 813 212         | 905 626         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>        |      | <b>813 212</b>  | <b>905 626</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>            |      |                 |                 |
| Forskuddsbetalte felleskostnader   |      | 18 749          | 21 146          |
| Leverandørgjeld                    |      | 185 487         | 227 146         |
| Påløpte renter                     |      | 5 647           | 310             |
| Påløpte avdrag                     |      | 7 792           | 0               |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>        |      | <b>217 675</b>  | <b>248 602</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      | <b>647 274</b>  | <b>631 665</b>  |
| Pantstillelse                      |      | 0               | 0               |
| Garantiansvar                      | 17   | 132 687         | 104 199         |
| Oslo, 04.03.2024                   |      |                 |                 |
| Styret i Frydenbergveien 54 Sameie |      |                 |                 |

Lars Finholt Jansen/s/

Marianne Ruud/s/

Marte Heggem/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 161 856        |
| Kabel-TV                             | 154 394          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 316 250</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Skadeutlegg                | 23 250        |
| Tilskudd, Oslo kommune     | 9 850         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>33 100</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -12 690        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-12 690</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket styremat for kr 1 360, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 202.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -18 273 |
|------------------------------------------------|---------|

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-18 273</b> |
|-----------------------------|----------------|

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -63 360 |
|-----------------------------|---------|

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Drift/vedlikehold VVS | -15 739 |
|-----------------------|---------|

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Drift/vedlikehold elektro | -4 656 |
|---------------------------|--------|

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -3 397 |
|-----------------------------------|--------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -26 048 |
|------------------------------|---------|

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold brannsikring | -27 674 |
|--------------------------------|---------|

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -6 408 |
|--------------------------------------|--------|

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Egenandel forsikring | -12 650 |
|----------------------|---------|

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-159 931</b> |
|---------------------------------|-----------------|

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Vann- og avløpsavgift | -143 621 |
|-----------------------|----------|

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Renovasjonsavgift | -59 878 |
|-------------------|---------|

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-203 499</b> |
|-------------------------------|-----------------|

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Andre fyringskostnader | -127 041 |
|------------------------|----------|

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-127 041</b> |
|----------------------------|-----------------|

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Vaktmestertjenester              | -20 625        |
| Renhold ved firmaer              | -27 511        |
| Andre fremmede tjenester         | -9 675         |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -790           |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -1 360         |
| Andre kontorkostnader            | -115           |
| Bank- og kortgebyr               | -2 892         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-62 967</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 1 786        |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 22           |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 329          |
| Andre renteinntekter                          | 83           |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>2 221</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -61 678        |
| Andre rentekostnader                 | -414           |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-62 092</b> |

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

|                                    |            |                 |
|------------------------------------|------------|-----------------|
| Opprinnelig 2020                   | -1 100 000 |                 |
| Nedbetalt tidligere                | 194 374    |                 |
| Nedbetalt i år                     | 92 414     |                 |
|                                    |            | -813 212        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> |            | <b>-813 212</b> |

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -602 738        |
| <b>SUM INNTEKTER</b>             | <b>-602 738</b> |

**KOSTNADER**

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Techem               | 27 000         |
| Fjernvarme           | 446 380        |
| Strøm                | 138 966        |
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>612 346</b> |

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b> | <b>9 608</b> |
|----------------------------|--------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 6,20% av Frydenberg garasjesameie E og 6,72% av Frydenberg Driftsforening.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapene og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Frydenberg garasjesameie E og Frydenberg Driftsforening, og utgjør for garasjesameiet kr 98 448 og for driftsforeningen kr 34 239. Selskapets andel i Frydenberg garasjesameie E og Frydenberg Driftsforening vises som anleggsmidler under posten anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg garasjesameie E og Frydenberg Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under noten andre driftkostnader "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651419. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

|      |                                          |                                                                    |
|------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 2020 | Maling av fasader og boning av gulv.     | Planlagt arbeid i 2020 er maling av fasader.                       |
| 2019 | Utskifting av brannslanger til slukkeapp | Utskifting av brannslanger til slukkeapparater i alle leiligheter. |

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

Selskapsnummer: 5940 Selskapsnavn: Sameiet Frydenbergveien 54

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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