

FANTASTISK BELIGGENHET PÅ ST. HANSHAUGEN

Dalsbergstien 9

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 9 150 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

79/85 kvm

ENERGIKLASSE

G

OMKOSTNING KJØPER

232 140,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

599.2 m² (eiet)

TOTALPRIS

9 474 273,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

4 800,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 92 133,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

185 785,-

BYGGEÅR

1896

Din megler



Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

+47 469 28 782

Som tidligere toppidrettsutøver har jeg utviklet en sterk arbeidsmoral og en dedikasjon som preger arbeidet mitt som eiendomsmegler. Jeg lever av fornøyde kunder, og derfor er det helt avgjørende for meg at hver prosess gjennomføres med kvalitet, presisjon og tett oppfølging – slik at de som bruker meg ønsker å anbefale meg videre.

Ingen boligsalg er like. Derfor skreddersyr jeg alltid løsninger tilpasset både boligen og situasjonen, for å sikre best mulig resultat hver eneste gang.

Jeg elsker å vinne. La oss vinne sammen.



White cabinetry with gold handles, including upper and lower cabinets and built-in ovens.

Two built-in ovens with black glass doors and silver control panels.

A magnetic knife rack holding several knives on the wall.

A built-in wine cooler with a black glass door and a digital display.

A round dining table with a light wood top, set with plates, glasses, a green bottle, and a vase of flowers.

Two beige upholstered chairs with black legs, positioned around the dining table.

A large window with a white frame, providing a view of a building outside.

Klassisk og stor 3-R bygårdsleilighet med balkong, stukkatur og rosetter. Takhøyde på 2,9m. Peis. Ettertraktet. Garasje*

Velkommen til en lys, klassisk og elegant bygårdsleilighet (1896) med vakre originaldetaljer, romslige oppholdsrom og en takhøyde på hele 2,9 meter

Dalsbergstien 9 har en attraktiv og sentral beliggenhet mellom St. Hanshaugen og Bislett, med kort vei til alt hovedstaden har å by på. Bogstadveien og Karl Johans gate nås enkelt til fots, og nærområdet tilbyr et rikt utvalg av trendy kaféer, restauranter og hyggelige møteplasser. St. Hanshaugen park ligger like i nærheten og byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Kollektivtransport rett utenfor leiligheten.

Kort fortalt:

Balkong, ca. 5 m²

Tregulv og peis

Rosetter og strukturer

Mulighet for leie av garasje plass til kr 1 850 per måned

2 soverom mot rolig bakgård

Eget vaskerom i baktrapp

3 boder

















White cabinetry with a double oven and a wine cooler. The upper cabinets have a classic panel design, while the lower cabinets are simpler. The oven is black with a silver control panel. The wine cooler is also black with a silver panel.

A round wooden dining table set for a meal. The table is set with white plates, glasses, and a green bottle. A vase of flowers sits on the table. The table is surrounded by beige upholstered chairs.

A wall with a mosaic tile backsplash. The tiles are small and square, in shades of beige and brown. A knife block is mounted on the wall to the right of the backsplash.

White cabinetry with a wine cooler. The lower cabinets have a simple design with silver handles. The wine cooler is black with a silver panel.

Light-colored wooden flooring. The planks are wide and have a natural wood grain. The floor is polished and reflects the light from the window.

A window with a white frame. The window is partially open, and sunlight is streaming in. A vase of flowers sits on the windowsill.









































Lexington
NEW ENGLAND HERITAGE COMPANY

Lexington
NEW ENGLAND HERITAGE COMPANY





Lexington
NEW ENGLAND HERITAGE
COMPANY













































I bakgården er det tilrettelagt for sosiale sammenkomster med utekjøkken og sittegrupper.







Veiarbeid

P

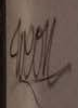
3.4M



REYKJAVÍK - 101. EIRVANGA

REYKJAVÍK - 101. EIRVANGA

Eyðuhöfðin

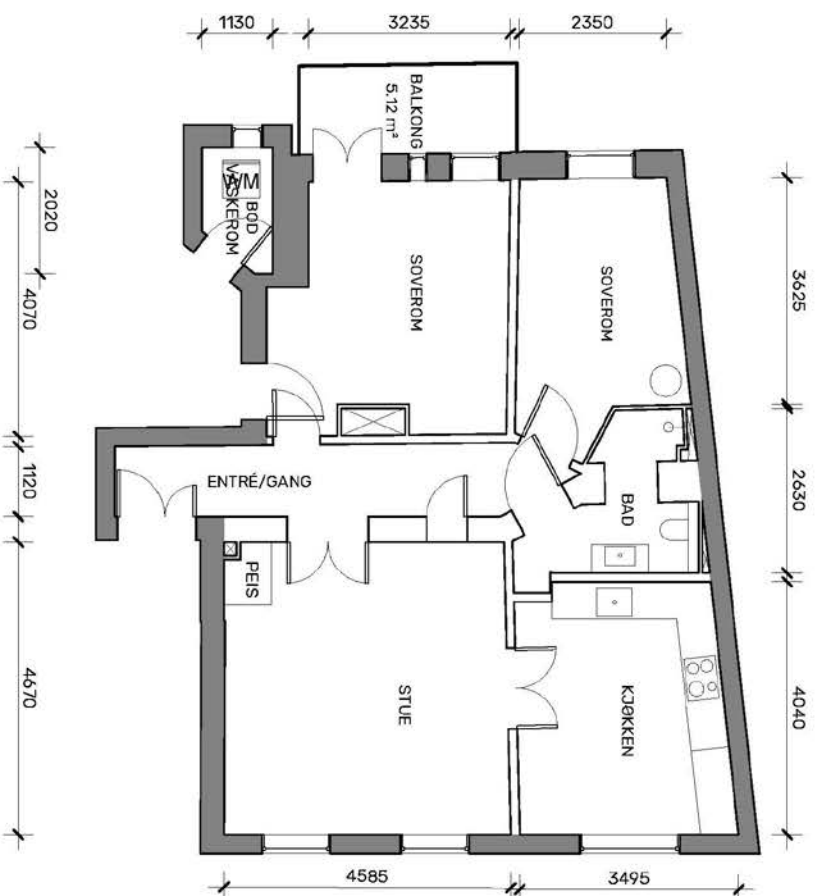






Plantegning





Etasje:	Referanse:	Malerstokk:	Adresse:
2	0126021362	1 : 100	Dalsbergstien 9
Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:
VU	FND	A3	16.02.2026
			Oppdragsgjiver:
			Takstkonsulent1 AS

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
 Mindre avvik på enkeltmålt kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.

 **Takstkonsulent1**
 Vi verifiserer din bolig!
 Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Romly

Verifisert areal.

DALSBERGSTIEN 9

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 9 150 000

Omkostning kjøper

9 150 000 (Prisantydning)

92 133 (Andel av fellesgjeld)

9 242 133 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

231 050 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

232 140 (Omkostninger totalt)

9 474 273 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 9 474 273

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 800,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter på kr 4 800,- per måned som inkluderer bl.a. internett, vedlikehold, kommunale avgifter, avskrivninger og strøm i fellesarealene.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Renter og avdrag: kr 848,-

- Felleskostnader: kr 3 952,-

I følge svar fra styre KPI reguleres fellesutgiftene.

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Informasjon om renteutgifter, lån og lånebetingelser er ikke mottatt fra forretningsfører, og megler har derfor ikke hatt mulighet til å beregne kostnaden i henhold til lovens krav.

Eiendomsskatt

Kr 1 110,- (2025)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelisterne til kommunen.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelisterne.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Kr 92 133 pr. 03.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har totale lån og vilkår:

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 12139669558

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Restsaldo pr. 03.02.2026: kr 1 566 265,-

Andel av saldo: kr 92 133,-

Restløpetid: 167 terminer (siste termin 31.12.2039)

Type Rente: Flytende

Rente: 6,65%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2039).

Sikringsordning

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Sameiet har kollektiv avtale med Global Connect, kun internett er inkl. i felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 185 785 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 928 442 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 713 766 (2024)

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

Dalsbergstien ligger attraktivt til på Bislett i populære St.

Hanshaugen, et område som er særlig godt likt blant studenter, enslige og etablerere. Her bor du sentralt med kort vei til byliv, hyggelige serveringssteder, shopping og et bredt servicetilbud. Bogstadveien, Hegdehaugsveien og Karl Johans gate nås enkelt til fots, og nærområdet byr på alt fra kaféer og restauranter til spennende nisjebutikker og dagligvarebutikker.

Daglige innkjøp gjøres enkelt med blant annet Kiwi og Bunnpris i umiddelbar nærhet, i tillegg til butikker og servicetilbud på St. Hanshaugen senter.

Området har et svært godt kollektivtilbud med trikk, buss, T-bane og tog i kort gangavstand. Fra holdeplassene ved Sofies plass og Dalsbergstien går det hyppige avganger til resten av byen, og Nationaltheatret stasjon ligger også innen komfortabel gangavstand. Lokalkjente trekker særlig frem hvor enkelt det er å komme seg rundt til fots «10 minutter å gå til hele Oslo».

For rekreasjon og aktivitet finnes flere populære parker og treningsmuligheter i nærheten. St. Hanshaugen park og Stensparken byr på grønne omgivelser og fine uteområder, mens Bislett Stadion, SATS Bislett og flere idretts- og aktivitetstilbud ligger rett ved boligen. Marka er også lett tilgjengelig med kollektivtransport.

Nabolaget scorer høyt på både kollektivtilbud, shopping- og serveringstilbud, og oppleves som trygt og levende.

Parkering

Det medfølger ikke garasje plass til denne boligen.

Selger leier en garasje plass med elbillader i Frydenlundgata 5 per i dag. Leieforholdet koster kr 1 850 per måned og ekskl. ladekostnader og abonnement. Selger opplyser at eieren av parkeringsplassen har bekreftet mulighet for overføring av leieforholdet til ny kjøper av leiligheten, dersom dette er ønskelig. Megler er ikke part i prosessen og påtar seg ikke ansvar for overføringen.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering 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 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

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

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å 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: 599.2 m²

Pent opparbeidet tomt med hovedsakelig bygningsmasse og en koselig bakgård. Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo).

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men bygningsanmeldelse for våningshus fra 1895. Bygningsanmeldelse er vanlig i de tilfeller ekspedisjonsdokument ikke foreligger. Dette gjelder spesielt bygårder fra 1800-tallet hvor deler eller hele av dokumentasjonen for eiendommen er mangelfull. Forsiden til byggeanmeldelsen bekrefter når byggingen ble utført, og at det i det minste er byggemeldt. En komplett byggeanmeldelse kan også f.eks. beskrive hvilke materialer som er brukt og hvilke etasjer som er godkjent.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredning av bad fra 1932, uattestert.

Det foreligger byggemelding for innstallering av bad/WC i alle leiligheter, fra 1973.

Det foreligger byggemelding for oppføring av balkonger, fra 1984.

Lovlighet, byggetegninger:

Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1895, samt oppdaterte tegninger fra 1973. Tegningene fra 1973 omhandler etablering av bad/WC i samtlige leiligheter i bygget. Endringen fremstår kun som byggemeldt.

Dagens planløsning avviker fra plantegningene datert 1973:

- Rommet som på fremlagte tegninger er angitt som «spisestue», benyttes i dag som kjøkken.
 - Tidligere kjøkken benyttes i dag som soverom.
 - Veggen mellom dagens soverom og tidligere kjøkken er fjernet, noe som har gitt soverommet et større areal.
 - Badet er utvidet med dusjhjørne mot soverommet.
- Åpningen mot dusjhjørnet fremstår etablert i en vegg

som kan ha bærende og/eller stabiliserende funksjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når arbeidene er utført, hvem som har utført dem, om arbeidene er prosjektert og kontrollert av fagkyndige, eller om nødvendige offentlige tillatelser og godkjenninger foreligger.

- Tidligere WC er i dag innredet som bod i trappeoppgangen, med adkomst fra det største soverommet. Boden har opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke funnet dokumentasjon eller offentlig godkjenning for endret planløsning, etablering/ending av kjøkken, etablering/utvidelse av bad/våtrom med sluk, eller riving/åpning i vegg. Det kan derfor ikke bekrefte om arbeidene er byggemeldt/godkjent, om endringene er utført i samsvar med krav som gjaldt på utførelsestidspunktet, eller om fjernet/åpnet vegg har hatt bærende eller stabiliserende funksjon. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, kjøkken, stue, to soverom og bad. Balkong på 5,12 m².

Leiligheten disponerer en bod på 2,97 m² i trappeoppgang med opplegg for vaskemaskin, en loftsbod på 3 m² og en kjellerbod med gulvareal på ca. 8 m².

Areal

BRA - i: 79 m²
 BRA - e: 6 m²
 BRA - b: 0 m²
 BRA totalt: 85 m²
 TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
 BRA-i: 79 m² Entré, 2 soverom, kott, bad, kjøkken og stue
 BRA-e: 3 m² Bod i trappeoppgang
 6. etasje
 BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje
 2. etasje
 5 m² Balkong

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.

Ikke målbare arealer

Boligen har totalt 10 m² ikke-måleverdig areal (ALH) grunnet lav himlingshøyde. Dette fordeler seg på 2 m² i en loftsbod (som har 3 m² målbart areal, totalt 5 m² gulvflate) og 8 m² i en kjellerbod (som kun består av ikke-måleverdig areal).

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesareal:

- En loftsbod
- En kjellerbod

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Denne boligen har Romly verifisert areal. Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Standard

Dette er en lys, klassisk og innbydende leilighet i en vakker bygård fra 1896, hvor originale detaljer harmonerer med en modernisert og funksjonell planløsning. Leiligheten byr på romslige oppholdsrom med generøs takhøyde på opptil 2,9 meter, som sammen med stukkatur, rosetter og originale tregulv skaper en luftig atmosfære med særpreg og historisk karakter. Mot slutten av 2023 ble hele leiligheten malt, inkludert tak, vinduer, dører og stukkatur, samtidig som gulvene i alle rom ble slipt og lakkert. Plejd-styring i alle rom, med unntak av bad. Planløsningen består av en åpen og sosial

løsning mellom stue og kjøkken, praktisk entré/gang, bad, to gode soverom samt en hyggelig nordøstvendt balkong.

Entré:

Lys og innbydende entré med brystningspanel på veggene som understreker leilighetens klassiske uttrykk. Her er det god plass til oppheng av yttertøy. Kott omgjort til enkelt skoskap med god oppbevaring. En eldre tofløyet speildør leder videre inn til stuen og bidrar til boligens gjennomgående særpreg og elegante atmosfære. Entréen har innfelte downlights i taket, som ble oppgradert i høst/vinter 2023 sammen med belysningen på kjøkkenet og hovedsoverom.

Stue:

Representativ og elegant stue med generøs takhøyde på ca. 2,9 meter. Originale detaljer som stukkatur, takrosett og tregulv skaper en klassisk og tidløs ramme rundt rommet. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig atmosfære. Peis med innsats tilfører både varme og stemning. Stuen har god plass til både sofagruppe, og de elegante tofløyede speildør mot kjøkkenet skaper en naturlig og harmonisk flyt mellom rommene.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen, samtidig som det oppleves som en egen definert sone. Innredningen har profilerte fronter i klassisk stil, harmonisk tilpasset leilighetens arkitektur og uttrykk. Benkeplate i steinmateriale gir gode arbeidsflater, og mosaikkfliser over benken tilfører et eksklusivt preg. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, to stekeovner, mikrobølgeovn, platetopp, kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og vinskap. Også her er taket dekorert med stukkatur og rosett, mens innfelte downlights over høyskapet sørger for god arbeidsbelysning. Det er god plass til spisebord på kjøkkenet.

Soverom:

Leiligheten har to rolige soverom vendt mot bakgården.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning, samt utgang til balkongen via elegante tofløyede dører. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Balkong:

Hyggelig balkong på ca. 5 m² med beliggenhet mot stille omgivelser. Balkongen er oppført i stålkonstruksjon med terrassebord på gulvet og har plass til sittegruppe, beplantning og grill. Dette er et fint uterom for rolige morgen- og formiddagstimer.

Bad:

Lyst og moderne bad med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Badet har innfelte downlights i taket og er innredet med vegghengt toalett, servant nedfelt i moderne baderomsinnredning samt dusjhjørne med svingbare glassdører. Rommet er utstyrt med fuktstyrt elektrisk vifte. Integrerte høyttalere i taket på bad i dusjsonen og over vask. Badet fremstår som funksjonelt og tidløst.

Overflater:

Gulv: Tregulv. Fliser på bad.

Vegger: Malte plater. Brystningspanel i entré/gang. Fliser på bad og over benkeplate på kjøkken.

Himling: Malte plater. Stukkatur og rosett i stue og på kjøkken. Innfelte downlights i entré/gang, kjøkken, bad og på ett soverom.

Lagring:

Leiligheten disponerer rikelig med lagringsplass. Dette inkluderer et kott i leiligheten, et innebygd skap på badet, en ekstern bod på ca. 3 m² i trappeoppgangen i samme etasje med opplegg for vaskemaskin, en loftsbod med gulvareal på ca. 5 m² og en kjellerbod med gulvareal på ca. 8 m².

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

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: Ole-Christian Eng

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Ny baderomsvifte - 2025 Byttet kjøkkenvaskbatteri - 2022 Byttet dusjbatteri - 2021 Byttet tett vannlås på vaskerom - 2020 Varmekabel fikset - 2020 Installering av høyttalere i tak - 2018 Nye spotter - 2017
- Arbeid utført av: Oslo Rør AS, Wethal Elektroentreprenør AS, M-TEK AS, BO Elektro

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Nye spotter og installert Plejd på soverom, kjøkken, gang - 2024 Ekstra stikkontakter soverom + stue - 2024 og 2017
- Arbeid utført av: Wethal Elektroentreprenør AS, BO Elektro AS

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. 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:

Bygning:

Selveierleilighet i bygård bygget i 1896. Bygningen er oppført i murverk. Yttervegger antas oppført i murverk, utvendig med pusset fasade, trekninger og ornamenter. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt til stedlige masser, og grunnmur antas å være av teglstein e.l.

Tak:

Takkonstruksjon med sperrer av tre og saltak takform. Takkonstruksjonen er antatt tekket med takplater e.l. Taket er ikke besiktiget.

Pipe/ildsted:

Det er en peis med innsats i stuen.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags glass, produsert i 1985 og 2000. Det er et lite vindu på soverom med ukjent alder.

Dører:

Tofløyet balkongdør med 2-lags glass, produsert i 2008. Det er en brannklassifisert dør til baktrapp. Entrédøren er en tofløyet dør med glassfelt. Innvendig er det eldre tofløyede dører med 3-speil fra entré til stue og stue til kjøkken, samt innerdører med 3-speil.

Balkong/terrasse:

Nordøstvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 5 m². Gulvet har terrassebord og rekkverket er i stålkonstruksjoner.

VVS-installasjoner:

Vannledningene er av plastrør (rør-i-rør) med fordelerskap plassert på gjesterom. Stoppekran er plassert bak en luke på kjøkkenet. Avløpsrørene er av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er plassert på gjesterom og er over 20 år gammel. Det er plastsluk og hjelpesluk i dusjen på badet.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har en fuktstyrt elektrisk vifte. Kjøkkenet har en kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske detaljer:

Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i gangen rett på utsiden av leiligheten og har automatsikringer. Det elektriske anlegget er ikke faglig vurdert av takstmannen, og det anbefales en utvidet kontroll utført av en autorisert elektrovirksomhet.

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

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

- Ukjent

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

- Ukjent Det foreligger i samsvarserklæringer fra tidligere eiere, dermed ukjent.

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Det foreligger samsvarserklæringer i forbindelse med arbeider som er gjort under nåværende eier.

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

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

- Nei

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

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

- Ja

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

- Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vinduer | Det registreres trekk fra lite vindu på soverom. Vinduene er av eldre dato og har oppnådd forventet brukstid, noe som medfører fare for punktering og behov for utskiftning på sikt. Det anbefales å skifte vinduet på soverommet på kort sikt og overvåke de øvrige vinduene.

- Entrédør | Døren er ikke brann- og lydklassifisert. Det bør vurderes utskifting til en dør som har disse egenskapene.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjeller på 15-30 mm i stuen og 10-20 mm på

soverom, med merkbar svanke i gulvet. Dette er påregnelig i eldre bygårder. Oppretting kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

- Overflater vegger og himling, bad | Basert på alder er det økt risiko for svekket funksjon. Det bør vurderes tiltak for å begrense vanneksponering, for eksempel ved å installere et dusjkabinett, eller foreta oppussing.

- Overflater gulv, bad | Det er påvist bom (hulrom under fliser), sprekker i fliser og misfarging i fuger. Dette bør overvåkes, og tiltak som rengjøring/skifte av fuger og begrenning av vanneksponering bør vurderes.

- Sluk, membran og tettesjikt, bad | Membran/tettesjikt er ikke synlig og ikke dokumentert, noe som medfører risiko for lekkasjer. Nærmere undersøkelser må gjøres.

- Sanitærutstyr og innredning, bad | Det er ikke en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Dette kan føre til at lekkasjer ikke oppdages. Det anbefales å etablere en løsning for dette.

- Avtrekk, kjøkken | Kjøkkenet har kun ventilator med kullfilter. Dette er vanlig i blokkleiligheter hvor det ofte ikke er tillatt med mekanisk avtrekk til felles kanaler, men det oppfyller ikke kravet til mekanisk avtrekk i NS3600.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon i boligen. Det bør etableres vegg- eller vindusventiler i alle oppholdsrom.

- Varmtvannstank | Varmtvannstanken er over 20 år gammel og mangler tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring. Selv om den fungerer i dag, kan skader oppstå plutselig på grunn av alderen. Det bør etableres en løsning for avrenning/lekkasjesikring.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

-Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Pipe og ildsted | Pipe og ildsted er kun begrenset visuelt kontrollert. Det anbefales en kontroll av brann- og feiervesenet før bruk.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Dalsbergstien 9, 0169 OSLO

Gnr. 217, bnr. 131, snr. 10, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Jørgen Bjørnstad Engh

Sameie

Sameiet Frydenlundgata 1

Organisasjonsnummer: 997181506

Sameiet Frydenlundgata 1 er et eierseksjonssameie som består av 16 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Kjekt å vite:

- Sameiet har avtale om vaktmester- og rengjøringstjenester med Gamle Oslo Servicesentral.
- Sykler og lignende skal settes ved sykkelstativet.

Utenfor sesongen skal de oppbevares i egen bod.

Barnevogner kan settes langs veggen i portrommet.

- Nøkler til inngangsdør og kjeller, samt skilt til ringeklokke og postkasse, bestilles via styret.
- Ytre endringer av seksjonen, som fasadeendringer, utskifting av vinduer/ytterdører, oppsetting av markiser og lignende, er ikke tillatt uten godkjenning fra styret og skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet.
- Fjerning eller endring av bærevegg eller oppsetting av vegg skal godkjennes av styret.
- Banking og lufting av tøy, tepper og møbler skal kun foregå på gårdsplassen.
- Trappene vaskes etter fastsatt vaskeliste. Det må tørkes av vinduspuster, dørkarmen og evt. Flekker på veggene fjernes.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Svar fra styre 10.03.2026:

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i sameiet i nær fremtid?

-Ja, pipene på taket skal rehabiliteres våren 2026. Det vil bli arbeid i høyden, noe stillas og Lift på påberegnes. Videre blir det noe rehabilitering av puss på nedre felt langs bakken på fasade i bagård.

Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i sameiet som vi kan få tilsendt? *

- Nei. Vanlig løpende vedlikehold er gjort.

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Nei, fellesutgiftene KPI reguleres.

Ser sameie har felles grunnpakke for tv/internett, som er inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- Global Connect. Avtale som har bindingstid frem til 2029. Det er kun Internett, ikke Tv. Sameiet fikk lagt inn Fiber i 2024.

Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?

- 4 eller 5 Uteleiobjekter i Sameiet.
- Det bor flere barnefamilier i Sameiet.
- 2 Næringslokaler - samme stabile leietakere over mange år. Sushi og Frisør.

*List over vedlikehold ligger vedlagt innkalling til årsmøte 2026.

Forretningsfører: Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sameiets forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 89605046

Husdyr: Det er ikke anledning til å holde dyr i boligen uten godkjenning.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjenning: Kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultat for 2025: overskudd på kr 147138,-.

Budsjettert resultat for 2026: underskudd på kr 32 464,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgspoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Trappene vaskes etter fastsatt vaskeliste. Hovedtrappen skal vaskes hver uke, og baktrappen vaskes ca. en gang per måned.

I følge selger gjennomføres det en årlig dugnad på våren.

Energiklasse

G

Info energiklasse

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis
- Varmekabler bad
- Panelovner

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket var 11 317 kWh i 2025 og 11 564 kWh i 2024. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015 Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.

Kommuneplaner:

- KDP-17: Flate: områdeavgrensning for indre Oslo

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg, jf. S-2255.

For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

Eiendommen slår ut på Gul liste med 2 treff vedr. lokalitet og 2 treff vedr. enkeltminne. Byantikvarens «gule liste» er en oversikt over kulturminner i Oslo som Byantikvaren anser som verneverdige, enten ved formell fredning, regulering til bevaring, eller ved kommunalt listeføring. En lokalitet er et område med kulturminner, mens et enkeltminne er selve kulturminnet, som en bygning eller en gravhaug. Det betyr at et enkeltminne kan være et hus som er listeført, og det befinner seg innenfor en lokalitet som er et avgrenset område, for eksempel en gate eller et nabolag. Treffet gjelder bygningen, lagt inn av byantikvaren.

Pågående plansaker i nærområde:

- Det er ingen pågående plansaker i nærområde per nå.

Pågående byggesaker i nærrområde:

- Saksnummer: 202521355. Frydenlundgata 2 A - bruksendring fra bod til stue og riving av bærevegg - H0402. Status: Under behandling

- Saksnummer: 202504188. Frydenlundgata 5 7 - utskifting av vinduer og balkongdører. Status: Under behandling

- Saksnummer: 202521464. Frydenlundgata 6 A - utbedring av bærende konstruksjoner. Status: Under behandling

- Saksnummer: 202600675. Frydenlundgata 6B - endring av bygg - innvendig - Våtrom i bygg. Status: Under behandling

- Saksnummer: 202510671. Frydenlundgata 6 A-C - oppføring av åtte balkonger. Status: Under behandling

- Saksnummer: 202504028. Glückstads gate 1 - oppføring av nybygg og renovering av eksisterende tomannsbolig. Status: Under behandling

Tinglyste heftelser

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

301/217/131/10:

25.04.1895 - Dokumentnr: 992876 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1973 - Dokumentnr: 520402 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 30,000

MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

12.05.2026 - Dokumentnr: 526824 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Emera No1 AS

Org.nr: 934 963 385

Elektronisk innsendt

20.11.1973 - Dokumentnr: 520402 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/18

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

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. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

I tillegg krever sameiets vedtekter at leietagere skal godkjennes av styret. Ved framleie er eier ansvarlig for at leietaker blir kjent med alle bestemmelser som gjelder for beboerne, og påse at disse blir fulgt. Eier skal også gi styret skriftlig melding om egen adresse og telefon, samt samtlige navn og telefonnummer til leietakere og framleietidspunkt.

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.

Foto: Joakim Karlsen.

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. 20 000 000,-. 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 eiendomsmedglør 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 forelår 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 næringsssammenheng, 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 kontaklinformasjon, 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 viderefremmes 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 avvike 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

Eiendomsmeglere 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 deknings salg for kjøpers regning.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 57 552,80

Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Rabatt (Reel. Jeg betaler denne) kr -3 500,00

Tilretteleggingshonorar kr 13 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 1 500,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Söderberg & Partners Boligselgerforsikring kr 29 450,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 54 075,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 171 677,80
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.

Oppdragsansvarlig

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

Tlf: 469 28 782

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

08.06.2026

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

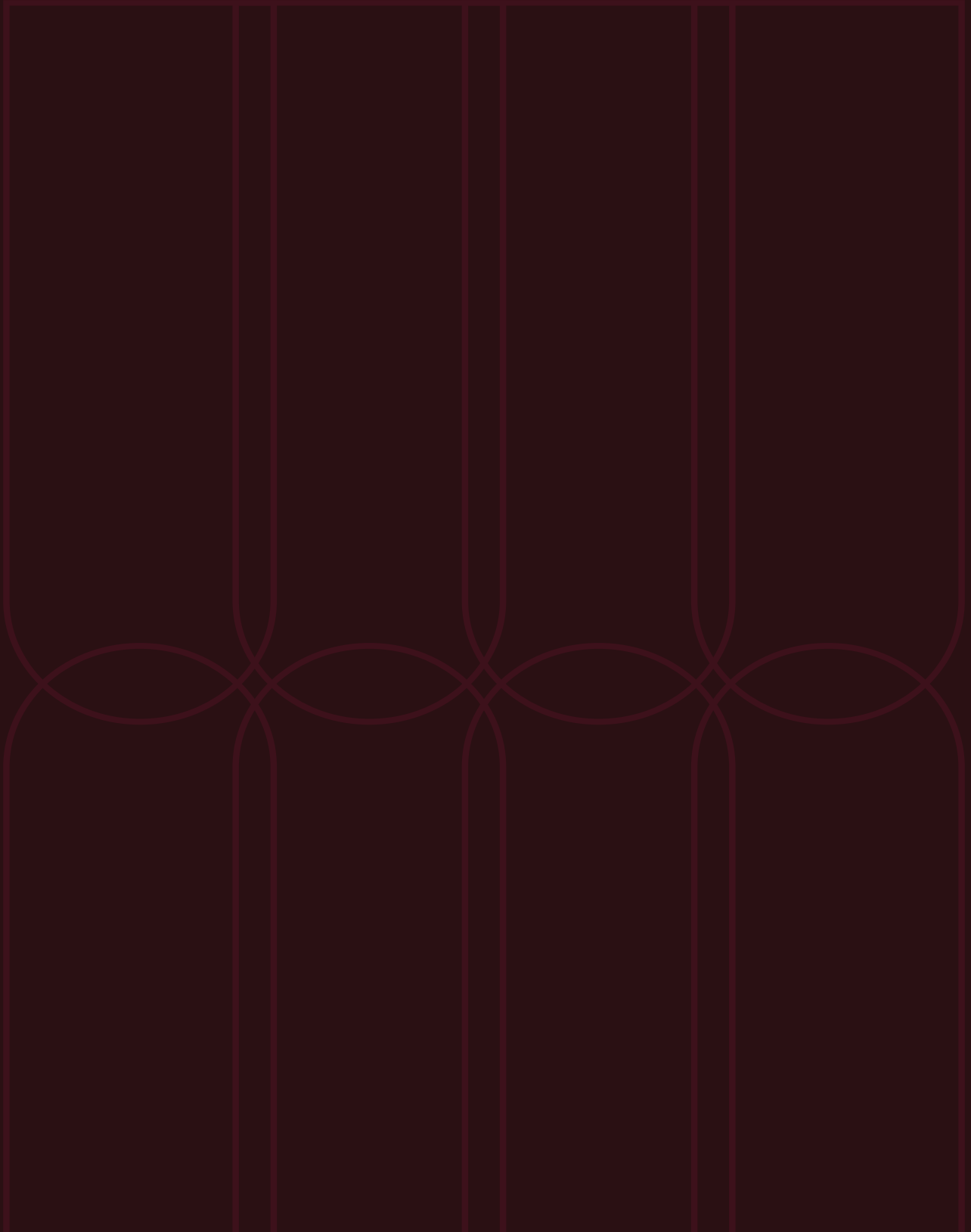
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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

DALSBERGSTIEN 9

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260011	
Selger 1 navn	
Jørgen Bjørnstad Engh	
Gateadresse	
Dalsbergstien 9	
Poststed	Postnr
OSLO	0169
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring
Polise/avtalnr.	21284924

Document reference: 01260011

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: JBE

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny baderomsvifte - 2025 Byttet kjøkkenvaskbatteri - 2022 Byttet dusjbatteri - 2021 Byttet tett vannlås på vaskerom - 2020 Varmekabel fikset - 2020 Installering av høyttalere i tak - 2018 Nye spotter - 2017

Arbeid utført av

Oslo Rør AS, Wethal Elektroentreprenør AS, M-TEK AS, BO Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye spotter og installert Plejd på soverom, kjøkken, gang - 2024 Ekstra stikkontakter soverom + stue - 2024 og 2017

Arbeid utført av

Wethal Elektroentreprenør AS, BO Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Initialer selger: JBE

2

Document reference: 01260011

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjønt med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Bjørnstad Engh	a14864919e9f926c379682 7aea02b9aa2ff55bd7	12.05.2026 17:48:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260011

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Dalsbergstien 9 - Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 400 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	2 min	0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	4 min	0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min	1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min	1.2 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	15 min	1.2 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min	0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	11 min	0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	11 min	1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	6 min	0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	17 min	1.4 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	4 min	0.3 km
Heltberg Bislett	5 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

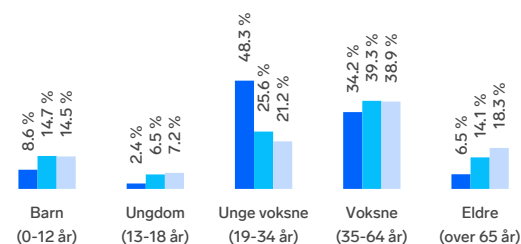
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	2 min	0.2 km
Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min	0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min	0.3 km

Dagligvare

Kiwi Wm.thranesgate	3 min	
Bunnpris Bislett Søndagsåpent	3 min	0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



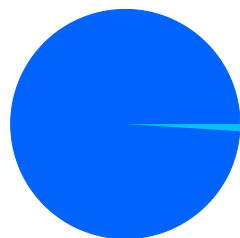
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Lille bislett	2 min
Ballspill, sandvolleyball	0.2 km
Nye Bislett stadion, innendørs friidrett	3 min
Aktivitetshall, fotball, friidrett	0.2 km
SATS Bislett	4 min
EVO Oscarsgate	8 min

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

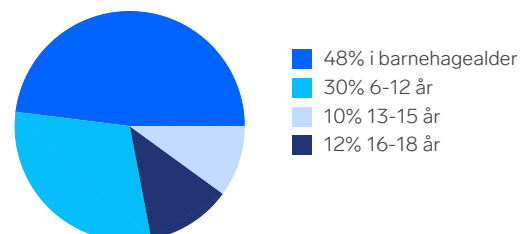
Sitat fra en lokalkjent



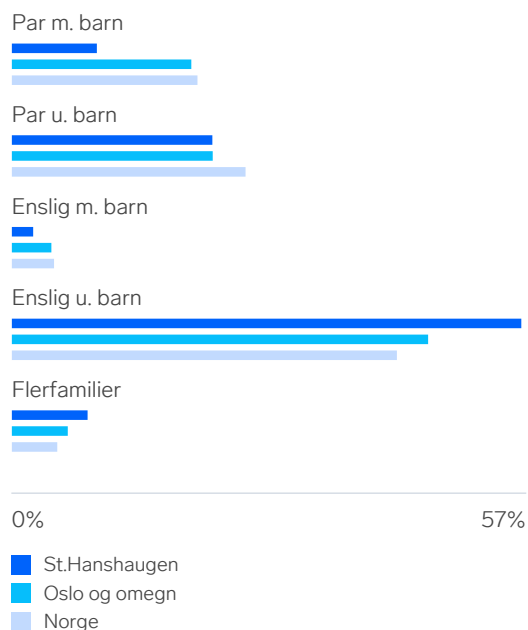
Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	8 min
Apotek 1 St. Hanshaugen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

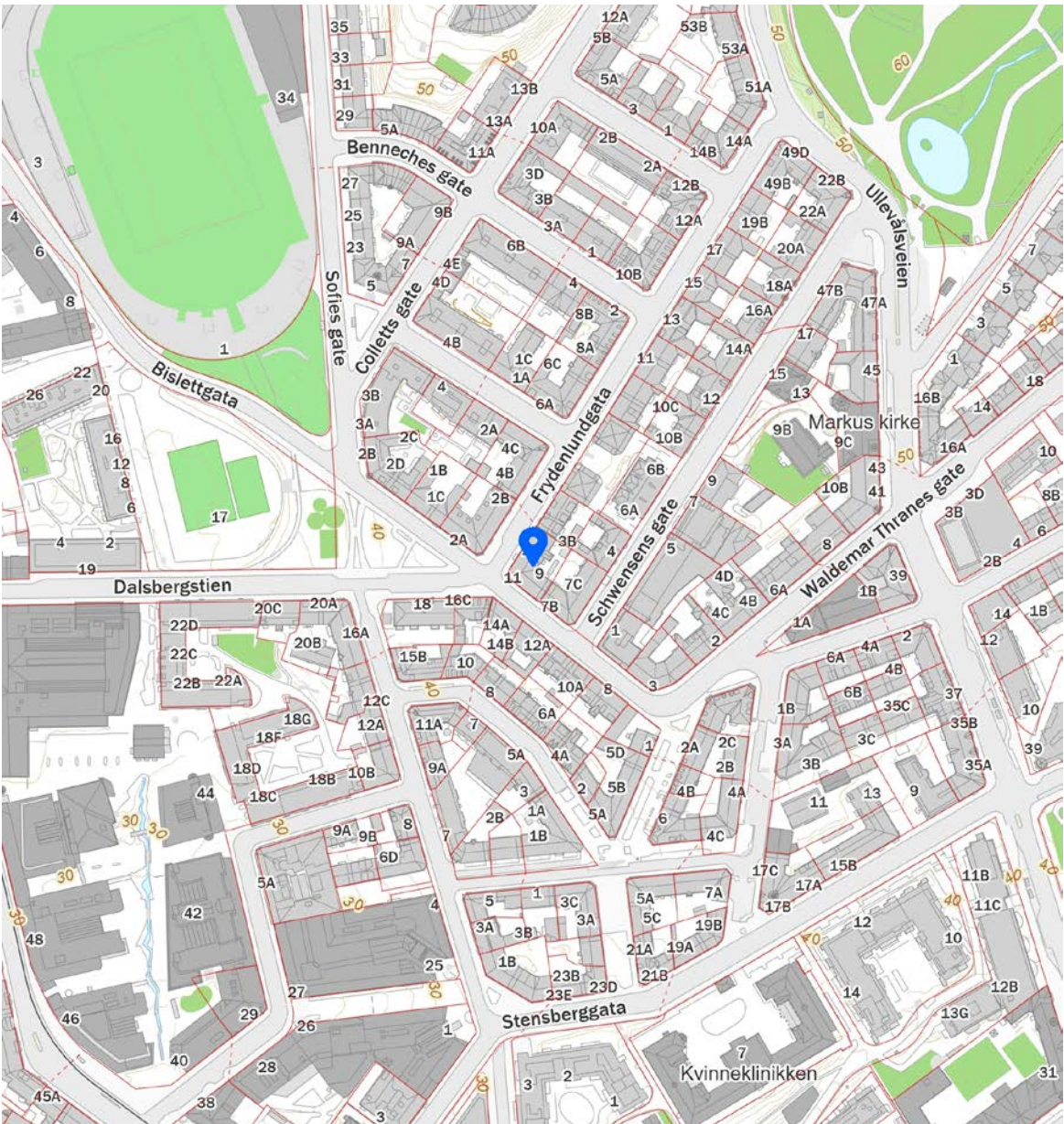


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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



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

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Dalsbergstien 9, 0169 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 131, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 22539-1309

Referansenummer: XK5094

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Ole-Christian Eng



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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningsakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Ole-Christan Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1896. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2016 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2017:
- Montert nye spotter.

2018:
- Installert høyttalere i tak.

2020:
- Byttet/utbedret tett vannlås på vaskerom.
- Utbedret varmekabel.

2021:
- Byttet dusjbatteri.

2022:
- Byttet kjøkkenvaskbatteri.

2025: Montert ny baderomsvifte.

Opplysninger er hentet fra selgers egenerklæringskjema.

Selveierleilighet - Byggeår: 1896

UTVENDIG [Gå til side](#)
Nordøstvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 5 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til 1,01 m.

Bygård bygget i 1896. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt til stedlige masser. grunnmur antas å være av teglstein e.l. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført i murverk, utvendig med pusset fasade, trekninger og ornamenter. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med takplater e.l. (ikke besiktiget)

INNVEDIG [Gå til side](#)
Himling med malte plater, stukkatur og rosett i kjøkken og stue. Rosett på soverom. Innfelte downlights i entré/gang, soverom og i kasse på kjøkken. Vegger med malte plater, brystning med panel i entré/gang. Tregulv. Takhøyden i stuen ble målt til 2,9 m og 2,2 m på bad.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad: Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, innebygd skap og dusjhjørne med svingbar glassdør. Fuktsyrt elektrisk vifte.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein e.l. med nedfelt vaskekum. Overskap. Fliser på vegg over benkeplate. Integreert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskapp, micro og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Opplegg for vaskemaskin i bod i trappeoppgang på utsiden av leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rom som på fremlagt tegning er angitt som «spisestue», benyttes i dag som kjøkken. Tidligere kjøkkenrom benyttes i dag som soverom. Det er opplyst/observert at vegg mellom nåværende soverom og tidligere kjøkkenrom er fjernet, slik at soverommet har fått økt areal. Badet er også utvidet med dusjhjørne mot soverom. Åpning mot dusjhjørne fremstår som etablert i vegg som kan ha bærende/stabiliserende funksjon.

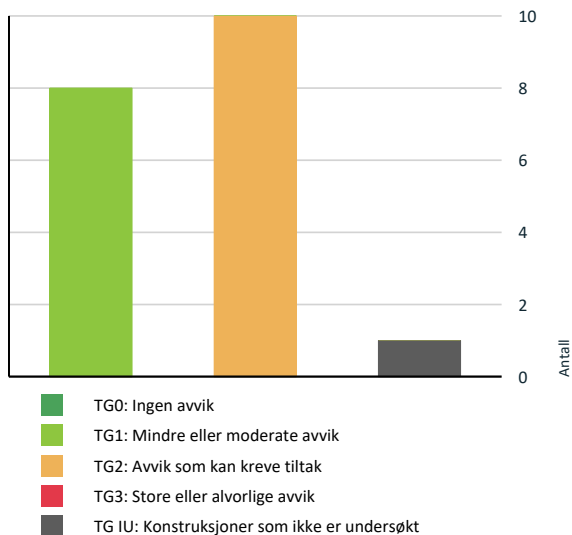
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på når arbeidene er utført, hvem som har utført arbeidene, om arbeidene er prosjektert/kontrollert av fagkyndige, eller om nødvendige offentlige tillatelser/godkjenninger foreligger.

Trappebod er opplyst å tidligere ha vært felles wc-rom, men brukes som bod i dag.

Det er ikke fremvist dokumentasjon eller offentlig godkjenning for endret planløsning, etablering/ending av kjøkken, etablering/utvidelse av bad/våtrom med sluk, eller riving/åpning i vegg. Bygningssakkyndig kan derfor ikke bekrefte om arbeidene er byggemeldt/godkjent, om endringene er utført i samsvar med krav som gjaldt på utførelsestidspunktet, eller om fjernet/åpnet vegg har hatt bærende eller stabiliserende funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Entrédør** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1896

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass, prod 1985 og 2000. Lite vindu på soverom med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres trekk fra lite vindu på soverom på befaringsdagen. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om. Vindu på soverom anbefales skiftet på kort sikt.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Tofløyet balkongdør med 2-lags glass, prod 2008. Brannklassifisert dør til baktrapp.

1 TG 2 Entrédør

Beskrivelse

Tofløyet entrédør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er ikke brann- og lydklassifisert. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av entrédør. Ny dør bør ha brann- og lydklassifisering.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordøstvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 5 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til 1,01 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1896. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt til stedlige masser. grunnmur antas å være av teglstein e.l. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført i murverk, utvendig med pusset fasade, trekninger og ornamenter. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med takplater e.l. (ikke besiktiget)

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himling med malte plater, stukkatur og rosett i kjøkken og stue. Rosett på soverom. Innfelte downlights i entré/gang, soverom og i kasse på kjøkken. Vegger med malte plater, brystning med panel i entré/gang. Tregulv. Takhøyden i stuen ble målt til 2,9 m og 2,2 m på bad.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt en høydeforskjell på mellom 15-30 mm i stue, dette var da igjennom hele rommet. Høydeforskjell på mellom 10-20 mm ble målt på soverom. Merkbar svanke i gulvet på soverom. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peis med innsats i stue.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre tofløyede dører med 3-speil fra entré til stue og stue til kjøkken. Innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Opplegg for vaskemaskin i bod i trappeoppgang på utsiden av leiligheten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, innebygd skap og dusjhjørne med svingbar glassdør. Fuktsyrt elektrisk vifte.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Basert på alder og normal forventet levetid for overflater og tettesjikt vurderes det å foreligge økt risiko for svekket funksjon i tiden fremover. Tilstandsgrad 2 gis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

- Eier opplyser at M-Tek har reparert gulvvarme i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres misfarginger i fuger. Dette kan komme av dårlig vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Fuger bør rengjøres, evt skiftes.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ukjent membranløsning. Plastsluk. Hjelpesluk i dusj.

- Ved reparasjon av gulvvarme er det ukjent om membranen er brutt. Faktura fra M-Tek er gjennomgått.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er ikke påvist eller fremvist dokumentasjon på løsning for lekkasjevarsling fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Anbefaler tiltak for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd systerne.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fuktstyrt elektrisk vifte.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da varmtvannsbereder er installert på motsatt side av vegg for dusjhjørne.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein e.l. med nedfelt vaskeikum. Overskap. Fliser på vegg over benkeplate. Integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, micro og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Fordelerskap er plassert på gjesterom. Stoppekran er plassert bak en luke på kjøkkenet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på gjesterom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma. Sikringskap er plassert i gangen rett på utsiden av leiligheten.

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.

Ukjent

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

Ukjent Det foreligger i samsvarserklæringer fra tidligere eiere, dermed ukjent.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer i forbindelse med arbeider som er gjort under nåværende eier.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



Tilstandsrapport

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

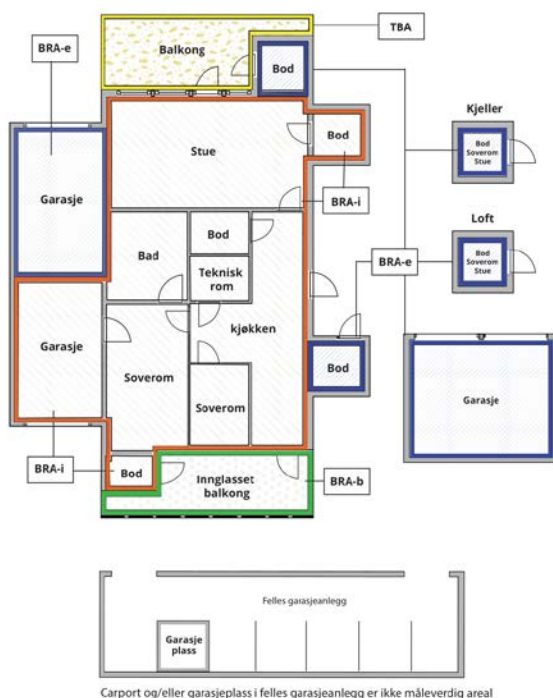
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Areal 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 byggt teknisk 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		3		3		2	5
2. etasje	79	3		82	5		82
Kjeller						8	8
SUM	79	6			5	10	95
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			Bod
2. etasje	Entré, 2 soverom, kott, bad, kjøkken, og stue		Bod i trappeoppgang
Kjeller			Bod

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 5m².
- En kjellerbod med gulvflate på ca. 8 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Denne boligen har Romly verifisert areal.

Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Kommentarer til beregning av areal:

- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter (markert med kryss) er medtatt.
- Innhukk i dør mot balkong er medtatt.
- Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning, det er noe avvik fra dagens situasjon på bla. sjakter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Rom som på fremlagt tegning er angitt som «spisestue», benyttes i dag som kjøkken. Tidligere kjøkkenrom benyttes i dag som soverom. Det er opplyst/observert at vegg mellom nåværende soverom og tidligere kjøkkenrom er fjernet, slik at soverommet har fått økt areal. Badet er også utvidet med dusjhjørne mot soverom. Åpning mot dusjhjørne fremstår som etablert i vegg som kan ha bærende/stabiliserende funksjon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på når arbeidene er utført, hvem som har utført arbeidene, om arbeidene er prosjektert/kontrollert av fagkyndige, eller om nødvendige offentlige tillatelser/godkjenninger foreligger.

Trappebod er opplyst å tidligere ha vært felles wc-rom, men brukes som bod i dag.

Det er ikke fremvist dokumentasjon eller offentlig godkjenning for endret planløsning, etablering/ending av kjøkken, etablering/utvidelse av bad/våtrom med sluk, eller riving/åpning i vegg. Bygningssakkyndig kan derfor ikke bekrefte om arbeidene er byggemeldt/godkjent, om endringene er utført i samsvar med krav som gjaldt på utførelsestidspunktet, eller om fjernet/åpnet vegg har hatt bærende eller stabiliserende funksjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Jørgen Engh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	131		10	599.2 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalsbergstien 9, 0169 Oslo

Hjemmelshaver

Jørgen Bjørnstad Engh

Boligselskap

Sameiet Frydenlundgata 1

Eierandel

1 / 18

Forretningsfører

OSLO OG OMEGN
BOLIGFORVALTNING AS

Organisasjonsnr

997181506

Felles formue

Kr. 185 785 13.05.2026

Felles gjeld:

Kr. 92 460 13.05.2026

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	89605046			

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
3D-skan Romly			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Meglerbrev			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN



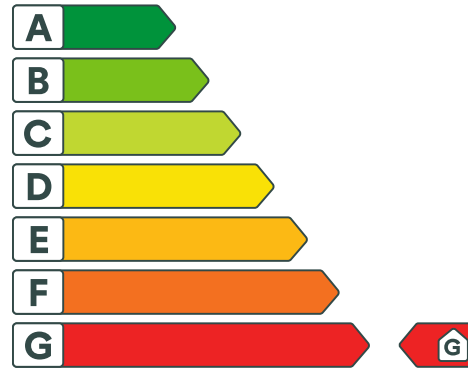
- 78.23 m² Internt bruksareal (BRA-I)
- 2.97 m² Eksternt bruksareal (BRA-e)
- 5.12 m² Åpent areal-terrasse/balkong

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse:
2	Q126021362	1:100	Dalsbergstien 9
Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Date:
VU	FND	A3	16.02.2026
		Oppdragsgiver:	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.



Adresse Dalsbergstien 9, 0169 OSLO	
Dato for energimerking 12.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-295027
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80530153
Gårdsnummer 217	Bruksnummer 131
Seksjonsnummer 10	Bruksenhetsnummer H0202



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1896	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 85,0 m²	Oppvarmet bruksareal 79,0 m²
Oppvarmet etasje 5	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
473,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
473,08 kWh/m²

Totalt levert pr. år
37 374 kWh



Dalsbergstien 9, 0169 OSLO



Detaljering

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



Dalsbergstien 9, 0169 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 03.02.26 Side 1 av 2



Sameiet Frydenlundgata 1	Vår ref.: 740/10	Fødselsdato eier: 07.03.1991
Dalsbergstien 9	Type: Eierseksjonssameie	
0169 OSLO	Eiere: Jørgen Bjørnstad Engh	
Organisasjonsnr: 997 181 506	Seksjonsnr: 10	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 800

Felleskostnader: Renter og avdrag	848
Felleskostnader	3 952

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	92 133	Gjeld siste årsoppg.:	92 460
Klient ajourf. lån:	1 566 265,19	Klient gj. s. årsoppg.:	1 571 832

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139669558, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 167

Saldo per 03.02.2026: 1 566 265

Andel av saldo: 92 133

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Åsmund Engesland

Adresse: Frydenlundgata 1 A

Postnr/-sted: 0169 OSLO

E-post: sameietfrydenlundgata1@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 03.02.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	92 460	Andre inntekter:	12 944
Annen formue:	185 785	Utgifter:	6 665		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 217/131 - seksjon:10

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89605046
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 03.02.26 Side 2 av 2



Sameiet Frydenlundgata 1

Vår ref.: 740/10

Fødselsdato eier: 07.03.1991

Dalsbergstien 9

Type: Eierseksjonssameie

0169 OSLO

Eiere: Jørgen Bjørnstad Engh

Organisasjonsnr: 997 181 506

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

TV OG BREDBÅND

Sameiet har kollektiv avtale med Global Connect om kabel-TV og bredbånd.

NØKLER OG SKILT

Nøkler til inngangsdør og kjeller (samme nøkkel) bestilles via styret.

Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Sameiet har avtale om vaktmester- og rengjøringstjeneste med Gamle Oslo

Servicesentral. Kontaktinfo er hengt opp i oppgangene. Evt. forespørsler kan også tas

via styrets e-post sameietfrydenlundgata1@gmail.com.

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING

Lån 12139669558 er særfordelt uten IN-ordning.

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Annen informasjon:



Vår dato.:
3. februar 2026
Vårt oppdragsnr.:
E20260173

Vår ref.:
740/10/
Deres ref.:
01260011

Emera No1 AS
Henrik Ibsens gate 40-42
0255 OSLO

E-post: marte.skjaeret@emera.no
Tlf./Mobil: 977 24 295

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: Sameiet Frydenlundgata 1
SEKSJONSNUMMER: 10
EIER(E): Jørgen Bjørnstad Engh

Eventuell godkjenning må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Megleropplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:

Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Sameiet Frydenlundgaten 1, 0169 Oslo

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET
FRYDENLUNDGATEN 1

Vedtatt i årsmøte

den 15. desember 2009

i medhold av lov om eierseksjoner.

Vedtatt på årsmøte 25.04.18

Endres i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtektene erstatter samtlige tidligere vedtekter.

Sist revidert på årsmøte 22.04.21

INNHALDSFORTEGNELSE

- § 1 NAVN, ADRESSE OG FORMÅL
- § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
- § 3 FELLESKOSTNADER
- § 4 VEDLIKEHOLD
- § 5 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
- § 6 OVERDRAGELSE
- § 7 FRAMLEIE
- § 8 STYRET
- § 9 STYRETS KOMPETANSE
- § 10 OM STYREMØTET
- § 11 ÅRSMØTET
- § 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
- § 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV
- § 14 OM ÅRSMØTET
- § 15 REVISJON OG REGNSKAP
- § 16 FORRETNINGSFØRER
- § 17 MISLIGHOLD
- § 18 FRAVIKELSE
- § 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
- § 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET
- § 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE
- § 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§ 1 NAVN, ADRESSE OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets (heretter kalt sameiet) navn er "Sameiet Frydenlundgaten 1", og har adresse i Frydenlundgate 1, 0169 Oslo.

Sameiet består av 16 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst 15.11.1973. Sameiebrøken er lik 1/18 for alle seksjonseiere.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 217, bnr 131 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene, samt generelle ordensregler og vedtak fastsatt av årsmøtet.

Seksjonseiere skal behandle seksjonen, andre rom og fellesareal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av seksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ytre endringer av seksjonen er ikke tillatt uten godkjenning fra styret. Styrets avgjørelse kan ankes til årsmøtet. Fasadeendring, herunder anbringelse av skilt, belysning, antenner mv på sameiets eiendom, må ikke gjøres uten styrets skriftlige forhåndssamtykke.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det kan ikke være så mange beboere i en seksjon at den blir overbefolket. Årsmøtet gir styret fullmakt til å fastsette retningslinjer for hva som skal anses som overbefolkning. Styret håndhever retningslinjene. Retningslinjene skal være tilgjengelige for alle i sameiet.

Virksomheten fra næringsseksjonene må tilfredsstillende gjeldende offentlige lover og forskrifter og for øvrig ikke være til betydelig sjenanse for beboerne og bomiljøet. Dette betyr at betydelig støy- og luktplager, samt tilgrising av utearealer eller annen sjenesterende virksomhet, som følge av næringsutøvelsen, må unngås. Dersom det skjer tilgrising og / eller forsøpling, plikter seksjonseier umiddelbart, og for egen regning, å ordne opp i saken, samt fjerne søppel på utearealene. Det tillates ikke servering av varm mat eller alkohol fra seksjonen.

Styret skal før eventuelt salg/utleie av næringsarealer få seg forelagt miljø- og bruksmessige konsekvenser av en eventuell endring i næringsseksjonens virksomhet, slik at nødvendige tiltak kan treffes før salg/utleie finner sted. Brukere av næringsarealene plikter på linje med beboerne av leilighetene å følge husordensreglene. I tiden mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 skal det være ro i sameiet.

Dersom seksjonseiers virksomhet medfører økte kostnader til forsikring, renovasjon, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, brannsikkerhet, bygningsmessige tiltak, vedlikehold eller lignende, skal

disse kostnadene belastes den aktuelle seksjonseier.

§ 3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, men til eiendommen sett under ett. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Hver seksjon betaler inn et fast månedlig beløp i forskudd for å dekke fellesutgiftene. Størrelsen på det månedlige beløpet fastsettes årlig av årsmøte. I dette beløpet kan det også avsettes penger til fremtidig vedlikehold eller opprusting av fellesarealene. Alternativt kan sameiet, etter 2/3 flertall på årsmøte, kreve inn engangsbeløp fra seksjonseiere for å dekke kostnader til større vedlikeholdsarbeid og oppussing samt til større påkostninger vedr. forvaltning og drift av eiendommen. Engangsbeløpet er en fellesutgift som skal fordeles etter sameiebrøken.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt. Seksjonseier hefter også for tidligere seksjonseiers uoppgjorte forpliktelser.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forrenningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 5 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Den som kjøper eller på annen måte erverver seksjon og leietagere skal godkjennes av styret. Det skal foreligge saklig grunn for å ikke godkjenne en som kjøper eller på annen måte erverver eller leietager.

Styret plikter til enhver tid i ha oversikt over hvem som bor i sameiet. Den enkelte eier har ansvar for å holde styret orientert om hvem som bor i seksjonen, samt om oppdatert e-postadresse til seksjonseier for innkallinger og annen informasjon.

§ 6 OVERDRAGELSE

Selger av seksjon skal overlevere sameiets vedtekter og nødvendige vedlegg til kjøper ved overdragelse. Selger skal også gi skriftlig melding til styrets leder om flyttedato, ny adresse og telefonnummere, samt samme opplysninger om kjøper.

§ 7 FRAMLEIE

Ved framleie er eier ansvarlig for at leietaker blir kjent med alle bestemmelser som gjelder for beboerne, og påse at disse blir fulgt. Eier skal gi styret skriftlig melding om egen adresse og telefon, samt samtlige navn og telefonnummer til leietakere og framleietidspunkt.

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og inntil 3 andre medlemmer, minimum 3 medlemmer totalt. Det velges også to varamedlemmer til styret. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for ett år av gangen. Styreleder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Ved store transaksjoner skal lederen og et styremedlem undertegne i fellesskap. Styret kan gi prokura.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år, innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig (e-post eller brev) til medlemmene, med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøtet som skal holdes etter lov, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad innkalle til årsmøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PA ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

- a) Konstituering
- b) Styrets årsberetning
- c) Styrets regnskap for siste år
- d) Budsjett
- e) Valg av styremedlemmer
- f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle sakene med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Årsmøtet er vedtaksdyktig, uansett oppmøte.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene (oppmøtte + fullmakter) i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene. [OM1]

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 14 OM ÅRSMØTET

Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse til det.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

Referat fra årsmøtet skal sendes eierne innen rimelig tid.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonerer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18 FRAVIKELSE

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 13 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggeomelding kan sendes.

Det må ikke foretas bygningsmessige forandringer av leiligheten som kan svekke bygningens konstruksjon eller føre til ubehageligheter, fare eller ulemper for beboere i leiligheten, naboer og andre.

Fjerning eller endring av bærevegg eller oppsetting av vegg skal godkjennes av styret.

Meld fra til naboene om oppussing som er spesielt støyende og samråd deg med tilstøtende naboer dersom oppussingen strekker seg over mer enn fire uker.

Mellomlagring av byggematerialer skal ikke foregå i inngangspartier og trapper. Likeledes er det viktig at avfall som hensettes ute fjernes samme dag.

Brannfarlig avfall og annet avfall lagret i lSekker/containere o.l. må stå fem meter fra ytre husvegg. Dette for å ivareta brannsikkerheten i sameiet. Sameiets container skal ikke benyttes til avfall fra oppussing.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i oppdatert versjon av lov om eierseksjoner.

Sameiet Frydenlundsgate 1

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMELET FRYDENLUNDSGATE I

Husorden har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendige, vil det bidra til å sikre beboernes trivsel og hygge i hjemmene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt, og at alle opptrer med hensyn og forståelse til hverandre.

Alle seksjonseiere / beboere må holde best mulig orden i gården, og gjøres erstatningsansvarlig hvis brudd på regler / orden medfører skade.

*

Boligen må ikke brukes slik at den vil sjenere andre. Husk at det kan være lytt! La ikke radio, TV, eller annen musikk stå sterkere på enn nødvendig. Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning, er ikke tillatt før klokken 09.00 og etter klokken 22.00. Før eller etter disse klokkeslett må lyden dempes, slik at naboene ikke sjeneres.

*

Ytterdører og port skal alltid holdes låst, slik at uvedkommende ikke slippes inn.

Kun ordinært husholdningsavfall legges i søppelkassen. Papir skal i egen kasse. Avfallet må være godt innpakket, slik at innholdet verken går utover eller renner gjennom innpakningen. Ethvert søl omkring søppelkassene må unngås. Husk å legge lokket på kassen, da lukt og søppel utenfor kassen vil tiltrekke rotter og annet utøy.

Forretningene må ikke kaste avfall i søppelkassen, men selv sørge for bortkjøring.

*

Trappene vaskes etter fastsatt vaskeliste.

Hovedtrappen skal vaskes hver uke, fortrinnsvis på fredag / lørdag. Trappen ned på gaten utenfor inngangsdøren, vaskes når temperaturen tillater det, ellers sopes.

Baktrappen (helt ned til kjelleren) vaskes ca. en gang pr. måned, for eksempel i ukedager som slutter på 5 & 0.

Samtidig som trappene vaskes, tørkes det også av vindusposter, dørkarmen og evt. Flekker på veggene fjernes.

Fortauene foran forretningene skal holdes fri for søppel og skitt i sommerhalvåret, og sne og is i vinterhalvåret, ansvaret for dette har forretningene.

Sameiet Frydenlundsgate 1

Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu, plikter han å påse at det blir lukket igjen.

Lufting av boligen må bare foregå gjennom vinduene. Det er ikke tillatt å lufte gjennom døra til oppgangene.

Banking og lufting av tøy, tepper, sengeklær, møbler med mer, skal kun foregå på gårdsplassen. Risting av tepper og tøy fra vinduene skal ikke forekomme.

Ved tørking av tøy på loftet, må ikke tøyet være så vått at det drypper.

*

Alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av elektrisk materiell, lett kan medføre brann.

Alle leiligheter skal ha installert minst en røkvarsler.

Fett, kaffegrut og lignende skal ikke tømmes i vask, eller sluk da dette kan forårsake forstoppelse.

Til wc må det kun benyttes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

*

Det er ikke anledning til å holde dyr i boligen uten godkjennelse.

Flaggstenger, skilt, markiser og lignende kan bare settes opp etter at styret har gitt tillatelse.

Feil ved gårdens radio- og TV anlegg, meldes til styreleder.

Sykler og kjelker og lignende skal settes ved sykkelstativet. Utenfor sesongen skal de oppbevares i egen bod.

Barnevogner kan settes langs veggen i portrommet.

Ellers må beboerne ikke lagre / sette fra seg noe i trappeoppganger, portrom, gårdsplass eller utenfor lofts- og kjellerboder. Parkering på eiendommen er ikke tillat.

Beboerne må passe på at besøkende også respekterer disse husordensregler.

Sameiet Frydenlundgata 1

årsmøte 2026

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 19.03.2026, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til sameietfrydenlundgata1@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Frydenlundgata 1 torsdag 19.03.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Microsoft Teams-møte

Bli med:

<https://teams.microsoft.com/meet/34215112263999?p=f0EppCoCUbgBfPnpUZ>

Møte-ID:

342 151 122 639 99

Passord:

VA7CJ3xn

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Frydenlundgata 1

Torsdag 19.03.2026, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Frydenlundgata 1

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Årets resultat (overskudd på kr. 213 263,-) foreslås disponert til dekning av løpende drift, ved disponering til sameiets vedlikeholdsfond.

3.3 Orientering om budsjett for 2026

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslår at styrehonoraret oppjusteres fra 30 000 til 37 000, og heretter KPI-justeres årlig.

Opprinnelig ble honoraret satt til 30 000 for styreåret 2019/2020, og har siden ikke vært justert. Løftet til 37 000 representerer inflasjonsjustering (KPI) for disse årene, med en avrundning nedover.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 37 000.

4. Orientering

4.1 Rehabilitering av piper

Planlagt vedlikehold våren 2026:

- Rehabilitering av Piper.

I Desember 2025 ble det gjennomført befarings av alle piper på tak av bygård.

City Taktekking fant at 4 piper hadde vesentlig skade i fuger med løse teglstein. Straks tiltak var nødvendig og ble gjennomført julen 2025.

Piper må rehabiliteres våren 2026.

Sameiet venter på tilbud.

4.2 Pågående vurdering av vedlikeholdsbehov: Pusse deler av fasade mot bakgård

Styret arbeider om dagen med en generell gjennomgang av vedlikeholdsbehov.

En av sakene som fremstår særlig relevant er: Det fremstår nødvendig å gjennomføre "flekkevis" vedlikehold på fasaden mot bakgård. Fra bakkeplan og 2 meter opp er det mye "frostspreng" og puss har løsnet mange steder.

Styret anbefaler at Sameiet innhenter tilbud og vurderer gjennomføring dette før det blir værre.

Foreløpig plan er gjennomføring våren 2026, når snøen er borte.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg. Åsmund Engesland har 1 år igjen av sin periode.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode:

Håvard Skuterud og Vilde Lützow-Holm

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Carina Eikaas og Hans Aage Gravaas

Nye varamedlemmer står dermed til valg.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 23.02.2026

Styret i Sameiet Frydenlundgata 1

Styreleder, Åsmund Engesland
Styremedlem, Håvard Skuterud
Styremedlem, Vilde Lützow-Holm
Varamedlem, Hans Aage Gravaas
Varamedlem, Carina Eikaas

ÅRSMELDING 2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Frydenlundgata 1

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Åsmund Engesland
Styremedlem, Håvard Skuterud
Styremedlem, Vilde Lützow-Holm
Varamedlem, Hans Aage Gravaas
Varamedlem, Carina Eikaas

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på sameietfrydenlundgata1@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Frydenlundgata 1

Sameiet Frydenlundgata 1 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 997181506. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 16 boligenheter og 2 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale):2

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Frydenlundgata 1 har avvirket postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmester- og rengjøringstjenester med Gamle Oslo Servicesentral. Kontaktinfo er hengt opp i oppgangene. Ev. forespørsler kan også tas via styrets e-post sameietfrydenlundgata1@gmail.com

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Frydenlundgata 1 har avtale med GlobalConnect for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller (samme nøkkel) bestilles via styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slukkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Frydenlundgata 1, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Byttet batteri i ekstra røykvarslere i loft/oppgang
- Sjekket slukkeutstyr i fellesarealer
- Piper er sikret via ekstern leverandør. Planlagt vedlikehold til våren 2026. (grunnet løse stein, og fare for at noe skulle falle ned fra bygård)

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Frydenlundgata 1 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89605046.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025

- Midlertidig sikring av piper (planlagt fiks vår/sommer 2026)

2021

- Byttet til brannsikre bakdører

2020

- Utskiftning branntavle

2019

- Fasadereparasjon i bakgård. Tettet noen hull for å forhindre fuktinntrengning

2018

- Gjennomført rørinspeksjon med dykker for å evaluere dreneringsbehov (Rørleggersentralen)

2017

- Tømt overvannskum på gårdsplass for å forhindre blokkering av overvansledning og drenering (Rørleggersentralen)

2016

- Reparasjon av lekkasje i sushirestauranten

2011

- Utbedring av skorsteiner (Østfold Pipesenter AS)

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 1 møter og behandlet 11 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Midlertidig sikring pipe
- Økning i felleskostnader
- Tegnet ny 5-års kontrakt med Studio Maemo (frisør) - økt husleie

23.02.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Frydenlundgata 1

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP 2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 103 628	1 071 936	1 281 671	1 176 530
Sum		1 103 628	1 071 936	1 281 671	1 176 530
Kostnader					
Forretningsførsel og revisjon	2	54 795	49 176	48 000	51 000
Lønn og honorarer	3, 4	34 230	34 230	34 230	34 230
Vedlikehold	5	58 334	50 392	500 000	211 000
Eksterne tjenester	6	103 698	104 116	100 000	105 500
Kabel-tv og bredbånd		72 144	76 752	73 000	82 800
Forsikring		138 303	125 913	135 000	152 100
Kommunale avgifter		267 778	247 010	277 000	305 116
Brensel og strøm		25 795	26 762	27 000	28 000
Andre driftsutgifter	7	15 287	36 771	15 000	17 200
Avskrivninger		120 000	120 000	80 000	120 000
Sum		890 365	871 123	1 289 230	1 106 946
Driftsresultat		213 263	200 813	-7 559	69 584
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	47 160	44 664	0	0
Rentekostnad	9	-113 285	-120 074	-114 430	-102 048
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-66 125	-75 410	-114 430	-102 048
Årsresultat	10	147 138	125 403	-121 989	-32 464
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-70 133	-59 277	-63 636	-70 874
Andre endringer i disponible midler	10	120 000	270 000	0	0
Endring i disponible midler	10	197 005	336 126	-185 625	-103 338

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Aktivert rehabilitering	14	240 000	360 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		240 000	360 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 368
Forskuddsbetalte kostnader	12	159 992	138 303
Andre fordringer		150 000	154 783
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 444 755	1 246 811
Sum omløpsmidler		1 754 747	1 544 265
SUM EIENDELER		1 994 747	1 904 265

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		70 269	-55 135
Årets resultat	10	147 138	125 403
Sum egenkapital		217 407	70 269
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	1 571 833	1 641 966
Sum langsiktig gjeld		1 571 833	1 641 966
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 998	19 968
Leverandørgjeld		178 935	154 828
Påløpne renter		573	642
Annen kortsiktig gjeld		17 002	16 594
Sum kortsiktig gjeld		205 508	192 031
Sum gjeld		1 777 340	1 833 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 994 747	1 904 265

Oslo 31.12.25

Styret i Sameiet Frydenlundgata 1

Sted: _____, dato: _____

Asmund Engesland
Styreleder

Håvard Skuterud
Styremedlem

Vilde Lützow-Holm
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	739 704	711 144	917 771	806 208
3601 Leieinntekt næringslokale	185 832	0	0	0
3602 Leieinntekt forretningslokaler	0	180 864	185 835	197 400
3607 Renter og avdrag	178 092	179 928	178 065	172 922
Sum	1 103 628	1 071 936	1 281 671	1 176 530

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	38 928	37 236	38 000	39 000
Annen regnskapsførsel	15 867	11 940	10 000	12 000
Sum	54 795	49 176	48 000	51 000

Sameiet har ikke revisor.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	4 230
Sum	34 230	34 230	34 230	34 230

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte styrehonorar gjelder for perioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	27 347	32 378	500 000	211 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 645	6 710	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	16 342	11 304	0	0
6695 Egenandel forsikring	12 000	0	0	0
Sum	58 334	50 392	500 000	211 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	37 687	38 574	34 000	39 000
6360 Renhold	46 815	33 884	34 000	34 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	19 196	24 744	25 000	25 500
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	6 915	7 000	7 000
Sum	103 698	104 116	100 000	105 500

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 686	1 519	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	2 200
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	4 311	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 879	2 722	0	0
7772 Andre gebyrer	5 000	20 950	0	0
7790 Andre driftskostnader	3 522	5 140	15 000	15 000
Sum	15 287	36 771	15 000	17 200

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	47 160	43 482	0	0
8059 Andre renteinntekter	0	1 182	0	0
Sum	47 160	44 664	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8144 Lånenr 1213.96.69558	0	-120 074	-114 430	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	-113 285	0	0	-102 048
Sum	113 285	120 074	114 430	102 048

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	1 352 234	1 016 108
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	147 138	125 403
Tilbakeføring avskrivninger	120 000	120 000
Avdrag langsiktig lån	-70 133	-59 277
Innskudd/uttak øremerkede midler	0	150 000
B. Årets endring i disponible midler	197 005	336 126
C. Disponible midler 31.12	1 549 239	1 352 234

Note 11 - Langsiktige fordringer/gjeld

Det er inngått rettsforlik med tidligere styreleder Rørvik hvor det er inngått avtale om at han skal betale kr 150 000 med forfall den 1.1.2022 ved siden av innfrielse av deler av kravet. Deler av kravet ble også frafalt. Det vises i denne sammenheng til årsberetningen. Kravet er ikke oppgjort i 2025.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	153 048	138 303
1749 Forskuddsbetalte kostnader	6 944	0
Sum	159 992	138 303

Noter 740 Sameiet Frydenlundgata 1

Note 13 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansering av lån i Sparebank 1
Lånenummer:	12139669558
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	1 950 000
Lånesaldo 01.01:	1 641 966
Avdrag i perioden:	70 133
Lånesaldo 31.12:	1 571 833
Saldo 5 år frem i tid:	1 167 811

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139669558	17	92 461	1 571 837

Note 14 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 10 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 200 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	960 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	240 000
Årets avskrivninger :	120 000
Antatt levetid i år :	10

Note 15 - Bygninger

Sameiet investerte kr 1 200 000 i næringsseksjonen slik at denne kunne gjøres utleibar for leietakere. Investeringen avskrives lineært over en 10 års periode. Første avskrivning ble gjort i 2018 med kr 120 000.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Frydenlundgata 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Frydenlundgata 1

Styreleder	Åsmund Engesland (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Håvard Skuterud (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Vilde Lützow-Holm (sign.)	25.02.2026

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Frydenlundgata 1 torsdag 19.03.2026 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Frydenlundgata 1

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Karla Waal ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 7 seksjonseiere og 0representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Karla Waal ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, og Åsmund Engesland valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2026**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslår at styrehonoraret oppjusteres fra 30 000 til 37 000, og heretter KPI-justeres årlig.

Opprinnelig ble honoraret satt til 30 000 for styreåret 2019/2020, og har siden ikke vært justert. Løftet til 37 000 representerer inflasjonsjustering (KPI) for disse årene, med en avrunding nedover.

Vedtak:

Styret honoreres med kr 37 000, og heretter KPI-justeres årlig.

4. Orientering**4.1 Rehabilitering av piper**

Planlagt vedlikehold våren 2026:

- Rehabilitering av Piper.

I Desember 2025 ble det gjennomført befarng av alle piper på tak av bygård.

City Taktekking fant at 4 piper hadde vesentlig skade i fuger med løse teglstein. Straks tiltak var nødvendig og ble gjennomført julen 2025.

Piper må rehabiliteres våren 2026.

Sameiet venter på tilbud.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Pågående vurdering av vedlikeholdsbehov: Pusse deler av fasade mot bakgård

Styret arbeider om dagen med en generell gjennomgang av vedlikeholdsbehov.

En av sakene som fremstår særlig relevant er: Det fremstår nødvendig å gjennomføre "flekvis" vedlikehold på fasaden mot bakgård. Fra bakkeplan og 2 meter opp er det mye "frostspreng" og puss har løsnet mange steder.

Styret anbefaler at Sameiet innhenter tilbud og vurderer gjennomføring dette før det blir værre.

Foreløpig plan er gjennomføring våren 2026, når snøen er borte.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg. Åsmund Engesland har 1 år igjen av sin periode.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode:

Håvard Skuterud og Vilde Lützow-Holm

Vedtak:

Styremedlemmer er ikke på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Carina Eikaas og Hans Aage Gravaas

Nye varamedlemmer står dermed til valg.

Vedtak:

Carina Eikaas og Ole Tobias Kjølleberg ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.17:20.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: 1 år igjen
- Åsmund Engesland
- Styremedlem: 1 år igjen
- Håvard Skuterud
- Styremedlem: 1 år igjen
- Vilde Lützow-Holm
- Varamedlem: for 1 år
- Ole Tobias Kjølleberg
- Varamedlem: for 1 år
- Carina Eikaas

Styreleder, Åsmund Engesland
Styremedlem, Håvard Skuterud
Styremedlem, Vilde Lützow-Holm
Varamedlem, Hans Aage Gravaas
Varamedlem, Carina Eikaas

Protokoll for Sameiet Frydenlundgata 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karla Sabina Waal (sign.)	19.03.2026
Sekretær	Karla Sabina Waal (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Åsmund Engesland (sign.)	19.03.2026

Sameiet Frydenlundgata 1

årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 13.03.2025, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til sameietfrydenlundgata1@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Frydenlundgata 1 torsdag 13.03.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

ÖBF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

[Bli med i møtet nå](#)

Møte-ID: 363 974 230 96

Passord: UU7Zk66x

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

ÖBF



Årsmøte i Sameiet Frydenlundgata 1

Torsdag 13.03.2025, kl 17:00

Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Frydenlundgata 1

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Orientering om budsjett for 2025
- 3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 30 000,-.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Carina Eikaas

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Åsmund Engesland og Hans Aage Gravaas

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Herman Fuglestvedt

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 05.03.2025

Styret i Sameiet Frydenlundgata 1

Styreleder, Carina Eikaas
Styremedlem, Hans Aage Gravaas
Styremedlem, Åsmund Engesland

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Frydenlundgata 1

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Carina Eikaas
Styremedlem, Hans Aage Gravaas
Styremedlem, Åsmund Engesland

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på sameietfrydenlundgata1@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Frydenlundgata 1

Sameiet Frydenlundgata 1 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 997181506. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 16 boligenheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmester- og rengjøringstjenester med Gamle Oslo Servicesentral. Kontaktinfo er hengt opp i oppgangene. Ev. forespørsler kan også tas via styrets e-post sameietfrydenlundgata1@gmail.com

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Frydenlundgata 1 har avtale med GlobalConnect for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller (samme nøkkel) bestilles via styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel

være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Frydenlundgata 1, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Frydenlundgata 1 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89605046.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2021

- Byttet til brannsikre bakdører

2020

- Utskiftning branntavle

2019

- Fasadereparasjon i bakgård. Tettet noen hull for å forhindre fuktinntrengning

2018

- Gjennomført rørinspeksjon med dykker for å evaluere dreneringsbehov (Rørleggersentralen)

2017

- Tømt overvannskum på gårdsplass for å forhindre blokkering av overvansledning og drenering (Rørleggersentralen)

2016

- Reparasjon av lekkasje i sushirestauranten

2011

- Utbedring av skorsteiner (Østfold Pipesenter AS)

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 1 møter og behandlet 1 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Styret har i 2024 hentet inn ny vedlikeholdsplan for sameiet. Befaring ble utført av Aktiva Takst på tilbud hentet gjennom Huseierne. Det ble også sammenlignet med tilbud fra OBFs samarbeidspartner, men dette var vesentlig høyere. Formålet med ny vedlikeholdsplan var å få en oppdatert vurdering av bygget, samt hjelp til å prioritere og budsjettere tiltak.

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -121 989, og endringer i disponible midler på kr -185 625.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

05.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Frydenlundgata 1

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP 2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 071 936	967 200	1 071 901	1 281 671
Sum		1 071 936	967 200	1 071 901	1 281 671
Sum		1 071 936	967 200	1 071 901	1 281 671
Forretningsførsel og revisjon		49 176	46 145	46 300	48 000
Lønn og honorar	2, 3	34 230	34 230	34 230	34 230
Vedlikehold	4	50 392	20 606	184 000	500 000
Eksterne tjenester	5	104 116	85 691	107 000	100 000
Kabel-tv og bredbånd		76 752	97 044	92 500	73 000
Forsikring		125 913	118 809	126 000	135 000
Kommunale avgifter		247 010	208 409	235 000	277 000
Brensel og strøm		26 762	34 670	35 000	27 000
Andre driftsutgifter	6	36 771	22 668	30 000	15 000
Avskrivninger		120 000	120 000	120 000	80 000
Sum		871 123	788 272	1 010 030	1 289 230
Driftsresultat før individuell innbetaling		200 813	178 928	61 871	-7 559
Driftsresultat etter individuell innbetaling		200 813	178 928	61 871	-7 559
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	44 664	29 941	0	0
Rentekostnad	8	120 074	112 546	120 934	114 430
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-75 410	-82 605	-120 934	-114 430
Årsresultat	9	125 403	96 323	-59 063	-121 989
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-59 277	-58 386	-58 518	-63 636
Andre endringer i disponible midler	9	270 000	120 000	120 000	0
Endring i disponible midler	9	336 126	157 938	2 419	-185 625

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Aktivert rehabilitering	13	360 000	480 000
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	10	0	150 000
Sum anleggsmidler		360 000	630 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 368	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	138 303	149 215
Andre fordringer		154 783	9 985
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 246 811	1 015 927
Sum omløpsmidler		1 544 265	1 175 127
SUM EIENDELER		1 904 265	1 805 127

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-55 135	-151 458
Årets resultat	9	125 403	96 323
Sum egenkapital		70 269	-55 135
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	1 641 966	1 701 243
Sum langsiktig gjeld		1 641 966	1 701 243
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 968	8 268
Leverandørgjeld		154 828	131 976
Påløpne renter		642	965
Annen kortsiktig gjeld		16 594	17 811
Sum kortsiktig gjeld		192 031	159 019
Sum gjeld		1 833 997	1 860 262
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 904 265	1 805 127

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Frydenlundgata 1

Sted: _____, dato: _____

Carina Eikaas
Styreleder

Hans Aage Gravaas
Styremedlem

Åsmund Engesland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	711 144	637 704	711 135	917 771
3602 Leieinntekt forretningslokaler	180 864	171 600	180 861	185 835
3607 Renter og avdrag	179 928	157 896	179 905	178 065
Sum	1 071 936	967 200	1 071 901	1 281 671

Note 2 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	4 230
Sum	34 230	34 230	34 230	34 230

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte styrehonorar gjelder for perioden 2022-2023.

Note 3 - Ansatte og OTP

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Noter 740 Sameiet Frydenlundgata 1

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	32 378	10 712	184 000	500 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	6 710	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	3 443	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	11 304	6 451	0	0
Sum	50 392	20 606	184 000	500 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	38 574	31 380	33 000	34 000
6360 Renhold	33 884	32 193	34 000	34 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	24 744	15 601	20 000	25 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	6 915	6 518	20 000	7 000
Sum	104 116	85 691	107 000	100 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	136	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 519	2 713	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 311	7 682	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 722	4 000	0	0
7772 Andre gebyrer	20 950	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	5 140	6 147	30 000	15 000
Sum	36 771	22 668	30 000	15 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	43 482	29 941	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 182	0	0	0
Sum	44 664	29 941	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Lånenr 1213.96.69558	120 074	112 546	120 934	114 430
Sum	120 074	112 546	120 934	114 430

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	1 016 108	858 171
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	0	96 323
Tilbakeføring avskrivninger	120 000	120 000
Avdrag langsiktig lån	-59 277	-58 386
Innskudd/uttak øremerkede midler	150 000	0
B. Årets endring i disponible midler	336 126	157 938
C. Disponible midler 31.12	1 352 234	1 016 108

Note 10 - Langsiktige fordringer/gjeld

Det er inngått rettsforlik med tidligere styreleder Rørvik hvor det er inngått avtale om at han skal betale kr 150 000 med forfall den 1.1.2022 ved siden av innfrielse av deler av kravet. Deler av kravet ble også frafalt. Det vises i denne sammenheng til årsberetningen. Kravet er ikke oppgjort i 2024.

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	138 303	125 913
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	23 302
Sum	138 303	149 215

Noter 740 Sameiet Frydenlundgata 1

Note 12 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansering av lån i Sparebank 1
Lånenummer:	12139669558
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	1 950 000
Lånesaldo 01.01:	1 701 243
Avdrag i perioden:	59 277
Lånesaldo 31.12:	1 641 966
Saldo 5 år frem i tid:	1 273 528

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139669558	17	96 586	1 641 962

Note 13 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 10 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 200 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	840 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	360 000
Årets avskrivninger :	840 000
Antatt levetid i år :	10

Note 14 - Bygninger

Sameiet investerte kr 1 200 000 i næringsseksjonen slik at denne kunne gjøres utleierbar for leietakere. Investeringen avskrives lineært over en 10 års periode. Første avskrivning ble gjort i 2018 med kr 120 000.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Frydenlundgata 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Frydenlundgata 1

Styreleder	Carina Eikaas (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Åsmund Engesland (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Hans Aage Gravaas (sign.)	05.03.2025

PROTOKOLL 2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Frydenlundgata 1 torsdag 13.03.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Frydenlundgata 1

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Ingebjørg Larsdotter Hjermsstad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 6 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Vedtak:

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Ingebjørg Larsdotter Hjermsstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Åsmund Engesland valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets resultat ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap og det overskytende overført til opptjent egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 30 000,-.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Carina Eikaas

Vedtak:

Åsmund Engesland ble valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Åsmund Engesland og Hans Aage Gravaas

Vedtak:

Håvard Skuterud og Vilde Lützow-Holm ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Herman Fuglestvedt

Vedtak:

Carina Eikaas og Hans Aage Gravaas ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Håvard Skuterud og Vilde Lützow-Holm

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.17.28

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Åsmund Engesland, for 2 år
- Styremedlem: Håvard Skuterud, for 2 år
- Styremedlem: Vilde Lützow-Holm, for 2 år
- Varamedlem: Carina Eikaas, for 1 år
- Varamedlem: Hans Aage Gravaas, for 1 år

Protokoll for Sameiet Frydenlundgata 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

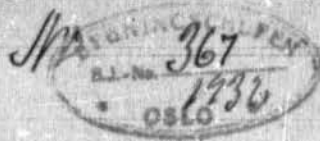
Møteleder	Ingebjørg Larsdotter Hjermsstad (sign.)	13.03.2025
Protokollvitne	Åsmund Engesland (sign.)	13.03.2025

Frydenlundgt. 1

J. Nr. 367/1932

Janredn. W.C.

*Arsmiddelen
Tegning*



✓

Ekspedisjons-Dokument

angående *innredning for vanncekk*
på matr.nr. *1 Frydenlundsgaten*
Innlevert *27. feb. 1932* Attestert _____

Oslo sendes Oslo helseråd

Oslo den 29. feb. 1932

H. Hilland

EB/VW.

Ad: 1 Frydenlundsgate, jnr. 412/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. reglene må befolges og rummene må opvarmes.

Oslo helseråd den 4. mars 1932.

Efter bemyndigelse

Bygn. ch. føns f. r. r.
mottat 4 - NRS. 1932 ✓

Odd Smudt

*A. d. til innstilling
Oslo, 13-32*

N/MS.
J.nr. 367/1932.

1 Frydenlundsgaten.

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

Rørleggerarbeidet må anmeldes til kloakkvesenet.

Oslo den 7. mars 1932.

J. W. Sjøveit

Sporkjerner som innstillet

Oslo 7/3-32

Middelt 8/3-32

H. Skjold

Ok

*Overendes Oslo vann- og kloakkvesenet,
Oslo bydirektorat
til besikting*

Oslo 7/3-32.

J. W. Sjøveit

R.

J. nr. 2233/1932. Matr. nr. 1 Frydenlundsgaten.

Overendes Oslo helseråd.

Rørleggerarbeidet er besikting og godkjent.

Oslo vann- og kloakkvesenet, den 3. oktober 1932.

W.

Overendes

T. Asher

GM/VW.

Ad: 1 Frydenlundsgate, jnr. 1618/32.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 13. oktober 1932.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundel

3

K. M. M. M. M.

Regn. chefens l.nr.:
mottatt: 14 OKT. 1932

Byggmester Hans Solhaug

Parkveien 2 - Oslo

Telefon 48338.

41697

367
1992
OSLO

Til

Herr. Bygningschefens kontor

Ad: Frydenlunds gt. 1

Undertegnede tillater sig herved at anmelde indredning av rum til vannklosetter i Frydenlunds gt. 1. De nuverende gamle klosetrum skal benyttes og indredes efter Bygningsvesen og Helsestaads forskrifter. Rummene er like i samtlige etager og ligger over hverandre.

Oslo den 25/2-1932.

S. H. C.

Erbødigst

Hans Solhaug
ansvarshavende

S. Sørensen
Eier.

Adress: Majorstuveien 28.

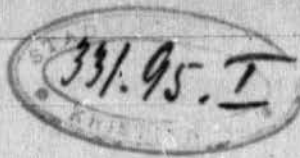
Frydenlundsgt. 1.

Jar. 60/1895

våringshus

J.-No.

V.D.J.-No. 60 93
Bilag.



Bygningsanmeldelse

til ~~vestre~~ Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. *1*

Frydenbergs gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: *432.01* Meter i . . . Etager } tilsammen:
 Meter i . . . do.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) *75,39*

Bygningens Bestemmelse (§ 70) *Reboelsesleiligheder*

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags *Ja*.

Bygningens Høide og Gadens Brede (§ 33) *Bygningens høide 15,00 m*

Etagernes Antal *4*

Etagernes Høide (§ 44) *3,60 m*

Fundamentering (§ 26) *Almindelig Graestensmur*

Til

Bygningsmateriale, § 26 *almindelig Mursten.*

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) *Jargen*
Partierne om Hovedtrapperindtømmen vil kunne komme 8 cm
udenfor Husets gadelinje

Tagteknig, § 35 *Bordtag og Tagsten*

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 39) *Jargen*

Løftsindredning, (Tagkviste), §§ 37 og 44 *Kledesboder*

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 *Bryggerkuis. Rullebad forøvrigt*
Kul og Vedboder.

Trappeantal (ildfaste), § 41 *2 stk Ildfaste Trapper til 4^{de} Etage.*
og 2 stk Tretrapper der føres til Loftet.

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (49 e) *7 stk 9x9" 2 stk 9x12"*
4 stk 12x12" dertil 97 Ildsteder.

Fritliggende Kakkellovnsrør (§ 60) *1 i 1ste Etage.*

Lokum, (§§ 63 og 64) *et anlæg med nedfaldsrør, Rummers bund*
15 cm over Terrain
Det andet anlæg med Closetten.

Dette Bygningsarbejde er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den *H/3*

1895

Vij 139/05

42
1905

- I Auldeding af Nr. Kommunesekretærens
 Skrivelser af 4^{de} af 18^{de} December hermed bygningsskiftet.
 er med Bilag for følgende Kiendtyngene:
- Nr. 1^o Dalsbergskien. V.D. Nr. 64. Expeditionsdokument, Aunel-
 delu, 6 Tegninger og Hædingeniørenes Bestemmelser.
 - " 14^o Dalsbergskien. V.D. Nr. 97. Expeditionsdokument, Aunel-
 delu, 17 Tegninger, Skitser og Hædingeniørenes Be-
 stemmelser.
 - " 4 Dalsbergskien. V.D. Nr. 92. Expeditionsdokument,
 Aunel delu, 5 Tegninger og Hædingeniørenes Bestem-
 melser.
 - " 8 Dalsbergskien. V.D. Nr. 93. Expeditionsdokument,
 Aunel delu, 4 Tegninger, Skitser og Hædingeniørenes
 Bestemmelser.
 - " 8^o Dalsbergskien. V.D. Nr. 92. Expeditionsdokument, Aunel-
 delu, 4 Tegninger og Hædingeniørenes Bestemmelser.
 - " 14 Dalsbergskien. V.D. Nr. 97. Expeditionsdokument, Aunel-
 delu, 15 Tegninger og Hædingeniørenes Bestemmelser.
 - " 21 Sofies Gade IV D. Nr. 15. Aunel delu, 3 Tegninger
 og Skitser.

Nr. Kommunesekretæren.

HR. BYGM. HALVORSEN.

PLAN AF I. OG III. ETAGE.

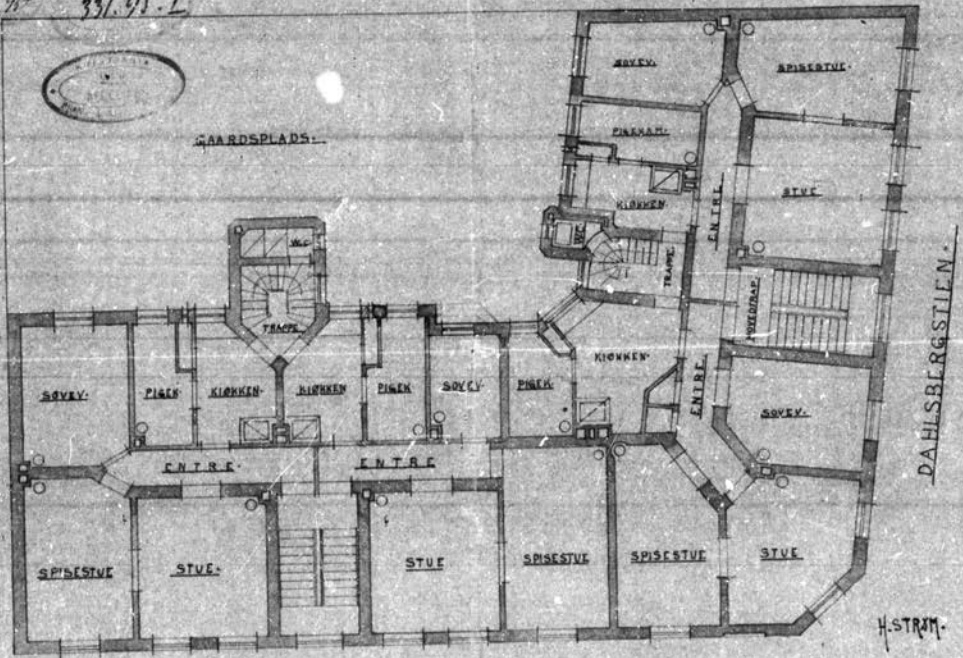
60 95

483
75

33/95-I



GÅRDSPLADS.



FRYDENLUNDS GADE.

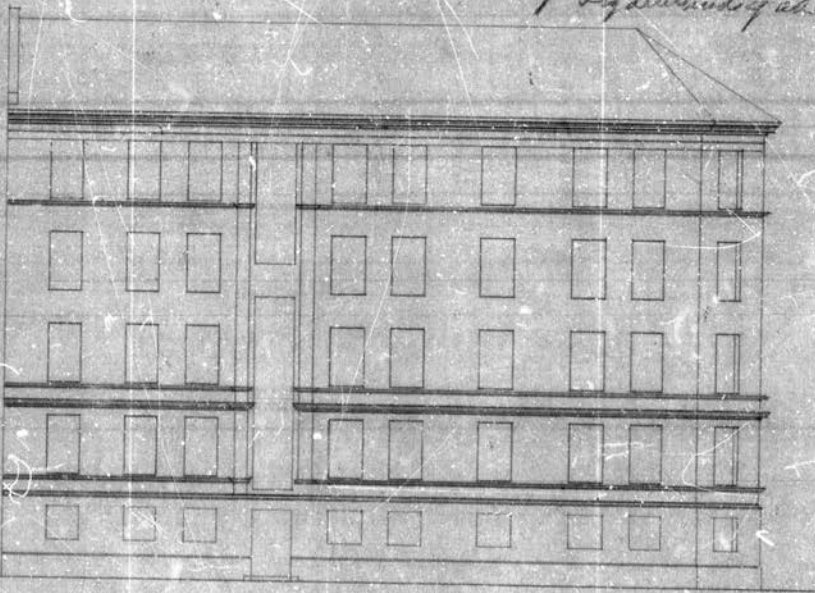
H. STRØM.



NEGFOTOGRAFERT - 19 X

*My facade med Smit Ref. 91
1 Fig. dekkende af alle*

V.D.J.N. 6095
31.82



V. D. C. 60.90

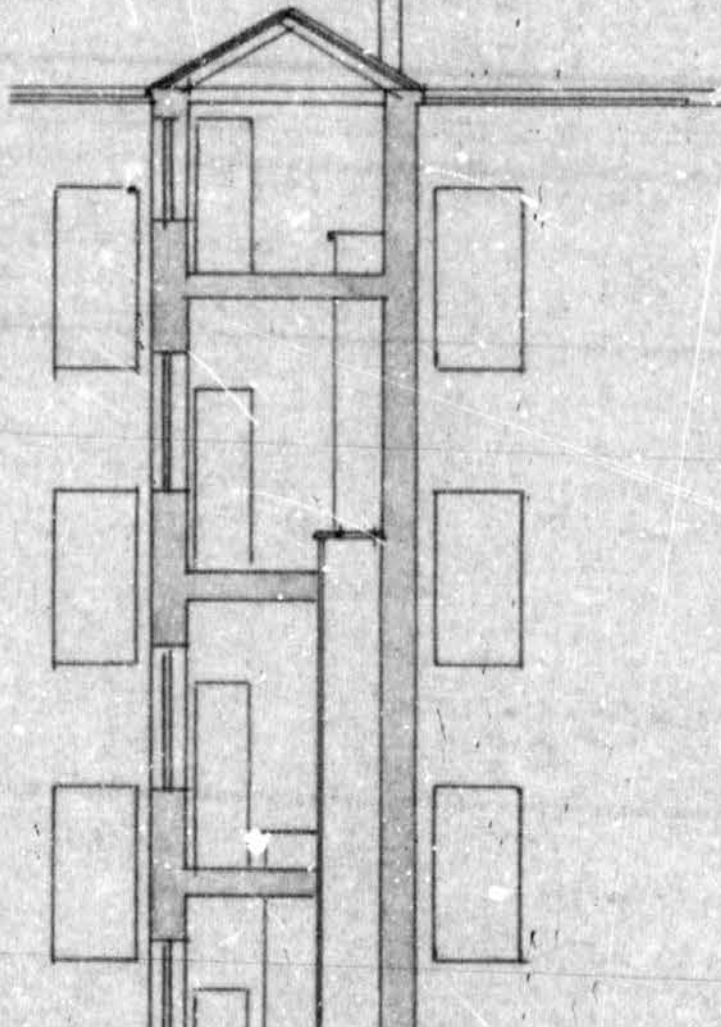
483
93

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

KRISTIANIA
Qden
AFDELING
BRAND & INGENIØRVESEN

331.95-I

Indskrift



Frydenlundsgt. 1

J. Nr. 1187-1973

Bad og w.c.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III *2072 10

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekpl.

Arbeidssted (adresse) Frydenlundsgate 1, Oslo 1.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parcellnr.
Byggherre A/S Frydenlundsgt. 1, v/Forretningsfører	Adresse og telefonnr. Grensen 3, Tlf: 33 08 40		
Byggemelder Arkitekt Tore Erik Ramstad	Adresse og telefonnr. Bekkeliveien 17 B, Oslo 3. Tlf: 54 21 50.		

Arbeidets art: Installering av bad/W.C. i alle leiligheter i
1, II, III, og IV etg. i ovennevnte eiendom.

ny tilf. 541020

Bilag: Plantegninger av : 1, II, III, og IV etg. før og etter forandring.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:

Gjenpart av varselbrev med Postvesnets kvittering, vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varslng.

Nabovarsel ansees ikke nødvendig, Kun innvendig forandring.

Brutto areal	For Bygningskontr.	Gebyr
et 16 fte-k m ²	82	800
" " "		
" 116 km fte-k	2	120
" " "		
Sum		
Garasje		
L. m. nye vegger 52,5 m		
Konstruksjon		
Lett stenderverk		
Enkeltrom i tilbygg		
Antatt verdi	Sum	920

Byggebeskrivelse:

Det blir i hver leilighet med vegg av lett stenderverk, avdelt et rom, som skal benyttes til bad/WC, koaf. tegning.

Mellem stenderne 10 cm. mineralull- isolasjon.

Mot bad/WC, difusjonstett papp, godkjent plateledning for bad, plast-tapet event. fliser.

Øvrige vegger får godkjent plateledning, plast-tapet, event. fliser.

Himling difusjonstett papp og godkjent plateledning, som males.

Gulv avrettes med sparkelmasse, belegges med sveiset Vinylbelegg. Det blir benyttet håndvask/badekar med godkjent overløp.

Hvert bad/WC får separat vent.kanal over tak.

Fortsett om nødvendig på omstår de side.

Det søkes unntak fra:	i anledning:
Bygn.vodtektens §:	
Byggforskr. kap. § pkt.	

Oslo, den 6/4-1973.

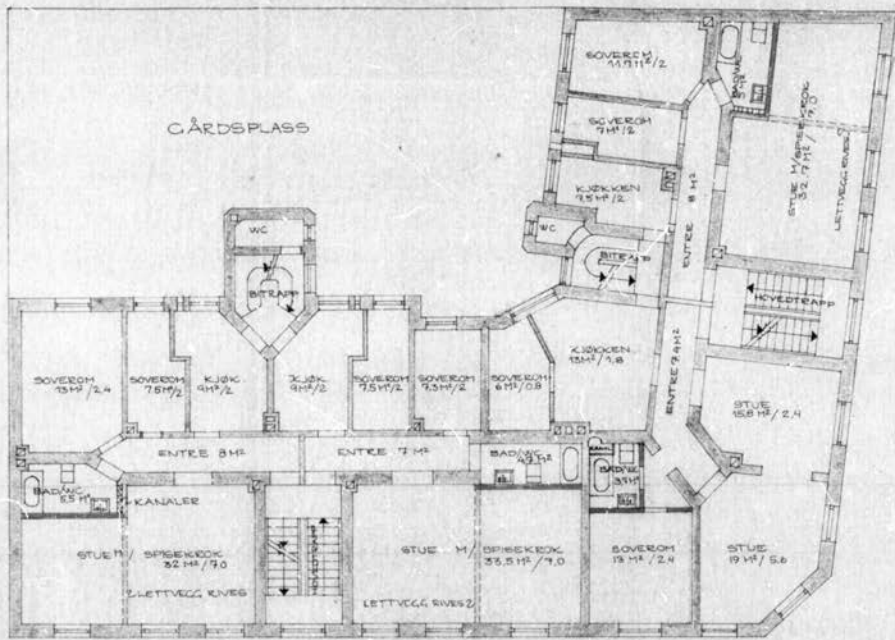
FRYDENLUNDSGATE 1
Erik Blydt-Hansen
ERIK BLYDT-HANSEN
HOFYBORGREVISOROKAT

Tore Erik Ramstad
Tore Erik Ramstad
Byggemelders underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8				
---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

SJ. A-2. 5000. ANDYOND - 2438972.



DALSBERGSTIEN

FRYDENLUNDGT. 1
2 ETC. ETTER FORANDRING

- BESTÅENDE
- - - RVES
- ▬ NYTT

3

PLAN AV 2 ETC. MED REV. BAD/WC I HØIENDELIGHET

FRYDENLUNDGT. 1	503
AVS FRYDENLUNDGT. 1	25.9.73
PLAN AV 2 ETC. ETTER FORANDRING	1:100
ARK. TIE RANSTAN BERGELVIN, 1973	TJR

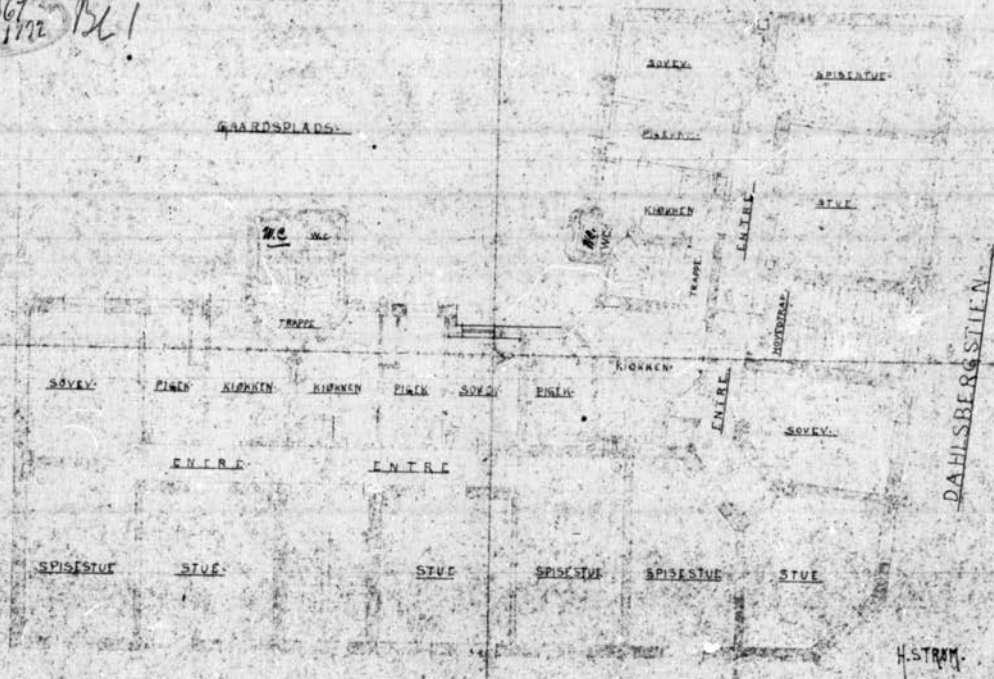
HR. BYGM. HAIYORSEN.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

PLAN AF II III ETAGE

465
11
331 95.2
MA 267 1922 1561

GÅRDSPLADS



FRYDENLUNDS GÅDE 221

DAHLBERGSTIEN

HSTRAM

21 M.



Frydenlunds gate

Jnr. 3063-1984

Balkonger i 2., 3. og 4 etg.

Arbeidssted (adresse) FRYDENLUNDSGATE 1	Gårdsnr. 217	Bruksnr. 0131	Parsellnr.
Byggherre SAMEIET FRYDENLUNDSGT. 1	Adresse og telefonnr. FRYDENLUNDSGATE 1, 0169 OSLO 1		
Anmelder BJØRG BRUDELI	Adresse og telefonnr. FRYDENLUNDSGATE 1, 0169 OSLO 1		

Ty. nr. 603980 (art 603290)

Arbeidets art:

9 stk BALKONGER UTENFOR TREFAGSVINDUENE PÅ DE TRE ØVERSTE ETASJENE UT MOT FRYDENLUNDSGATE.

Bilag:

BESKRIVELSE & TEGNING AV BALKONGENE FRA SVINDAL GJERDE OG SVEISEVERKSTED SIDE 1-3, SKISSE & BILDE AV FRYDENLUNDSGATE 1.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:

Gjenpart av varselbrev med Postverkets kvittering vedlegges. Byggherre og byggmelder er ansvarlig for riktig varsling.

FRYDENLUNDSGATE 2 Y Aamund Tutuå

FRYDENLUNDSGATE 3 Y Kjetil Normann Hansen

Brutto areal		For Bygningskontr. Gebyr	
et	m ²	§	
.	.		
.	.		
.	.		
Sum	m ²		
Garasje	m ²		
L. m. nye vegger	m		
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi		Sum	

Byggebeskrivelse:

P.g.a. at Frydenlundsgate 1 har jøtt tilskudd til fasadeisolering gjennom Oslo kommune, Veisjefen, ønsker vi samtidig med vindusutskiftningen å få montert balkonger utenfor tre-fagsvinduene i de tre øverste etasjene ut mot Frydenlundsgate.

Ref. vår ENØK-konsulent
Ing. Oluf W. Winggaard jr.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	I anledning:
Bygn. vedtektens §:	Fasadeendring § 2 <u>kr. 1520,-</u>
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Oslo, den 16.7.84

SAMEIET FRYDENLUNDSGT. 1

Byggherrens underskrift

Björg Brudeli
Byggmelters underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8				
---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnhaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Gjenpart av nabovarsel

vedlegges byggemelding

Avsender
SAMEIET FRYDENLUNDSGT. 1

FRYDENLUNDSGATE 1
0109 OSLO 1

Oslo, den 16.7.84.

Til Oslo bygningskontroll,
Herslebsgt. 19,
Oslo 5

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsvedtekt for Oslo er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Arbeidsted (gårdenr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art	Bygningens art
217 - 0131 FRYDENLUNDSGATE 1	BALKONGER	

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen. Ekspedisjonstid kl. 10-14, lørdager stengt. Evt. bemerkn. (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Herslebsgt. 19XII, Oslo 5, innen 14 dager (fra poststempelets dato).

For nybygg gjelder:

Forslag til bygningens beliggenhet er vist på situasjonsplanen. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel beliggenheten kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Når en bygningens sokkelhøyde ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal byggemeldingen omfatte forslag til slik høyde. Dersom forslaget bli approbert, vil allikevel høydene kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Hvis søknaden er betinget av dispensasjon i h.h.t. bygningslovens §§ 7 og 8 fra f.eks. reguleringsplan, midlertidige reguleringsbestemmelser, gjeldende avstandsbestemmelser (vei, nabo), skal dette anføres her.

SAMEIET FRYDENLUNDSGT. 1

Björg Brudden
Byggemelder

Gjelder nabovarslet bygge- eller rivningsarbeide i strek med bygninger, gavl i gavl, plikter eier av naboeiendom å forvise seg om at hans bygning er i slik stand at fare for person eller eiendom ikke kan oppstå, når bygge- eller rivningsarbeidet ellers utføres på en forsvarlig måte. I tilstilfelle må eieren la sin bygning undersøke av teknisk konsulent og eventuelt gå til istandsettelse. Kfr. bygningslovens § 89.

Til byggemelder:

Ved å oppgi de på situasjonskartet anførte naboeiendommers matr.nr. vil Boliginstituttet for Oslo, Kristian Augustsg. 12 II, tlf. 20 19 53 kunne opplyse om naboens navn og adresse.



POSTBOKS 141
BRYGGERIVEIEN 2
Tlf. (032) 14 000

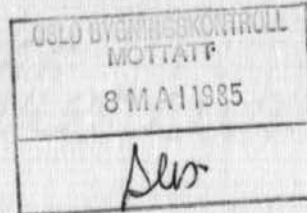
OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsv. 5

0560 OSLO 1

1601 FREDRIKSTAD, den 6. mai 1985
o.nr.: 1415.011

Deres ref.: SAS/BH 84/3063

Vår ref.: TC/EA



Vedr.: Frydenlundsgate 1
Balkonger i 2., 3. og 4. etasje

Vi viser til tidligere innsendt byggemelding i denne sak, og Bygningsskontrollens svar av 23.08.84.

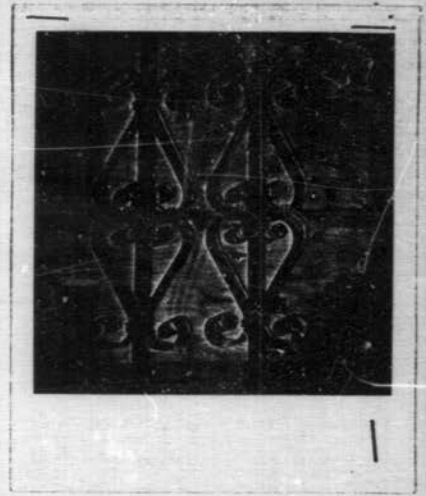
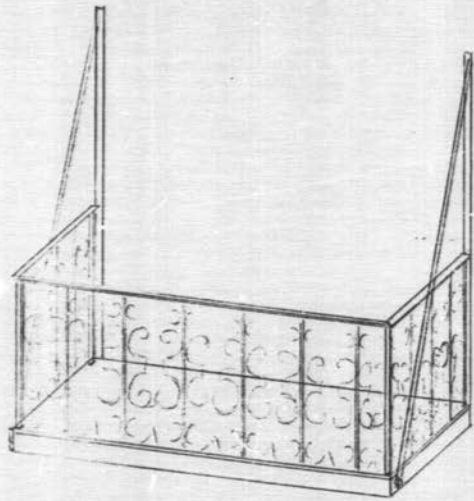
- ./.. Vedlagt oversendes fasadetegning av bygningen, samt statiske beregninger og konstruksjonstegning, alt i 2 eksemplarer.

En søker om Bygningsskontrollens godkjenning av det innsendte materiale, primært om balkonger i 2., 3. og 4. etasje.

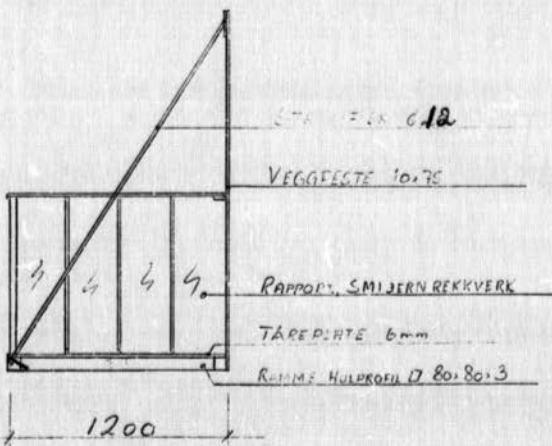
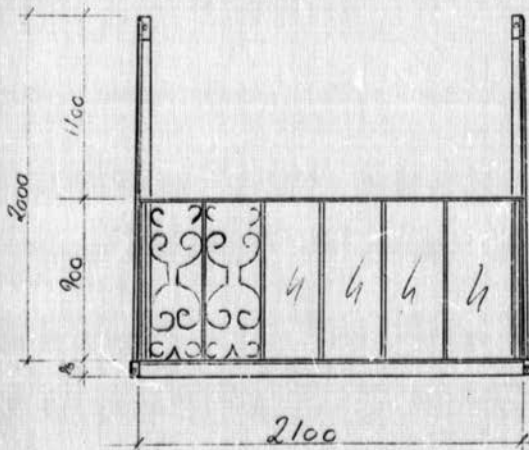
Med vennlig hilsen
for ØSTLANDSKONSULT A/S

Thor Christensen





Svinndal Gjerd & Sveiseverksted
Eg. 86068 - 1523 Svinndal



27x 6x 6.12
 VEGGFESTE 10.75
 RAPPORT. SMIJERN REKKVERK
 TÅREDEKKE 6mm
 RIMME HULPROFIL 780x80x3

Splindal Gjerde & Sveiserkoted
 Tlf. 86068 - 1523 Splindal

M 1:25
 20/6-84

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Frydenlunds gate 1	Journalnr.	84/3063
Arbeidets og bygningens art	Balkonger i 2., 3., og 4. etg.	Innlevert	18.7.84
Byggherre	Samsiet Frydenlunds gate 1 v/Bjerg Brudeli, Frydenlunds gate 1, 0169 OSLO 1		
Anmelder	Bjerg Brudeli, Frydenlunds gate 1, 0169, OSLO 1		

X		16	31	46	61	76	91												
X		17	32	47	62	77	92												
3	11-84	18	33	48	63	78	93												
4		19	34	49	64	79	94												
5		20	35	50	65	80	95												
6		21	36	51	66	81	96												
7		22	37	52	67	82	97												
8		23	38	53	68	83	98												
9		24	39	54	69	84	99												
10		25	40	55	70	85	100												
11		26	41	56	71	86													
12		27	42	57	72	87													
13		28	43	58	73	88													
14		29	44	59	74	89													
15		30	45	60	75	90													

U.h.t. stat. beregn. kan full byggeskilt. 9.5.85 R-O
11-84

SEND BYGGETILLATELSE

26/11.85 RW

27-11-85 ip

Kopi av bygggetill. sendt Helge Schjerve. 9/12-85 ip

nr. 20402/1973
20/11

O p p d e l i n g s b e g j æ r i n g

til

byskriveren i Oslo.

217-131

Som eier av Frydenlundsgate 1 i Oslo, begjæres herved eiendommen delt i 18 - atten - selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste og vedliggende plantegninger.

Kjøperne av de enkelte seksjoner skal eie en ideell attendel av eiendommen. De skal ha eksklusiv bruksrett til sin bolig eller sitt forretningslokale med ytre rom. Boligene skal kun brukes til beboelse.

Seksjonseierne skal selv sørge for det innvendige vedlikehold av sin bolig eller sitt forretningslokale med tilhørende ytre rom. Alle seksjoners andel av fellesutgiftene er 1/18-del.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes og bortleies, dog kan bortleie av boligseksjonene kun finne sted når det opprettes tidsbestemte leiekontrakter med maksimal lengde på fem år.

Sameierne har ikke forkjøps-, innløsnings- eller oppløsningsrett som de etter norsk rett måtte ha og hefter proratarisk for sameiets forpliktelser.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse i sameiermøte sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende seksjonene, liksom de er bundet av vedtak om forhold av eksteriørmessig betydning, så som markiser o.l..

Det forbeholdes sameiet panterrett for kr. 10.000 i hver seksjon som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet i overensstemmelse med sameiekontrakt og husordensregler. Ved gjentatt grovt og/eller vesentlig mislighold kan sameiet blant annet pålegge en seksjonseier å fraflytte. Sameierne er forpliktet til hvert 10. år, første gang pr. 1/1.1984 å medvirke til regulering og tinglysning av panteforbeholdet i samsvar med leveomkostningsindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er avlesningen pr. 15/12.1973. Sameiet forplikter seg å vike prioritet med sin panterett for pantobligasjoner inntil 80% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler og gårdens bestyrer har fullmakt til å foreta slik prioritetsvikelse.

Spesifikasjon for seksjonene, som for boligenes vedkommende foruten de oppførte antall rom har kjøkken og bad med w.c., er følgende:

Seksjon nr.	Bolig nr.	Etg.	Inng. fra	Side m2br.	Ant. bebo-rom	Lofts- bodnr.	Kj. bod nr.	Kott nr.	Samei- brøk
1	forretn. 1	Kj.	Fryden- lundsgt.	102	2	samt w.c. 6 & 18			1/18
2	forretn. 2	"	Dals- bergstien	59	4	"	"	11	1/18
3	bolig 1	1	Fryden- v lundsgt.	124	4	12	15	1	1/18
4	" 2	1	lundsgt. h	101	4	14	2		1/18
5	" 9	1	Dals- v bergstien	115	4	11	7		1/18
6	" 10	1	bergstien h	77	3	10	9	2	1/18
7	" 3	2	Fryden- v lundsgt.	124	4	8 & 15		3	1/18
8	" 4	2	lundsgt. h	101	4	1	1		1/18
9	" 11	2	Dals- v bergstien	115	4	18	16		1/18
10	" 12	2	bergstien h	106	4	2	13	4	1/18
11	" 5	3	Fryden- v lundsgt.	124	4	5	14	5	1/18
12	" 6	3	lundsgt. h	101	4	7	3		1/18
13	" 13	3	Dals- v bergstien	115	4	4 & 17			1/18
14	" 14	3	bergstien h	106	4	9	10	6	1/18
15	" 7	4	Fryden- v lundsgt.	124	4	3	8	7	1/18
16	" 8	4	lundsgt. h	101	4	6	5		1/18
17	" 15	4	Dals- v bergstien	115	4	13	12		1/18
18	" 16	4	bergstien h	106	4	16	4	8	1/18

I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjons eier få bruksretten over den del av arealet i nybygget som tilnærmet svarer til den av det nævrende bygg som han disponerer over og den anvendelsesmåten arealet nå er bestemt til.

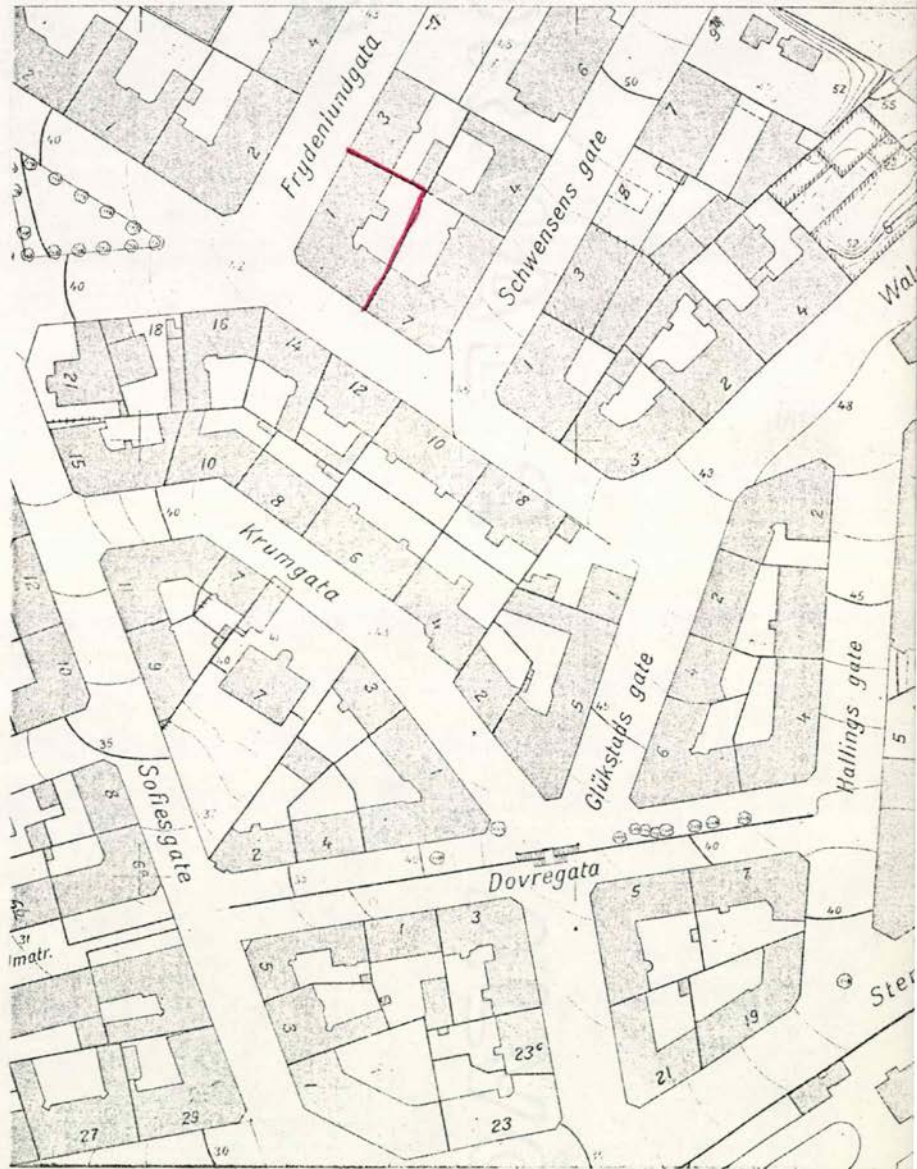
Vedlagt følger to sett tegninger over eiendommens etasjer som viser de enkelte boliger, forretningslokaler og boder samt situasjonsplan.

Oslo, den 15. november 1973

1/2 FRYDENLUNDSGATE 1

Willy Andresen

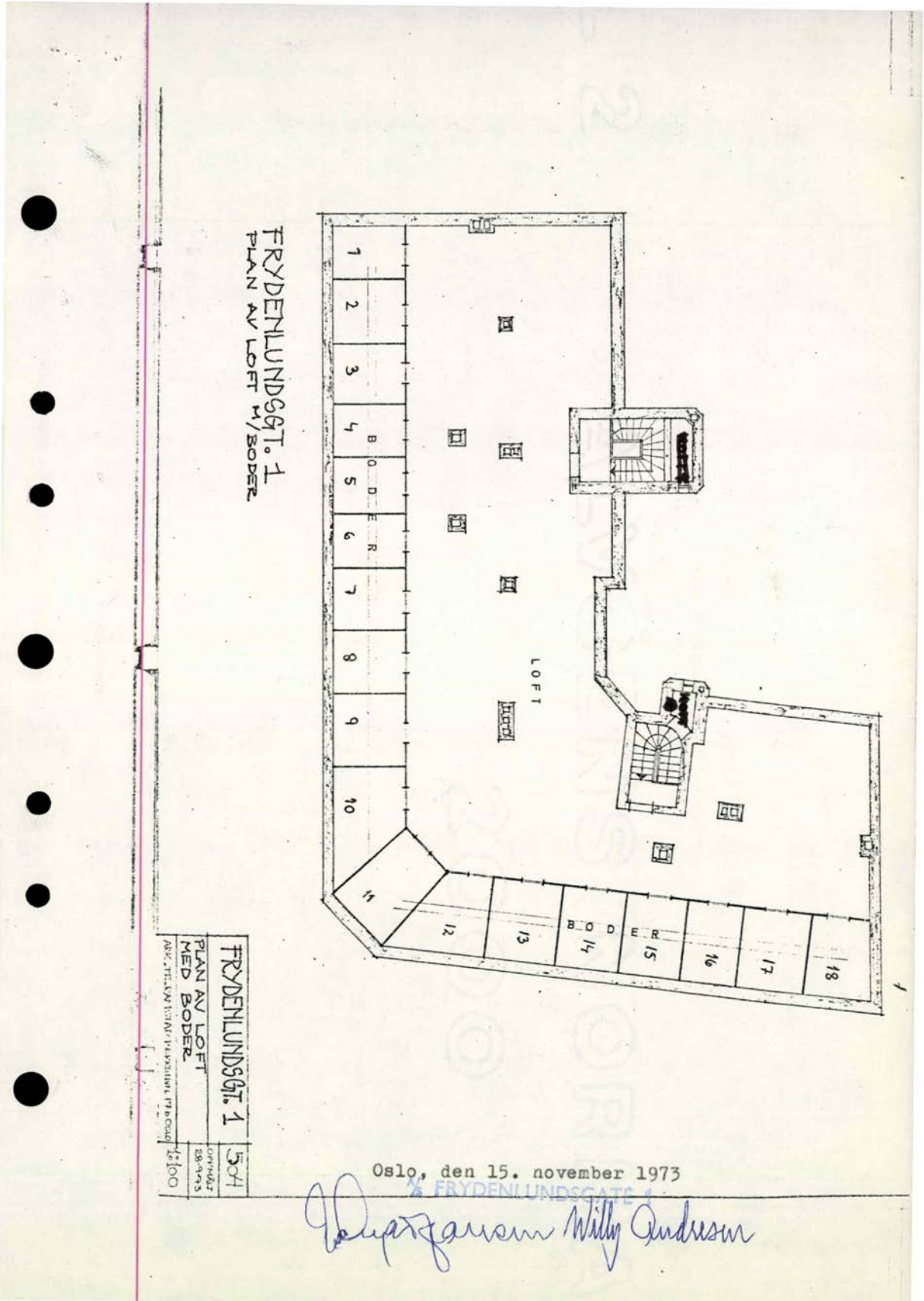
Fr. attest av 14. mai 1973 for A/S Frydenlundsgt. 1 reg. 27. juni 1969 at selskapets styre er Erik Blydt-Hansen, formann, Willy Andresen og Berit Andresen, att selskapets firma tegnes av to styre-medlemmer i forening.

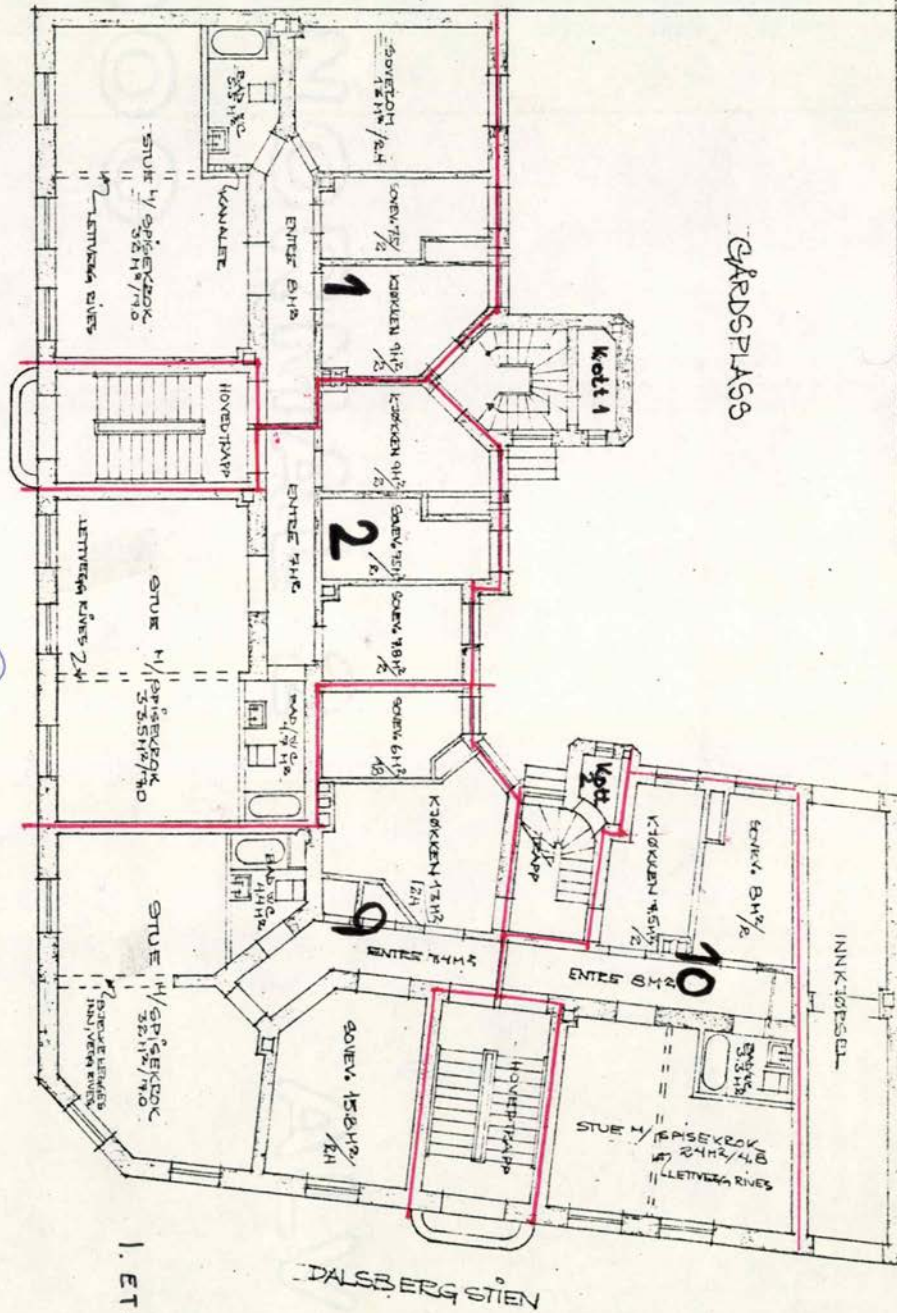


Oslo, den 15. november 1973

1/3 FRYDENLUNDSGATE 1

Willy Anderson





X) Rekvirenten har opplyst at den vegg som er skippet inn i boligen eksisterer på kringløpsringstidspunktet.

Oslo, den 15. november 1973
 FRYDENLUNDSGATE 1
 [Signature] Willy Andresen

Reguleringskart



Om valgt eiendom
Om valgt punkt

217/131 (gårds-/bruksnr)
 Bydel: St. Hanshaugen
 0169 Oslo
 Beregnet areal for valgt teig: 599m² ⓘ
[Se matrikkel og tinglysing](#)

Planer

- [Kommuneplan](#) ♥
- [Kommunedelplan \(1\)](#) ♥
- [Områderegulering \(0\)](#) ♥
- [Reguleringsplaner \(1\)](#) ♦

Vis kart for Reguleringsplaner

S-2255 Vis planområde

[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

- [Skilt- og reklameplan \(1\)](#) ♥
- [Torshovkvartalene \(0\)](#) ♥
- [Planprogrammer \(0\)](#) ♥
- [VPOR \(0\) Veiledende plan for offentlig rom](#) ♥
- [Strategisk plan for Hovinbyen \(0\)](#) ♥
- [TOR \(0\) Tiltaksliste for offentlig rom](#) ♥
- [Plankunngjøring \(0\)](#) ♥
- [Midlertidig forbud mot tiltak \(0\)](#) ♥

Saker

Her finner du alle sakene på eiendommen

- [Byggesaker \(15\)](#) ♥
- [Plansaker \(0\)](#) ♥

Temakart



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Loverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, 3310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270098, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningssetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter byggningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

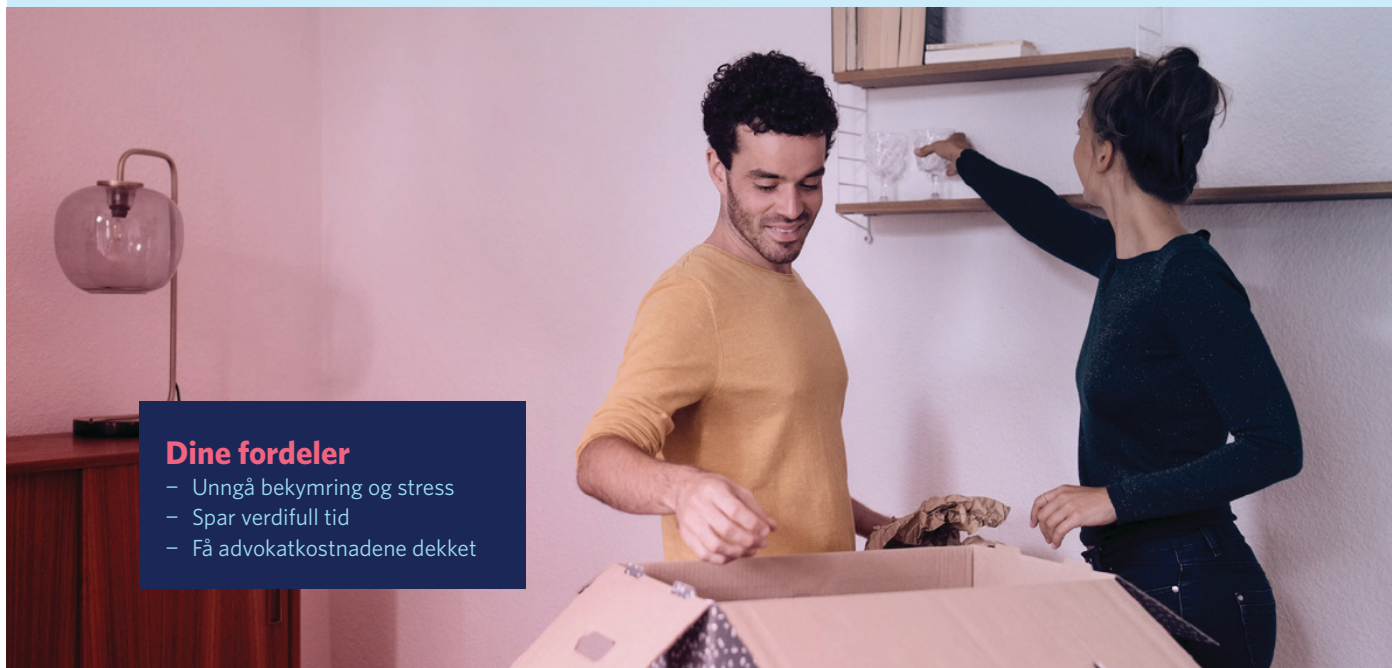
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

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/
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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

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](https://www.emera.no)



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere 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!



Didrik Tollefsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no
+47 469 28 782

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 budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Didrik Tollefsen
didrik.tollefsen@emera.no
469 28 782

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 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: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: 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

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

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



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING