



FRYDENBERG / LØREN

Frydenbergveien 54

Velkommen til  
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING  
Kr 4 200 000,-

BRA-I/BRA TOTAL  
31/34 kvm

ENERGIMERKING  
C - Grønn

OMKOSTNINGER  
119 840,-

BOLIGTYPE  
Eierseksjon

TOMTEAREAL  
291.5 m² (eiet)

TOTALPRIS  
4 330 607,-

EIEFORM  
Eierseksjon

FELLESKOSTNADER  
3 379,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM  
1

FELLESGJELD  
Kr 10 767,-

ETASJE  
4

FELLESFORMUE  
8 608,-

BYGGEÅR  
2009

Din megler



Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no  
+47 458 84 505

Michelle har jobbet som eiendomsmegler i over åtte år og har opparbeidet seg et sterkt rykte i bransjen. Med bein i nesa og et skarpt blikk for detaljer, går hun alltid den ekstra milen for kundene sine. Hun er kjent for sin ærlige stil, solide fagkunnskap og evne til å gjøre selv



## Lys & innbydende 2-roms med solrik, sydvestvendt balkong | Varmtvann, fyring, strøm og internett inkl. | Utleie tillatt!

Emera eiendomsmegling ønsker velkommen til Frydenbergveien 54!

Her får du et lyst og attraktivt hjem i et moderne nabolag. Leiligheten har en godt utnyttet planløsning med naturlig soneinndeling og fine lysforhold. Med plass til både sofagruppe og spisebord kan hele vennegjengen snart samles til hyggelige kvelder her. Soverommet er praktisk plassert bak en skyvedør og det er rikelig med lagringsplass, noe som gjør det enkelt å holde orden i hjemmet.

De fineste dagene kan nytes på din helt egne balkong - høyt og fritt med fine solforhold.

- Fine lysforhold fra store vinduer med dype karmner
- Leiligheten varmes opp via radiatorer
- Garasjeleie\*
- Akonto fyring, varmtvann, strøm og internett inkl.
- Flislagt bad med gulvvarme og vaskemaskin
- Kjellerbod medfølger
- Rikt servicetilbud

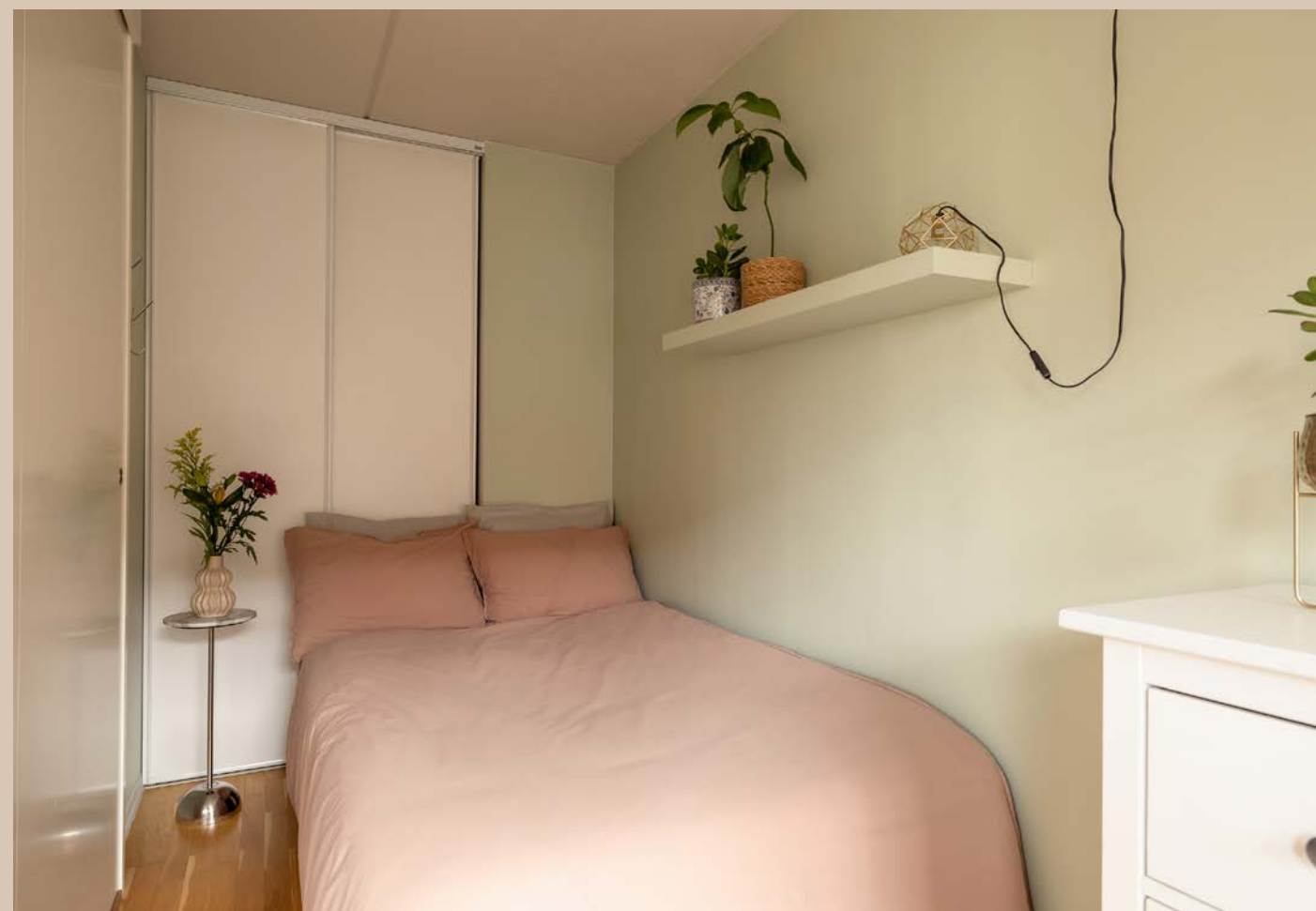












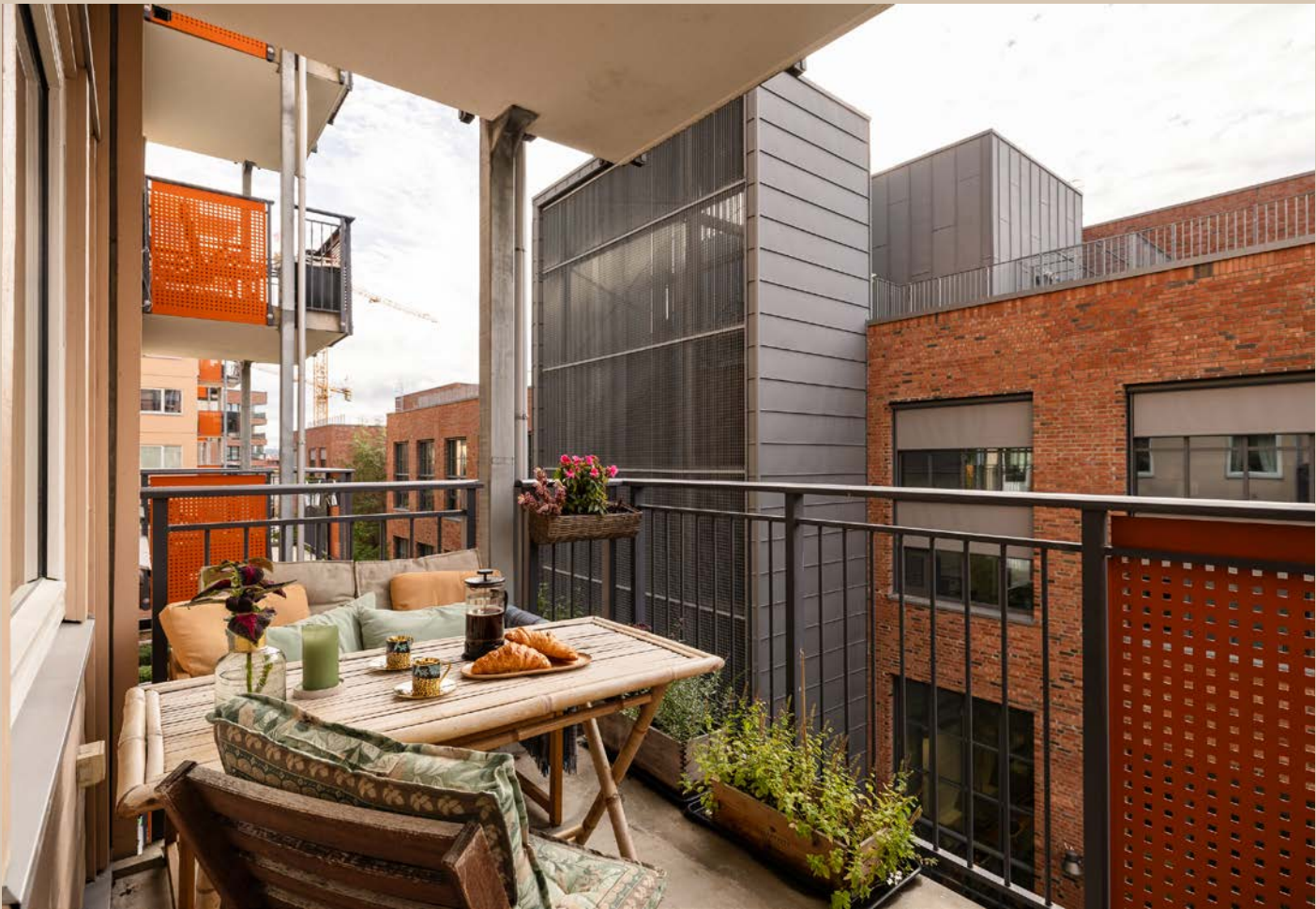














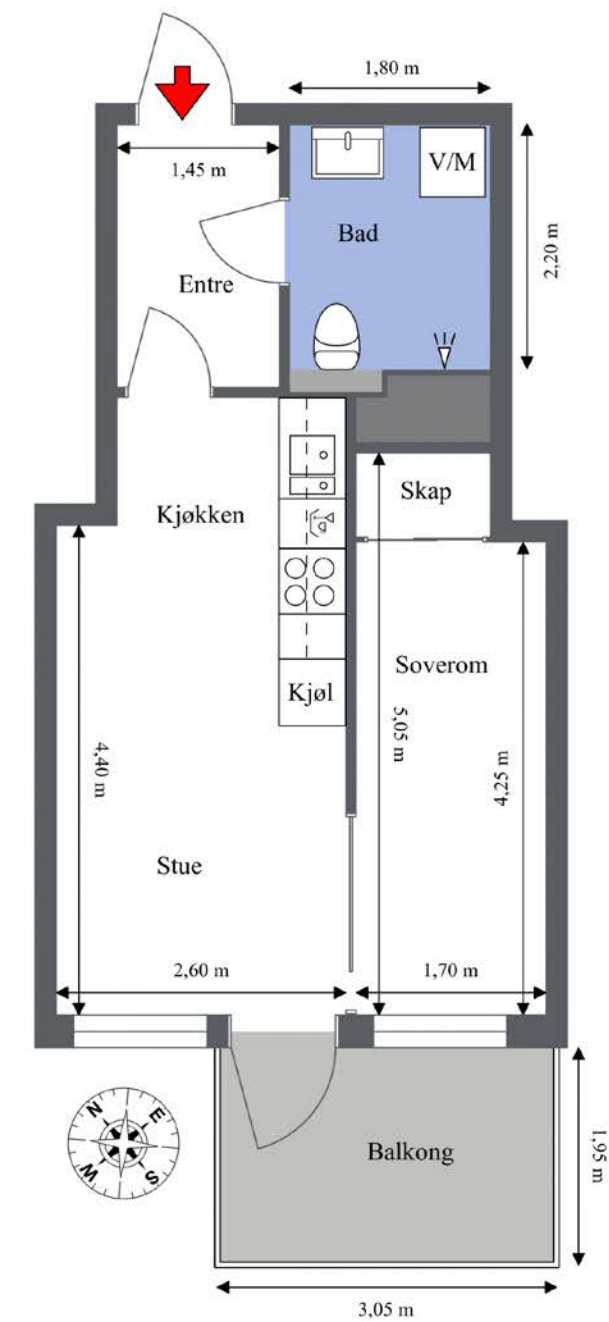




# Plantegning

Takstmann Jan Berby MNTF

Frydenbergveien 54, snr 18



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

FRYDENBERGVEIEN 54

# OM EINDOMMEN

## Økonomi

### Prisantydning

Kr 4 200 000

### Omkostninger kjøpers beløp

4 200 000,00 (Prisantydning)

10 767,00 (Andel av fellesgjeld)

4 210 767,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

105 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

106 340,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

119 840,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 317 107,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 330 607,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

### Eierskiftegebyr

Kr 6570

### Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 330 607

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 379,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: a-konto oppvarming, tv/bredbånd, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, nedbetaling av fellesgjeld, felles byggforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold mm.

Kostnadene fordeles slik:

Oppvarming 960,-

Felleskostnader 2 019,60,-

TV/bredbånd 399,-

## Eiendomsskatt

Iht. eiendomsskattelisten for 2025 er det ikke skatt for leiligheten inneværende år.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i leilighetens felleskostnader.

## Fellesgjeld

Kr 10 767 pr. 02.10.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207878456

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,65%

Restsaldo 639 457,00

Innfrielsesdato: 30.08.2030

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld: 10 767,71

Det er ikke inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjelden.

## Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

## Andre kostnader:

Andre utgifter: Mye dekkes gjennom felleskostnadene. Normale tillegg vil være for eksempel strøm og innboforsikring.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 8 608 pr. 31.12.2024

## Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 926 681( 2023)

Formueverdi sekundær: Kr 3 706 725(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Løren/Frydenlund. Løren har hatt en sterk utvikling de siste årene og fremstår i dag som et etablert og levende nabolag med alt du trenger i hverdagen. Her bor du i et familievennlig strøk med gåavstand til det meste- enten du ønsker gode servicetilbud, kollektivtransport, grøntområder eller hyggelige møteplasser.

I nærområdet finner du alt du trenger i hverdagen. Kun få minutter gange fra boligen finner du Kiwi, samt en søndagsåpen bunnpris i nabolaget. I tillegg tilbyr L ren Torg blant annet dagligvarebutikker, apotek, kafeer og

restauranter. Med både små og større kjeder tilgjengelig, er det lett   få gjort alle ærender i nærheten.

For barnefamilier finnes det flere barnehager og skoler i nærområdet, i tillegg er det godt tilrettelagt for et aktivt og sosialt liv med gåavstand til p ker og grøntområder som Peer Gynt-parken. Om vinteren kan ballplassen i parken omg res til en skøytebane. Andre p ker i nærheten er Sinseparken, Torshovdalen, Tøyenparken, Musedalen og Bjerkedalen park. Disse omr dende byr på flotte turstier, lekeplasser og gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

L ren er et område med bredt spekter av treningstilbud og idrettsaktiviteter. Her finner du både SATS Hasle, Fresh Fitness Hasle og STERK Helse & Trening. I tillegg finnes det flere fine tur- og joggel yper i nærliggende grøntområder for seg som foretrekker utendørs aktivitet.

Boligen har en svært praktisk beliggenhet med kort vei til både L ren og Hasle T-banestasjon, samt flere bussforbindelser i nærheten som gir rask forbindelse til sentrum og resten av byen. Boligen ligger kun 4 minutter unna L ren t-banestasjon hvor linje nr 4- og 5 går forbi. Nærmeste busstopp er ved L ren torg, som ligger kun 2 minutter til fots unna. Flybussen passerer også like i nærheten. Nærmeste trikkestopp er ved Rosenhoff, ca. 11 minutter til fots unna boligen, og her finner du trikkelinje nummer 17.

## Parkering

Det er en garasje under bygget hvor det ofte dukker opp parkeringsplass til leie og salg, h r med megler om tilgjengelighet. Det er beboerp kering tilgjengelig i området. Med beboerp keringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksp keringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerp kering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år  
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år  
- Elbiler: kr 2.090 per år  
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerp kering

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved   klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

# Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 291.5 må

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

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger en ferdigattest datert 2012. Ferdigattesten gjelder oppføring av blokk/bygård i Frydenbergveien 54, 56 og 58.

Byggetegninger:

Det er samsvar mellom de byggemeldte tegningene og dagens planløsning.

# Innhold

Leiligheten består av entré, stue med k kken i åpen løsning, soverom og bad. I tillegg medfølger en praktisk bod i kjelleren.

## Areal

BRA - i: 31 må

BRA - e: 3 må

BRA - b: 0 må

BRA totalt: 34 må

TBA: 6 må

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 må kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 31 må entré, stue med k kken, soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 må

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.  
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg. GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

## Bygningssakkyndigs kommentar til

### arealoppmåling

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

# Standard

Velkommen hjem!

Entréen er innbydende og praktisk med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Når gjestene melder sin ankomst er det lettvin å slippe de inn med porttelefonen.

Stue med kjøkken  
Det lyse kjøkkenet er tidløst og med god lagringsplass i både skuffer og skap. Innredningen byr på glatte skapfronter og benkeplate av laminat. Den åpne løsningen inviterer til hyggelige sammenkomster, og rundt bordet er det plass til flere gjester.

Baderom  
Lyst, flislagt baderom med gulvvarme som gir en god start på dagen. Badet er innredet med moderne skapinnredning, dusjplass bak dusjforheng, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. I taket er det montert downlights som sørger for god belysning.

Soverom  
Soverommet er plassert bak en praktisk skyvedør som utnytter plassen maksimalt. Den gode størrelsen gir mange innredningsmuligheter og det er mye skaplass i en integrert garderobe.

Leilighetens innvendige overflater  
Trestav eikeparkett på gulvene, lysmalte plater på vegger og himling av betong.

Balkong  
Fra stuen er det utgang til en herlig balkong som vender mot sydvest. Med sin gode størrelse er det rom for en hyggelig sittegruppe og grill - alt som hører sommeren til! Der er også mer en nok plass til å invitere en gjest eller to for et glass vin i varmen.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Det har tidligere vært observert skjeggkre i kjeller. Har aldri hatt problemer med dette selv i leiligheten.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Tidligere blitt observert i kjeller. Har aldri selv sett/hatt problemer med det.

# Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av moderne blokk- og villabebyggelse.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra

tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:  
- Innvendig > Overflater:  
Noe bruksslitasje på parkett.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:  
Det er ikke sluk eller annen løsning for eventuelt lekkasjevann i skap hvor hoved inntak for vann og varmtvann til radiatorer er plassert.

- Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):  
- Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > 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).

Byggemåte:  
Frittliggende boligblokk med 8 etasjer og kjeller/garasjeplan. Eiendommen er fundamentert med pilarer til fast grunn, grunnmur i støpt betong og 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. Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Vinduer  
Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Dører

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Balkong

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

# Øvrig informasjon

## Adresse

Frydenbergveien 54, 0575 OSLO

Gnr. 126, bnr. 160, snr. 18, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

## Selger

Tord Batista Roald

## Sameie

Frydenbergveien 54 Sameie

Organisasjonsnummer: 996718336

Sameiet består av 40 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996718336.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 6651419

Husdyr: Det er ikke kjent at det foreligger hinder for dyrehold.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

## Vedtekter/husordensregler

Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Grønn

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

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

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme.

I tillegg er det varmekabler på bad.

## Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. S-4084.

Pågående byggesaker:

Haslevangen 14 - oppføring av syv sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg.

Oppføring av dette prosjektet er allerede igangsatt.

Boligprosjektet består av 136 varierte leiligheter fordelt på syv bygg med ulike høyder, fra 4 til 9 etasjer. Ifølge hjemmesiden er estimert ferdigstillelse Q4 2026 - Q2 2027.

Saksnummer: 2025/05866 - Byggesak

Status: Under behandling

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: HEFTELSE

2010/950990-4/200 02.12.2010 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av grunn for vedlikehold og reparasjoner

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 160

2010/950990-18/200 02.12.2010 BEST. OM VANN/

KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om felles stikkledning for vann og avløp

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 160

GRUNNDATA

2011/5318-1/200 05.01.2011 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 18

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 30/1792

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og

avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til

det kommunale nettet er private, og

vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Utleie er tillatt iht. vedtekter.

I forbindelse med utleie skal seksjonseier straks gi skriftlig melding til sameiets styre for registrering av ny leietaker.

## Radonmåling

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

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to

boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon,

begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold

til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget  
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig  
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering  
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:  
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har

påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:  
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsめglер stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte  
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank  
Vær klar til budrunden.

Søk lån på [smn.no](http://smn.no)

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på [smn.no/kundemote](http://smn.no/kundemote)

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 42 107,67

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 126 277,67  
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsめglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring  
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester  
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## Oppdragsansvarlig

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsめglер MNEF | Partner

[michelle.lehn@emera.no](mailto:michelle.lehn@emera.no)

Tlf: 458 84 505

## Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

13.10.2025

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

FRYDENBERGVEIEN 54

# VEDLEGG

# 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 tømrer/tømrermester, 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



Oppdragsnr.: 15467-2906

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 2 av 16

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen 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 kompenserende 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](#)

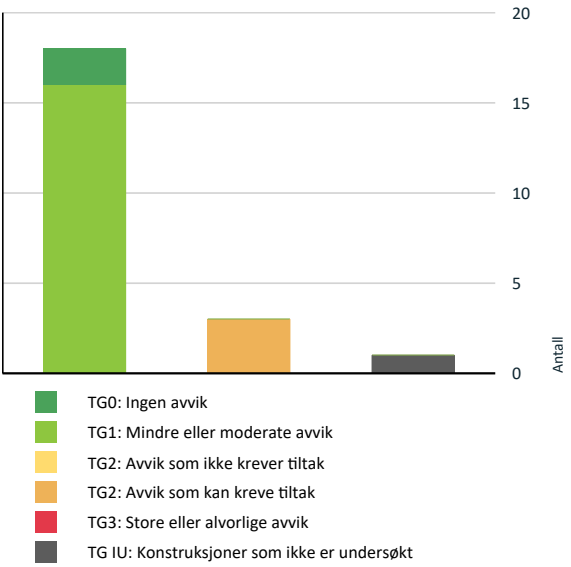
#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### 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

##### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

##### 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 | Kommentar                                     |
|---------|-----------------------------------------------|
| 2008    | 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 speckmurt 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.

### TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2008

### TG 1 Dører

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til sydvestvendt balkong på 6m² fra stue.

## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe bruksslitasje på parkett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelt kosmetisk oppussing kan påregnes.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

### TG 0 Radon

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

### TG 1 Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalte karmen.

### TG 1 Garderobe

Skyvedørsgarderobe 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

#### TG 1 Overflater vegger og himling

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

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 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

#### TG 2 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 susterne. Opplegg for vaskemaskin.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkopleet 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 tilkopleet 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 fordelingsskap 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei
9.

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

10.

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

Nei
11.

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

Ja
12.

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

# 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

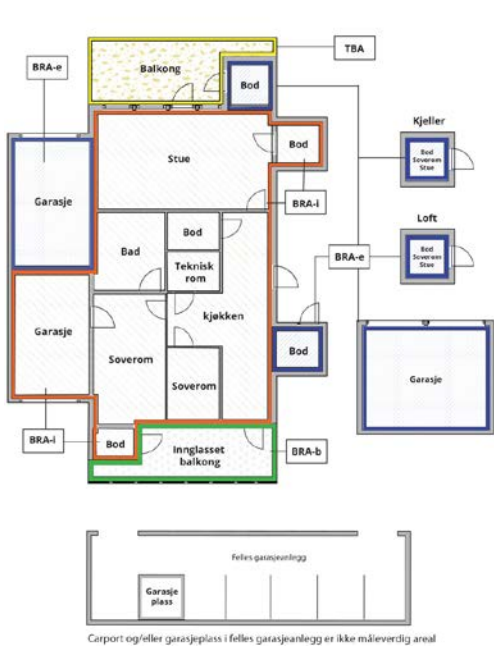
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 m²          |                             |                            | 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   |                                 |
| SUM       | 31                         | 3                           |                            |     | 6                               |
| SUM BRA   | 34                         |                             |                            |     |                                 |

## 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 m² | I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet. | Eiet       |
| Adresse                      |                    |           |      |                                                  |          |                                                    |            |
| Frydenbergveien 54           |                    |           |      |                                                  |          |                                                    |            |
| Hjemmelshaver                |                    |           |      |                                                  |          |                                                    |            |
| Tord Batista Roald           |                    |           |      |                                                  |          |                                                    |            |
| Boligselskap                 |                    | Eierandel |      | Forretningsfører                                 |          | Organisasjonsnr                                    |            |
| Frydenbergveien 54<br>Sameie |                    | 30 / 1792 |      | OBOS Eiendomsforvaltning<br>Telefon: 22 86 59 99 |          | 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  |      |                |              |
| Kommentar                                |          |      |                |              |
| 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. Straktiltak 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 dampspærren 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 sokkeetasje) 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 funksjonssprøving 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 (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktnivå 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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>

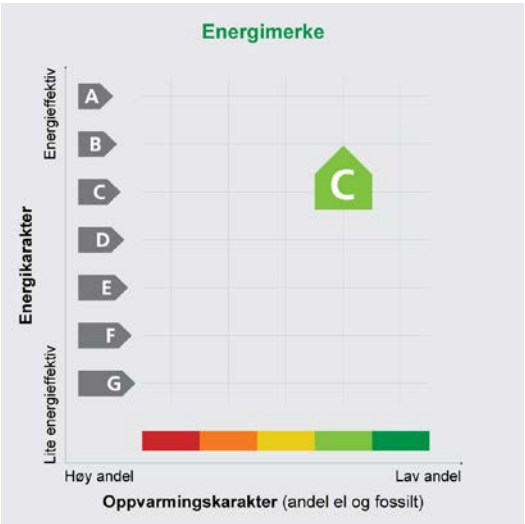
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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.

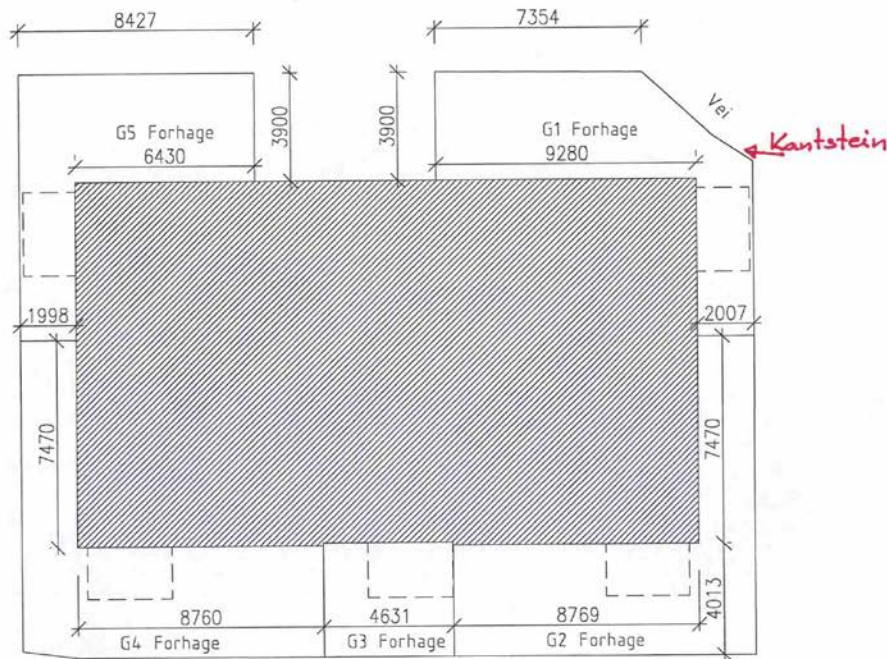
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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



Attestert kopi av dok.nr. 2011/5318/200  
Attestingstidspunkt 2025-10-08 12:27

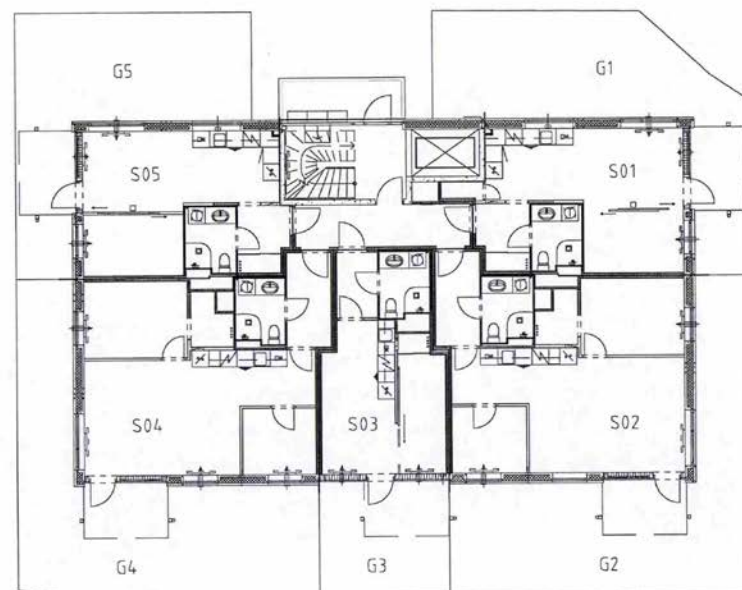


3 4  
VEDLEGG 2 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

Som tilleggsareal regnes:  
Forhager

59 av 9

|                                                                                  |             |                                                                                                                        |                   |                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>INCUDO</b><br>Incudo Plan og<br>Prinsengate 22<br>0157 Oslo Tlf.: 23 68 02 40 |             | <b>Frydenberg Felt E</b> SKANSKA NORGE AS<br>Situasjonsplan Hus 23<br>Gnr.: 126 Bnr.: 148 Frydenbergveien 54 0572 Oslo |                   |                                                                                             |
| Tegnings nr.:<br>A-E23-SP01                                                      | Rev.:<br>D0 | Prosjekt nr.:<br>06507                                                                                                 | Dato:<br>05.06.08 | Målestokk:<br>1200                                                                          |
|                                                                                  |             | Tegnet:<br>AAØ                                                                                                         | Kontroll:<br>BF   | Filarkiv: \\fs-svcs\k\plan\prosjekter\0608\Frydenberg\Felt E\SP01\Situasjonsplan Hus 23.dwg |



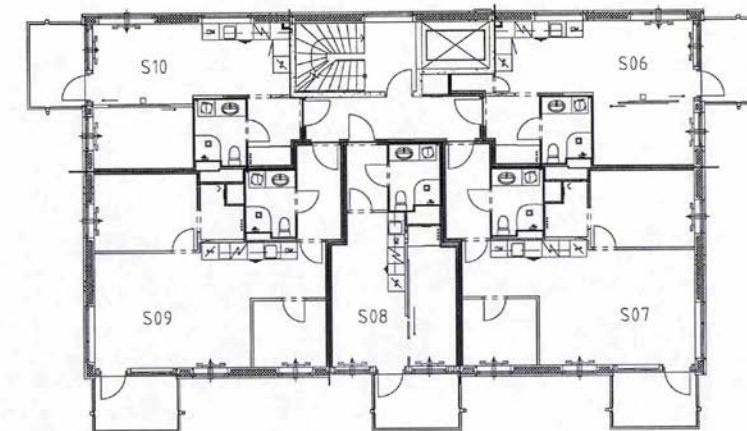
4 11  
3 10  
VEDLEGG AV  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

S00 = Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes:  
Forhager

~~S 1 av 9~~

|                                                                                                                                                 |      |                                                                                                                                     |          |            |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|---------|
| <b>INCUDO</b><br>Incudo Plan os<br>Prinsengate 22<br>0157 Oslo Tlf.:23 68 02 40                                                                 |      | <b>Frydenberg Felt E</b> SKANSKA NORGE AS<br>Seksjoneringstegning Hus 23 plan 1<br>Gnr.: 126 Bnr.: 148 Frydenbergveien 54 0572 Oslo |          |            |         |
| Tegnings nr.:                                                                                                                                   | Rev. | Prosjekt nr.:                                                                                                                       | Dato:    | Målestokk: | Tegnet: |
| A-E23-PL01                                                                                                                                      | D0   | 06507                                                                                                                               | 05.06.08 | 1:200      | AAØ     |
| Kontroll: BF<br><small>Filer arkiv: W:\incudo\planos\Prosjekt\148\W\Frydenberg\Felt E\23\23-PL01 Seksjoneringstegning Hus 23 plan 1.dwg</small> |      |                                                                                                                                     |          |            |         |



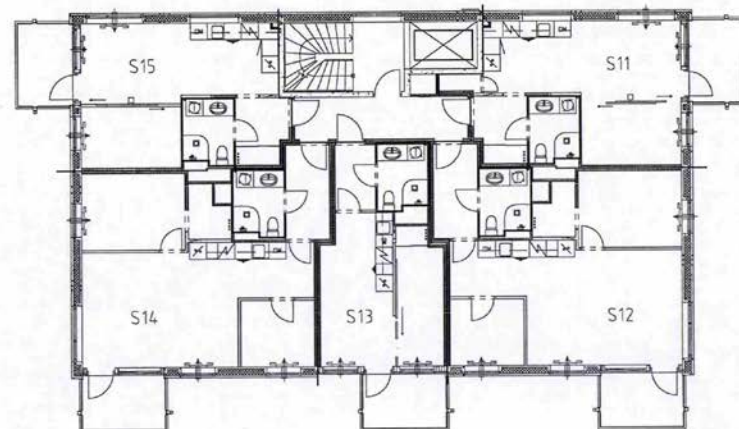
5 11  
4 10  
VEDLEGG AV  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

S00 = Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes:  
Forhager

~~S 2 av 9~~

|                                                                                                                                                 |      |                                                                                                                                     |          |            |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|---------|
| <b>INCUDO</b><br>Incudo Plan os<br>Prinsengate 22<br>0157 Oslo Tlf.:23 68 02 40                                                                 |      | <b>Frydenberg Felt E</b> SKANSKA NORGE AS<br>Seksjoneringstegning Hus 23 plan 2<br>Gnr.: 126 Bnr.: 148 Frydenbergveien 54 0572 Oslo |          |            |         |
| Tegnings nr.:                                                                                                                                   | Rev. | Prosjekt nr.:                                                                                                                       | Dato:    | Målestokk: | Tegnet: |
| A-E23-PL02                                                                                                                                      | D0   | 06507                                                                                                                               | 05.06.08 | 1:200      | AAØ     |
| Kontroll: BF<br><small>Filer arkiv: W:\incudo\planos\Prosjekt\148\W\Frydenberg\Felt E\23\23-PL02 Seksjoneringstegning Hus 23 plan 2.dwg</small> |      |                                                                                                                                     |          |            |         |



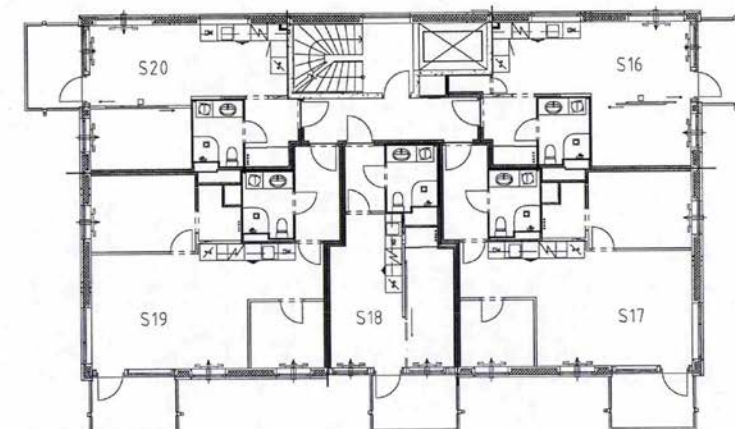
6 11  
VEDLEGG 5 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

S00 = Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes:  
Forhager

~~S 3 av 9~~

|                                                                                                                                          |      |                                                                                                                                     |          |            |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|---------|
| <b>INCUDO</b><br>Incudo Plan as<br>Prinsensgate 22<br>0157 Oslo Tlf.: 23 68 02 40                                                        |      | <b>Frydenberg Felt E</b> SKANSKA NORGE AS<br>Seksjoneringstegning Hus 23 plan 3<br>Gnr.: 126 Bnr.: 148 Frydenbergveien 54 0572 Oslo |          |            |         |
| Tegnings nr.:                                                                                                                            | Rev. | Prosjekt nr.:                                                                                                                       | Dato:    | Målestokk: | Tegnet: |
| A-E23-PL03                                                                                                                               | D0   | 06507                                                                                                                               | 05.06.08 | 1:200      | AAØ     |
|                                                                                                                                          |      | Kontroll:                                                                                                                           | BF       |            |         |
| Filer arkiv: \\s:\incudo\Prosjekter\06507\Frydenberg\Felt E\06507\Seksjoneringstegning\A-E23-PL03\Seksjoneringstegning Hus 23 plan 3.dwg |      |                                                                                                                                     |          |            |         |



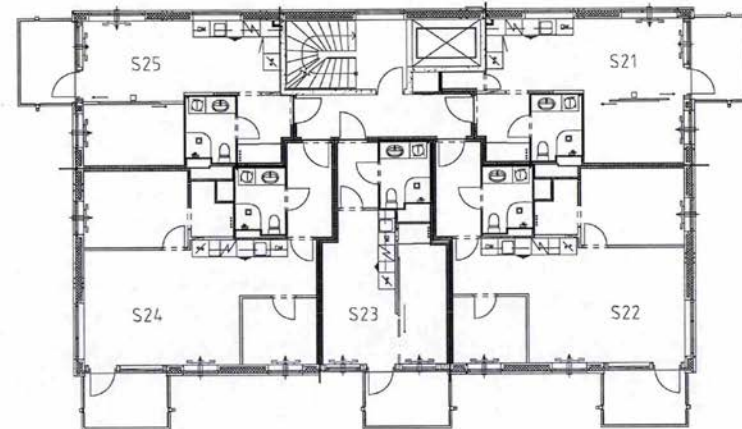
7 11  
VEDLEGG 6 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

S00 = Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes:  
Forhager

~~S 4 av 9~~

|                                                                                                                                          |      |                                                                                                                                     |          |            |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|---------|
| <b>INCUDO</b><br>Incudo Plan as<br>Prinsensgate 22<br>0157 Oslo Tlf.: 23 68 02 40                                                        |      | <b>Frydenberg Felt E</b> SKANSKA NORGE AS<br>Seksjoneringstegning Hus 23 plan 4<br>Gnr.: 126 Bnr.: 148 Frydenbergveien 54 0572 Oslo |          |            |         |
| Tegnings nr.:                                                                                                                            | Rev. | Prosjekt nr.:                                                                                                                       | Dato:    | Målestokk: | Tegnet: |
| A-E23-PL04                                                                                                                               | D0   | 06507                                                                                                                               | 05.06.08 | 1:200      | AAØ     |
|                                                                                                                                          |      | Kontroll:                                                                                                                           | BF       |            |         |
| Filer arkiv: \\s:\incudo\Prosjekter\06507\Frydenberg\Felt E\06507\Seksjoneringstegning\A-E23-PL04\Seksjoneringstegning Hus 23 plan 4.dwg |      |                                                                                                                                     |          |            |         |



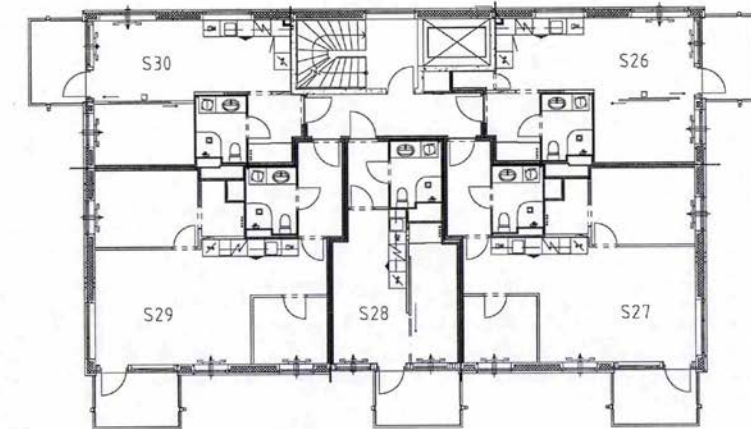
8 11  
VEDLEGG 7 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

S00 = Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes:  
Forhager

~~S-5 av 9~~

|                                                                                                          |      |                                                                                                                                      |          |            |         |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|---------|-----------|
| <b>INCUDO</b><br>Incudo Plan as<br>Prinsensgate 22<br>0157 Oslo Tlf.: 23 68 02 40                        |      | <b>Frydenberg Felt E</b> SKANSKA NORGE AS<br>Seksjoneringsstegning Hus 23 plan 5<br>Gnr.: 126 Bnr.: 148 Frydenbergveien 54 0572 Oslo |          |            |         |           |
| Tegnings nr.:                                                                                            | Rev. | Prosjekt nr.:                                                                                                                        | Dato:    | Målestokk: | Tegnet: | Kontroll: |
| A-E23-PL05                                                                                               | D0   | 06507                                                                                                                                | 05.06.08 | 1:200      | AAØ     | BF        |
| Filarkiv: W:\prosjekt\Prosjekt\148\148 Frydenberg\Felt E\23-PL05 Seksjoneringsstegning Hus 23 plan 5.dwg |      |                                                                                                                                      |          |            |         |           |



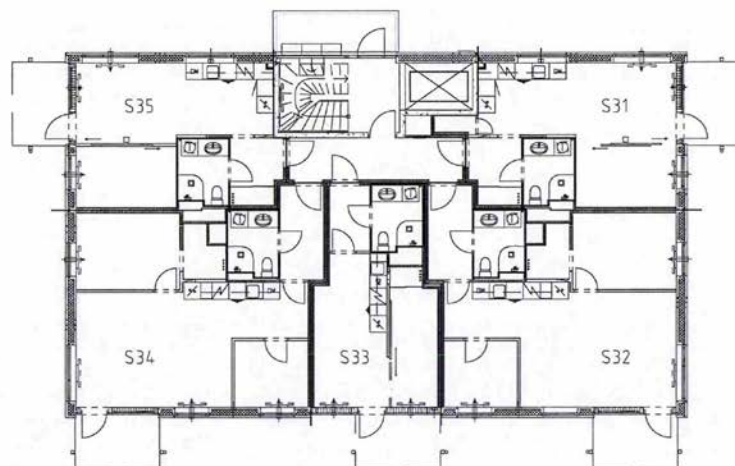
9 11  
VEDLEGG 8 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

S00 = Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes:  
Forhager

~~S-6 av 9~~

|                                                                                                          |      |                                                                                                                                      |          |            |         |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|---------|-----------|
| <b>INCUDO</b><br>Incudo Plan as<br>Prinsensgate 22<br>0157 Oslo Tlf.: 23 68 02 40                        |      | <b>Frydenberg Felt E</b> SKANSKA NORGE AS<br>Seksjoneringsstegning Hus 23 plan 6<br>Gnr.: 126 Bnr.: 148 Frydenbergveien 54 0572 Oslo |          |            |         |           |
| Tegnings nr.:                                                                                            | Rev. | Prosjekt nr.:                                                                                                                        | Dato:    | Målestokk: | Tegnet: | Kontroll: |
| A-E23-PL06                                                                                               | D0   | 06507                                                                                                                                | 05.06.08 | 1:200      | AAØ     | BF        |
| Filarkiv: W:\prosjekt\Prosjekt\148\148 Frydenberg\Felt E\23-PL06 Seksjoneringsstegning Hus 23 plan 6.dwg |      |                                                                                                                                      |          |            |         |           |



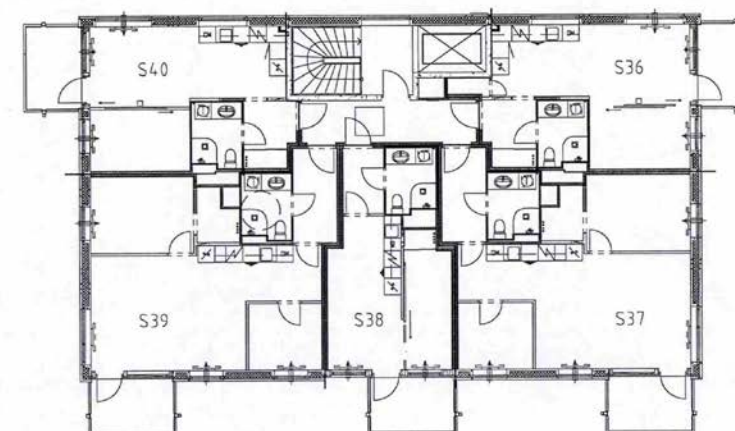
10 11  
VEDLEGG 9 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

S00 = Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes:  
Forhager

~~S 7 av 9~~

|                                                                                                  |                    |                                                                                                                                                     |                   |                    |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|----------------|
| <b>INCUDO</b><br><small>Incudo Plan os<br/>Prinsengate 22<br/>0157 Oslo Tlf.:23 68 02 40</small> |                    | <b>Frydenberg Felt E</b> <small>SKANSKA NORGE AS</small><br>Seksjoneringsstegning Hus 23 plan 7<br>Gnr.: 126 Bnr.: 148 Frydenbergveien 54 0572 Oslo |                   |                    |                |
| Tegnings nr.:<br><b>A-E23-PL07</b>                                                               | Rev.:<br><b>D0</b> | Prosjekt nr.:<br>06507                                                                                                                              | Dato:<br>05.06.08 | Målestokk:<br>1200 | Tegnet:<br>AAØ |
|                                                                                                  |                    | Kontroll:<br>BF                                                                                                                                     |                   |                    |                |



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

S00 = Leilighetens seksjonsnr.

Som tilleggsareal regnes:  
Forhager

~~S 8 av 9~~

|                                                                                                  |                    |                                                                                                                                                     |                   |                    |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|----------------|
| <b>INCUDO</b><br><small>Incudo Plan os<br/>Prinsengate 22<br/>0157 Oslo Tlf.:23 68 02 40</small> |                    | <b>Frydenberg Felt E</b> <small>SKANSKA NORGE AS</small><br>Seksjoneringsstegning Hus 23 plan 8<br>Gnr.: 126 Bnr.: 148 Frydenbergveien 54 0572 Oslo |                   |                    |                |
| Tegnings nr.:<br><b>A-E23-PL08</b>                                                               | Rev.:<br><b>D0</b> | Prosjekt nr.:<br>06507                                                                                                                              | Dato:<br>05.06.08 | Målestokk:<br>1200 | Tegnet:<br>AAØ |
|                                                                                                  |                    | Kontroll:<br>BF                                                                                                                                     |                   |                    |                |



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Skanska Bolig AS  
Postboks 274 Sentrum  
0103 OSLO

|            |                                      |                                    |                  |
|------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------|
| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200613884-51       | Saksbeh: Tanja Charlotte Båst Mork | Dato: 29.03.2012 |
|            | <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b> | 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:***

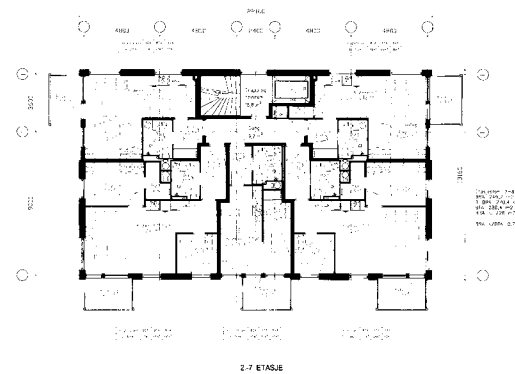
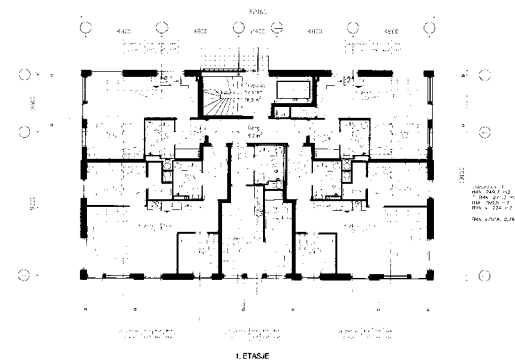
***Tanja Charlotte Båst Mork - Saksbehandler***  
***Marianne Kaperdal - Enhetsleder***



|                                |                         |                |                                |                          |
|--------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------|
| <b>Plan- og bygningsetaten</b> | Besøksadresse:          | Sentralbord:   | 02 180                         | Bankgiro: 1315.01.01357  |
| Boks 364 Sentrum               | Vahls gate 1, 0187 Oslo | Kundesenteret: | 23 49 10 00                    | Org.nr.: 971 040 823 MVA |
| 0102 Oslo                      | www.pbe.oslo.kommune.no | Telefaks:      | 23 49 10 01                    |                          |
|                                |                         | E-post:        | postmottak@pbe.oslo.kommune.no |                          |

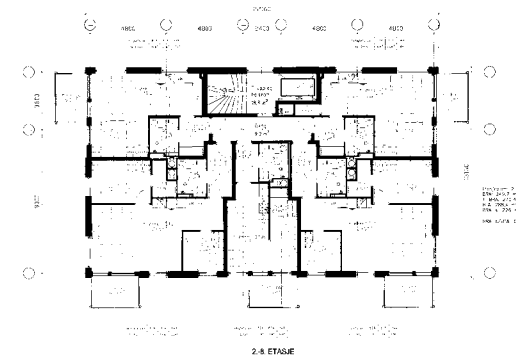
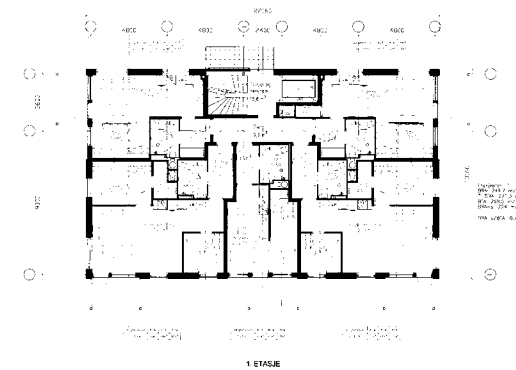
Saksnr: 200613884-51

Side 2 av 2



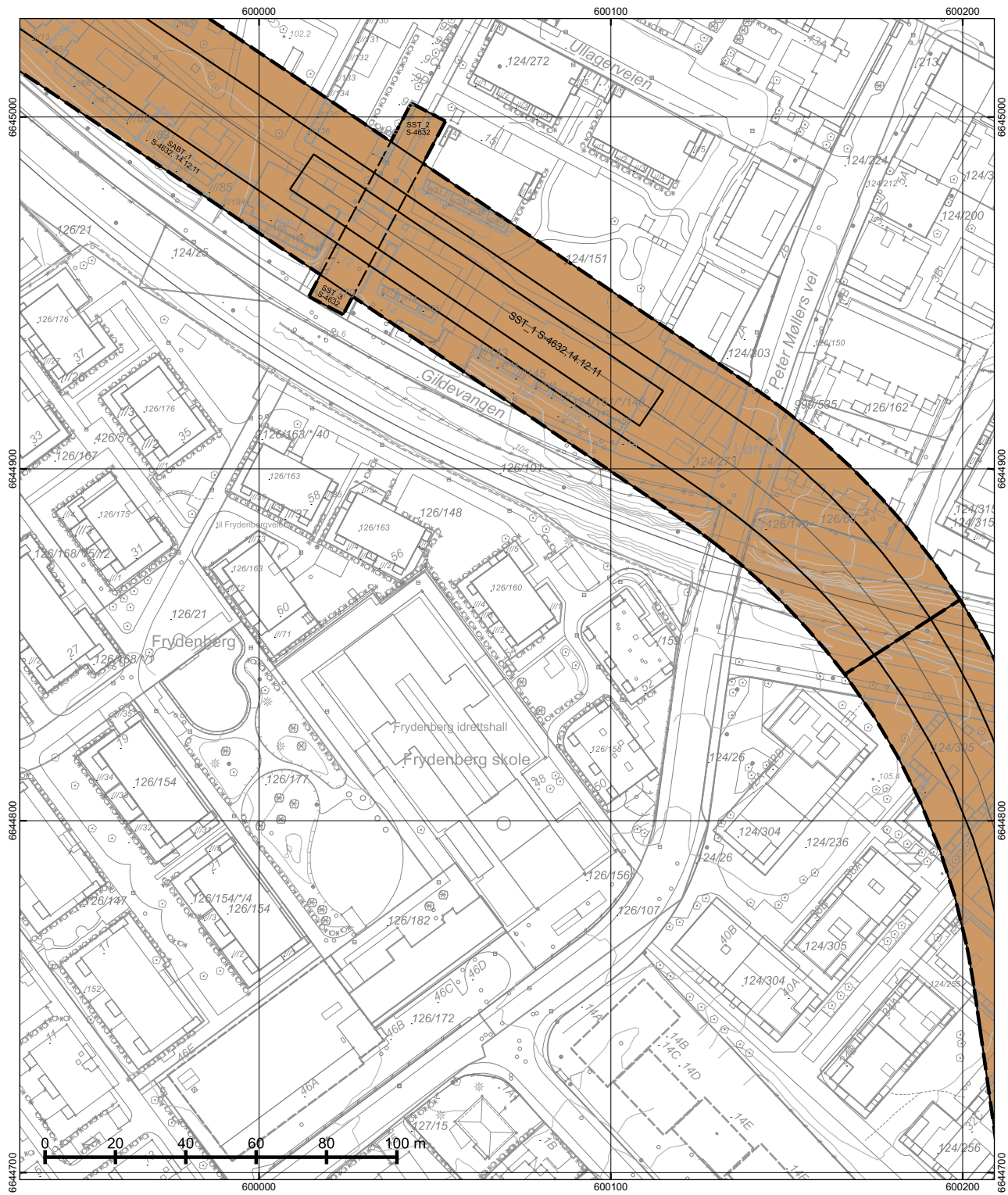
Plan 1-7 etg. hus 21 og 22  
E2

**SKANSKA**  
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE  
INCUDO  
Frydenberg E - Inn 2  
Plan 1-7 etg. hus 21 og 22  
A-E00-PL00-01



Plan 1-8 etg. hus 23  
E3

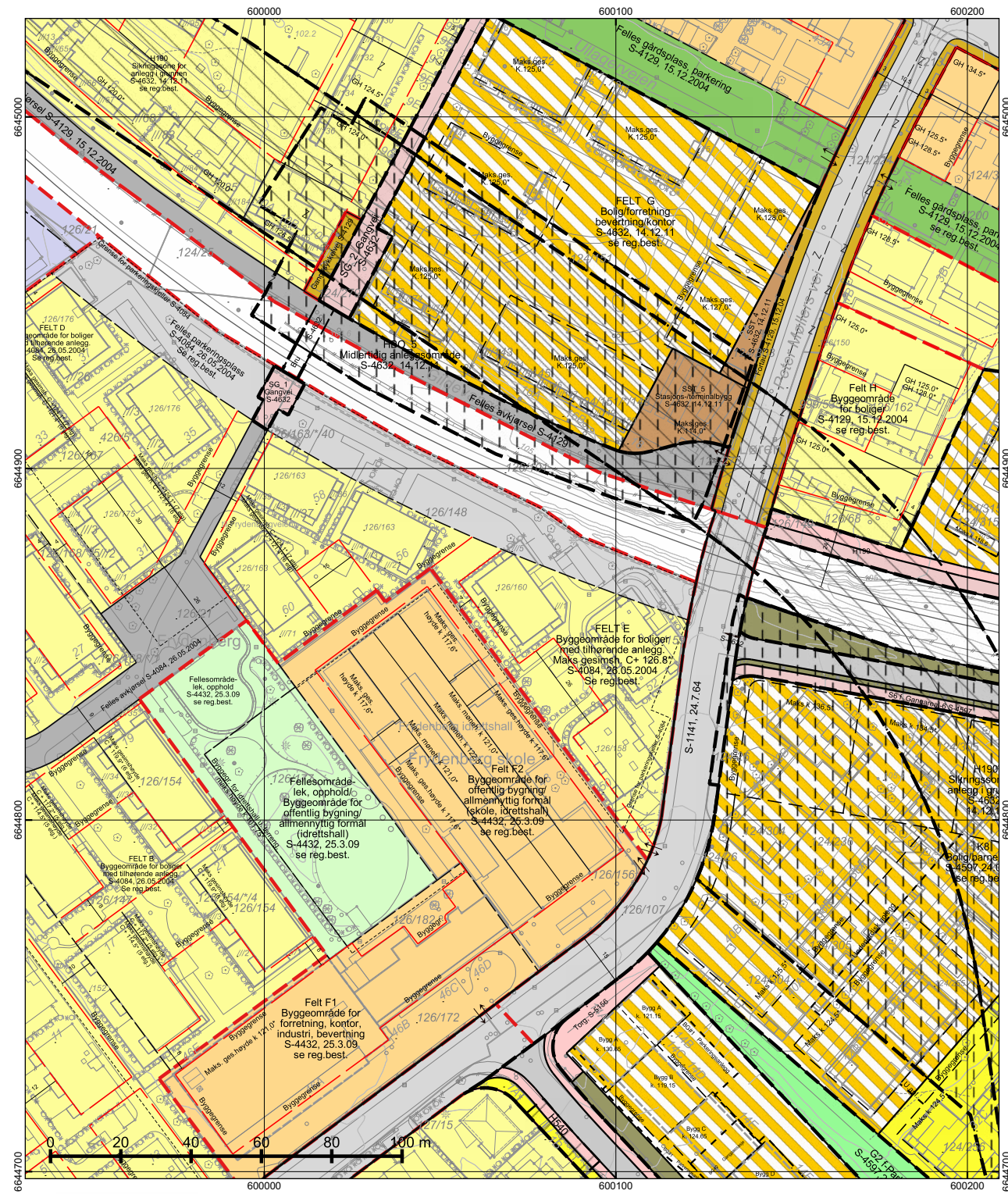
**SKANSKA**  
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE  
INCUDO  
Frydenberg E - Inn 2  
Plan 1-8 etg. hus 23  
A-E23-PL00-01



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

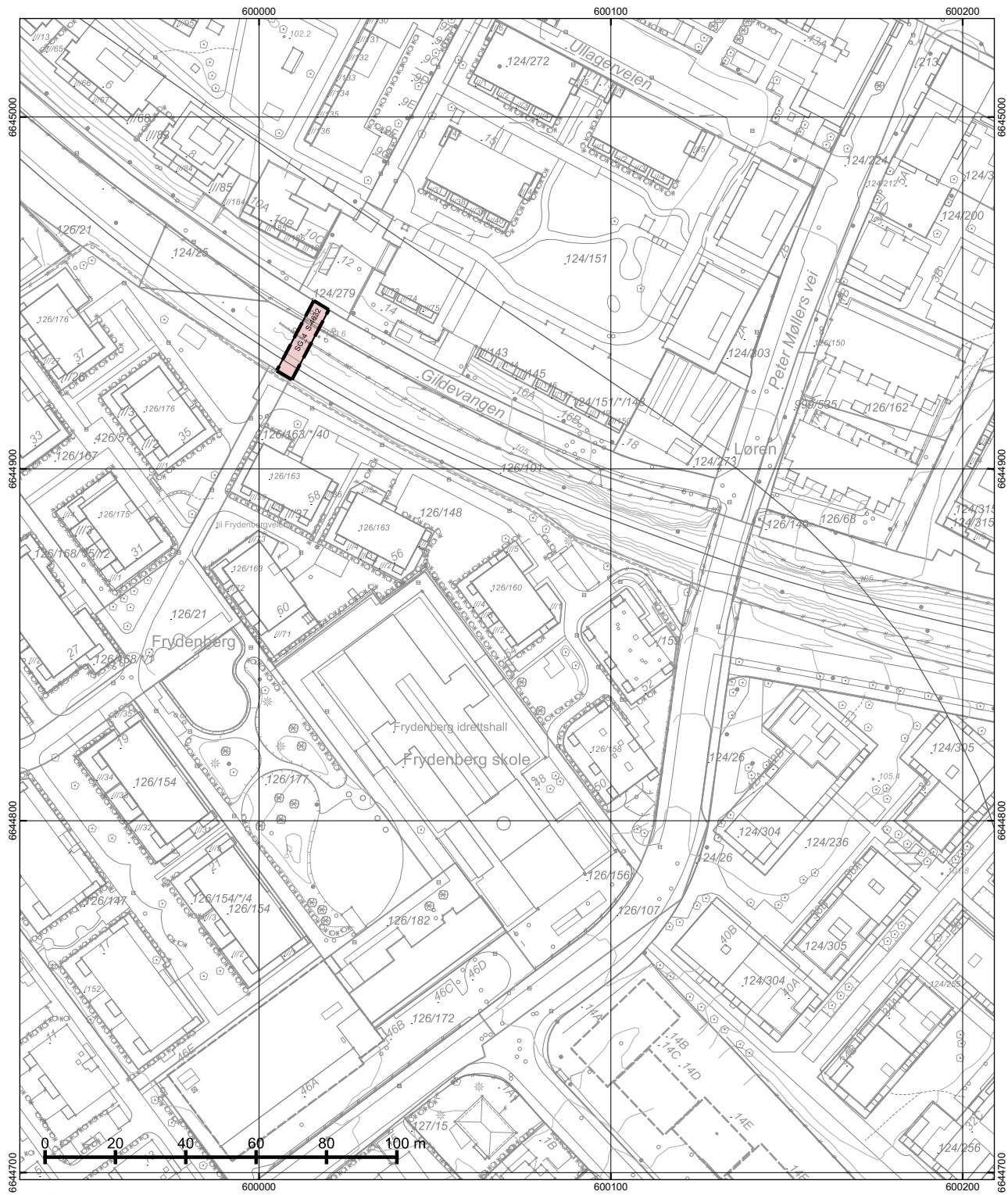
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  <b>Oslo</b><br>Dato: 02.10.2025<br>Bruker: FME<br>Målestokk 1:1000<br>Ekvidistanse 1m<br>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br>Høydereferanser<br>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br>- Bakgrunnskart: NN2000<br>Originalformat: A3 |  | <b>Reguleringskart</b><br><br>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3<br>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17<br>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. |             | 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.<br><br>Se tegnforklaring på eget ark |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | PlottID/Best.nr: 148128/ 86520173                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Deres ref.: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Adresse: Frydenbergveien 54                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Kommentar:  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Gnr/Bnr: 126/160                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  <b>Oslo</b><br>Dato: 02.10.2025<br>Bruker: FME<br>Målestokk 1:1000<br>Ekvidistanse 1m<br>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br>Høydereferanser<br>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br>- Bakgrunnskart: NN2000<br>Originalformat: A3 |  | <b>Reguleringskart</b><br><br>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3<br>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17<br>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. |             | 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.<br><br>Se tegnforklaring på eget ark |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | PlottID/Best.nr: 148128/ 86520173                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Deres ref.: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Adresse: Frydenbergveien 54                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Kommentar:  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Gnr/Bnr: 126/160                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |



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 | Deres ref.: |
| Adresse: Frydenbergveien 54       | Kommentar:  |
| Gnr/Bnr: 126/160                  |             |

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

71 - Felles parkering

72 - Felles lekeareal

74 - Felles gårdsplass

110 - Bolig m.tilh. anlegg

140 - Bolig/forr./kontor

141 - Forr./kontor/offentlig

142 - Forr./kontor/industri

149 - Offentlig/allmenntlig

150 - Industri m.tilh.anlegg

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

312 - Fortau

317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z

Oppheving av eiendomsgrense
- ↑

Inn-/utkjøring
- ↔

Avkjørsel

1110 - Boligbebyggelse1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål2011 - Kjøreveg2012 - Fortau2013 - Torg2015 - Gang-/sykkelveg2016 - Gangveg/gangareal/gågate2017 - Sykkelveg/-felt2019 - Annen veggrunn - grøntareal2022 - Trase for sporveg/forstadsbane2024 - Stasjons-/terminalbygg2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg3050 - ParkRpBestemmelseOmrådeRpBestemmelseGrenseRpAngittHensynSoneRpAngittHensynGrenseRpSikringSoneRpSikringGrense70 - Felles avkjørsel76 - Felles underjordisk anlegg312 - Fortau317 - Offentlig gang-/sykkelvei913 - Formålavgrensning925 - Gesimslinje930 - Reguleringslinje964 - Regulert u-gradgrenseFormålgrænse



## 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 /allmennnyttig 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

Kjøreatkomster 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. Bygeområde 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. Bygeområde for forretning, kontor, industri og bevertning (felt F1 og F2) / Bygeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennnyttig 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 igangsettingstillatelse 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 garasjeplass 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 garasjeplass 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:

Bank: Obos-Banken AS  
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 | 2 019,60 |
| TV/bredbånd     | 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 boret 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/låner 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 sameiermøte 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 sameiermøte 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 panterett 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 besluttet 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 forretningsførervtale 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 tvangsfullbyrdslovens 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:

|               |                       |                    |
|---------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Styret</b> |                       |                    |
| 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 budsjettert 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 avvirket.

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)

Penneo Dokumentnøkkel: 4X5GI-007Y5-GO5KI-0GGLG-8MB5B-757BW

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>DRIFTSINNEKTER:</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 DRIFTSINNEKTER</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>FINANSINNEKTER/-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     |
| EIENDELER                          |                  |                 |          |
| ANLEGGSMIDLER                      |                  |                 |          |
| Andel egenkapital i fellesanlegg   | 17               | 26 170          | 24 357   |
| SUM ANLEGGSMIDLER                  |                  | 26 170          | 24 357   |
| OMLØPSMIDLER                       |                  |                 |          |
| 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      |
| SUM OMLØPSMIDLER                   |                  | 621 103         | 607 308  |
| SUM EIENDELER                      |                  | 647 274         | 631 665  |
| EGENKAPITAL OG GJELD               |                  |                 |          |
| EGENKAPITAL                        |                  |                 |          |
| Udekket tap                        | 14               | -383 613        | -522 563 |
| SUM EGENKAPITAL                    |                  | -383 613        | -522 563 |
| GJELD                              |                  |                 |          |
| LANGSIKTIG GJELD                   |                  |                 |          |
| Pante- og gjeldsbrevlån            | 15               | 813 212         | 905 626  |
| SUM LANGSIKTIG GJELD               |                  | 813 212         | 905 626  |
| KORTSIKTIG GJELD                   |                  |                 |          |
| Forskuddsbetalte felleskostnader   |                  | 18 749          | 21 146   |
| Leverandørgjeld                    |                  | 185 487         | 227 146  |
| Påløpte renter                     |                  | 5 647           | 310      |
| Påløpte avdrag                     |                  | 7 792           | 0        |
| SUM KORTSIKTIG GJELD               |                  | 217 675         | 248 602  |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD           |                  | 647 274         | 631 665  |
|                                    |                  |                 |          |
| 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   |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 316 250 |

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Arbeidsgiveravgift    | -12 690 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -12 690 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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 GJELDSBREV LÅN

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 GJELDSBREV LÅN</b> | <b>-813 212</b> |

NOTE: 16

ENERGI AVREGNING

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 ENERGI AVREGNING</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. 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: \_\_\_\_\_

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



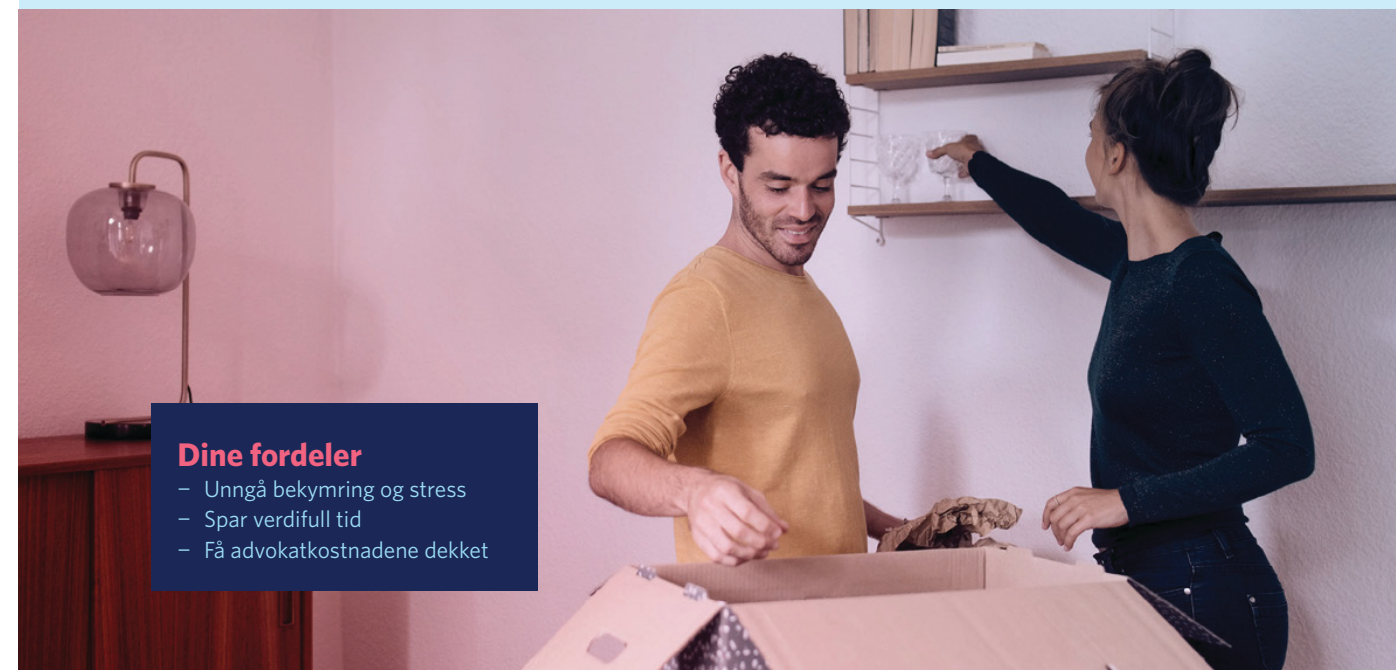
OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

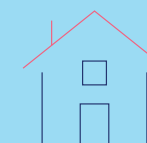
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Borettslagseiendom: | kr 9 300 |
|---------------------|----------|

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 13 500 |
|------------------------------------|-----------|

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 18 900 |
|-----------------------|-----------|



soderbergpartners.no/eiendom



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Michelle Lehn Jensen  
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no  
+47 458 84 505

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

## Budskjema



Michelle Lehn Jensen  
michelle.lehn@emera.no  
458 84 505

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |      |
| Kjøpet finansieres slik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |      |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | Kr.  |
| EGENKAPITAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           | Kr.  |
| TOTALT:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV:<br>Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom<br>Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)                                                                                                                                                                                                                                         |                           |      |
| Ønsket overtagelsesdato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |      |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:<br>Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. |                           |      |
| Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |      |

|                                  |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NAVN:                            | NAVN:                                                                                                                                                                           |
| PERSONNR:                        | PERSONNR:                                                                                                                                                                       |
| ADRESSE:                         | ADRESSE:                                                                                                                                                                        |
| POSTNR: POSTSTED:                | POSTNR: POSTSTED:                                                                                                                                                               |
| MOB TLF:                         | MOB TLF:                                                                                                                                                                        |
| E-POST:                          | E-POST:                                                                                                                                                                         |
| DATO: STED:                      | DATO: STED:                                                                                                                                                                     |
| SIGNATUR:                        | SIGNATUR:                                                                                                                                                                       |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

|                |                |
|----------------|----------------|
| IDENTIFIKASJON | IDENTIFIKASJON |
| Legg ID her    | Legg ID her    |

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619



# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING