

Frydenbergveien 46D

Innhold

3 Kort om eiendommen

4 Nøkkelinfo

5 Høydepunkter

6 Plantegninger

8 Salgsoppgave

28 Område

32 Dokumenter

- 33 - Tilstandsrapport
- 62 - Egenerklæring
- 68 - Energiattest
- 113 - Plan, Kart og regulering
- 124 Løsøre & Tilbehør
- 127 - Forbrukerinformasjon
- 128 - Boligkjøperforsikring

131 Megler

Kort om eiendommen

3 roms toppleilighet med 2 soverom og 2 bad. Stor terrasse med sol og utsikt. Felles terrasse og heis.

Nøkkelinfo

Prisantydning
Kr 7 500 000,-

Omkostninger*
Kr 188 590,-

Totalt inkludert omkostninger
Kr 7 688 590,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4 343,-

BRA-i/BRA Total
75/80 m²

Boligtype/eierform
Leilighet/Eierseksjon

Byggeår
1902

Soverom
2

Etasje
5

Tomteareal
1120.3 m² - Eiet

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Verdt å vite

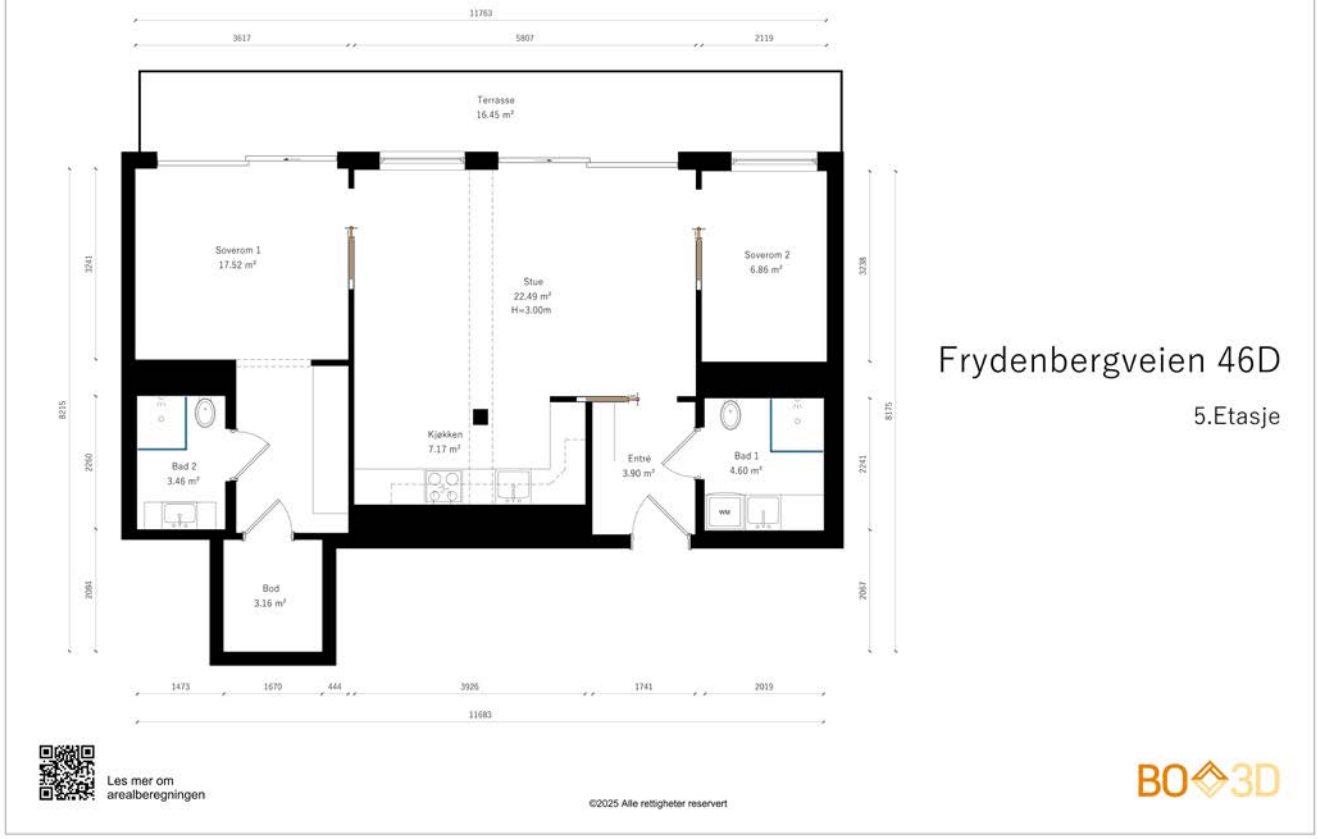
Lekker toppleilighet med attraktiv beliggenhet på populære Løren! Her bor du moderne og komfortabelt i et urbant område kjent for grønne parker, hyggelige møteplasser, kaféer, butikker og kort vei til kollektivtransport.

Leiligheten byr på en fantastisk terrasse på hele 16 kvm med flott utsikt – perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Store vindusflater mot terrassen og 3 meters takhøyde gir boligen rikelig med lys og en luftig atmosfære.

Planløsningen er optimal med 2 soverom og 2 bad. Heis i bygget samt tilgang til hyggelig felles takterrasse gjør dette til en bolig med det lille ekstra.



Plantegninger



Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

2026
SEM & JOHNSEN



Salgsoppgave

Her finner du øvrig informasjon om eiendommen, som prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter etc.

Økonomi

Prisantydning og omkostninger
kr 7 500 000,- (Prisantydning)
---
kr 13 900,- (Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)* (valgfritt))
kr 187 500,- (Dokumentavgift))
kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument))
kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte))
---
kr 188 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))
kr 202 490,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))
---
kr 7 688 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)
kr 7 702 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)

NB! Regnestykker forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel formue overtas av kjøper.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4 343,-

Felleskostnader inkluderer: Fjernvarme, internett, kommunale avgifter, honorarer, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Fordeles slikt:
Felleskostnader kr 3 112,-
Internett kr 259,-
Fjernvarme kr 972,-

Eiendomsskatt
Det betales ikke eiendomsskatt for denne leiligheten i 2026.

Oslo kommune har eiendomsskatt. Eiendomsskatten for 2026 utgjør 1,7 promille av beregningsgrunnlaget, med bunnfradrag på 4,9 millioner. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret, og eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.
For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside.

Fellesgjeld
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Innberetningspliktige inntekter: 562,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 28 902,-
Gjeld: 0,-

Formue:
Andel fellesformue: Kr 28 902,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 688 269,- (2024).
Formuesverdi sekundær: Kr 6 753 077,- (2024).

Ved beregning av formuesverdi tar Skatteetaten utgangspunkt i informasjon om boligen fra skatteoppgjøret 2024. For inntektsåret 2026 er det bestemt at det skal benyttes en oppdatert modell for beregning av formuesverdien på boligen. Denne modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner. Det er formuesverdien boligen ville hatt etter oppdatert modell for 2024 som ligger til grunn for 2026.

Skatteetaten tar også hensyn til en forventet prisvekst i boligmarkedet og regner med at boligprisene i gjennomsnitt vil øke med 9,8% fra utgangen av 2024 til utgangen av 2026.

Oppgitt formuesverdi i salgsoppgaven er basert på tilgjengelige opplysninger fra 2024 og tar ikke høyde for ovennevnte justeringer. Kjøper må være oppmerksom på at formuesverdien vil bli endret som følge av den nye beregningsmodellen.

Formuesverdi for primærbolig er 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Ovennevnte opplysninger er hentet fra Skatteetaten.no.

Beliggenhet

Fra et eldorado av kollektivtrafikk enten fra knutepunktet Løren, Carl Berner eller Hasle Torg, møter du det stadig voksende området på Frydenberg. Området består av eneboliger samt nyere boligblokker med idylliske fellesareal hvor du finner lekeområder, grøntareal, vannspeil m.m.

Frydenberg - Oslos "tak":
Mange er ikke klar over det koselige boligområdet mellom Hasle og Carl Berner, høyt og fritt beliggende over sentrumskjernen. Her ligger Frydenberg! Beboerne på Frydenberg kan glede seg over den rolige og skjermede tilværelser, kombinert med nærhet til Løren Torg, Hasle, Carl Berner og Oslo sentrum. Ta bena eller sykkelen fatt og sus ned til Grünerløkka og dets yrende folkeliv, uteserveringer og restauranter. Økern vil også være et område du kanskje kommer til å besøke om du flytter hit. Det er nå bygget gangbro over Økernkrysset til det nye Økern-senteret som er under oppussing og skal drives av Steen og Strøm.

Alt av servicetilbud er like rundt hjørnet:
Du finner Kiwi kun 1 minutts gange unna, søndagsåpen kiosk og butikk, en flott Menyforretning med rikholdig utvalg, ferskvaredisk og utmerket service kun 5 minutter unna. Rema 1000 ligger også like ved. På Løren Torg er det servicetilbud som apotek, treningssenter, frisør, bokhandel, renseri, kiropraktor. Her er også restaurantene Umai Sushi og Sanjay's Indian Restaurant, samt Kaffebrenneriet, Baker Hansen, Peppes Pizza og Domino's Pizza. I tillegg finner du Stykke pizza, Blomsterpikene og Sqeeuze i nærområdet.

Godt kollektivtilbud:
Det er godt tilbud av offentlig kommunikasjon i området, med både buss og T-bane. Det er kort vei til Løren T-bane, det tar ca. 19 minutter til Oslo S og 6 minutter til Nydalen. Det er også kort avstand til Einars vei hvor 21 bussen bringer deg tvers gjennom Oslo og ned til Tyvholmen. Flybussen går fra enten Lørenvangen eller Einars vei som bringer deg til Gardermoen.

Parker og rekreasjonsområder:
De grønne lungene er heller ikke langt unna - nevnes bør skulpturparken på Løren, Nationaltheatrets scene kanonhallen, Tøyenparken, Ola Narr, Torshovdalen, Botanisk Hage og Sofienbergparken! Den hyggelige gangveien langs Akerselva strekker seg fra friluftsparadiset Maridalen, forbi Grünerløkka og helt ned til fjorden. Det helt nye Tøyenbadet ligger en kort spasertur unna.

Barnehager og skoler:
Sinsen skole, 1-7 kl
Tegleverket skole, 1-10 kl
Hasle skole, 1-7 kl
Frydenberg skole, 8-10 kl
F21 - Fyrstikkalleen videregående skole
Kuben videregående skole
Krydderhagen barnehage
Kanonen barnehage
Brødfabrikken Fus barnehage

På Frydenberg ligger alt til rette for en hyggelig tilværelse og et mangfold av tilbud!

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere på anviste parkeringsplasser. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon, priser og vilkår: https:/ / www.oslo.kommune.no/ gate-transport-og-parkering/ parkering/ beboerparkering/ priser-for-beboerparkeringstillatelse/

Adkomst
Det vil bli skiltet med Sem & Johnsen visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Tomt
Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: 1120.3 m².

Beskrivelse av eiendommen
Type eiendom
Eieform: Eierseksjon, objektstype: Leilighet.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder:
Entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, garderobe og to baderom. Fra stuen og ett av soverommene er det utgang til en veranda på ca. 16 m².

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i 1. etasjen på ca. 5 m².

Ferdigattest
Bygget ble opprinnelig oppført i 1902, men har blitt endret gjennom årene. Bygningen ble totalrenovert og ombygd med nye leiligheter i 2019/20.

Det foreligger ferdigattest for dette datert 24.04.2020, som er vedlagt salgsoppgaven. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer er ingen garanti for at det ikke er utført senere arbeid på eiendommen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Arealer
BRA - i: 75 m².
BRA - e: 5 m².
BRA totalt: 80 m².
TBA: 16 m².

Bruksareal fordelt på etasje:
1. etasje:
BRA-e: 5 m²

5. etasje:
BRA-i: 75 m² .

TBA fordelt på etasje:
5. etasje: 16 m² .

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
- Kjellerbod er 5,2m2 men avrundes ned til nærmeste hele tall 5m2 (BRA-e).
- Terrassen er 16m2 (TBA).

Standard
Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og fremstår som en moderne og svært innbydende 3-roms med gjennomgående høy standard, romslig planløsning og en imponerende takhøyde på hele 2,99 meter i stuen.

Bygget ble totalrenovert og ombygget i 2019/ 2020, og leiligheten holder en gjennomført og eksklusiv standard med kvalitetsmaterialer og påkostede løsninger. Leiligheten er lys og luftig med gode dagslysforhold, flott utsikt over store deler av byen, deler av Bunnefjorden og Nesoddtangen, samt en attraktiv beliggenhet på Løren/ Frydenberg med kort gangavstand til to T-banestasjoner, butikker, caféer, restauranter og øvrige servicetilbud. Bygget har heis, opparbeidet gårdsrom og en flott felles takterrasse.

Leiligheten disponerer en bod i 1. etasje på ca. 5 m². Det er også montert utvendige elektriske solgardiner foran vinduene.

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig veranda på ca. 16 m² med gode solforhold og flott utsikt over byen og fjorden.

Kjøkken:
Kjøkkenet er levert av Aubo med innredning bestående av glatte fronter med integrerte håndtak og laminat benkeplater med stålkum og moderne blandebatteri. Alle hvitevarer fra Miele medfølger, herunder integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/ frys. Ventilator er tilkoblet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet er nytt fra 2019/ 2020 og holder en god standard med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Det er også montert lekkasjestopper på kjøkkenet.

Baderom I:
Baderommet holder en svært høy standard og ble etablert i 2020. Det er flislagte vegger og gulv med vannbåren gulvvarme. Himlingen består av malte plater, og rommet er innredet med vegghengt toalett med integrert lekkasjesikring (SealingBag), servantinnredning med stor benkeplate, dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventilasjon er tilkoblet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

Baderom II:
Det andre badet er utført i samme stil og kvalitet som bad I, og byr også på en elegant og moderne utførelse med flislagte overflater, vannbåren gulvvarme, vegghengt toalett med lekkasjesikring, servantinnredning og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Selger opplyser at én dusj nylig er byttet av autorisert rørlegger.

Innvendige overflater:
Gulv: 1- stavs parkettgulv gjennomgående i alle rom med unntak av baderom som har keramiske fliser. Nye gulv 2019/ 20.
Vegger og tak: Leiligheten har sparklet og malte overflater på vegg og himling. Enkelte rom med innebygget LED downlights med dimmefunksjon. Alle innervegger og himlinger er nye i 2019/ 20. Takhøyde målt til 2,99 m i stue.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Rør-i-rør. 2 fordelerskap på hvert soverom. Lekkasjestopper på kjøkken.
- Avløpsrør: Avløpsrør er fra byggeåret. Ikke besiktiget pga. skjult/ integrert i konstruksjoner.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten. Tillufts- og avtrekksventiler. Eget ventilasjonsaggregat i innvendig bod i leiligheten. Luftfilter må byttes jevnlig. Nytt ventilasjonsanlegg 2019/ 20.
- Varmtvannstank: Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen.
- Elektrisk anlegg: Nytt el-anlegg i 2019/ 20. Strømskap i leiligheten med automatsikringer plassert i entré. Utenpåliggende / skjult ledningsnett. Brytere og stikkontakter i ELKO+ serien.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre
Tv oppheng medfølger. Gardiner på soverom kan medfølge om ønskelig.

Vaskemaskin medfølger ikke.

Dersom ikke annet er opplyst/særskilt avtalt, gjelder NEFs liste over løsøre og tilbehør, som angir hva som følger med boliger og fritidsboliger ved salg. Tilbehørslisten vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene, og kan også leses på https://sem-johnsen.no/losore-og-tilbehor

Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før budaksept. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger med. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes tilbehørslisten.

Eiendommens tilstand

Byggemåte
UTVENDIG
Veggkonstruksjon: Hovedkonstruksjoner i betong/ mur. Fasader av spekkmurt teglstein.

Takkonstruksjon/ Loft: Takkonstruksjon av plasstøpt betong, flat takkonstruksjon. Takkonstruksjon tekket med membran/ papp.

Vinduer: Isolérglass i treramme datert 2019.

Dører: Brann og lydklassifisert entredør fra 2019/ 20 med to låser (Swedoor). Terrassedør med isolérglass i treverk datert 2019.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue og ett soverom til veranda, areal ca. 16 m2. Bygget som en del av underliggende konstruksjon noe inntrukket. Det er tregulv oppå underliggende betongdekke.

INNVENDIG
Etasjeskille/ gulv mot grunn: Støpt etasjeskille.

Innvendige trapper: Trapper i fellesarealer med betongkonstruksjoner. Overflater av slipt Terrazzo.

Innvendige dører: Lakkerte glatte fronter på innerdører fra 2019/ 20 (Swedoor). Malt/ lakkert listverk.

Følgende punkter er gitt TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Vedlikeholdsoversikt for felles konstruksjoner
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Våtrom > 5.etasje, leilighet > Bad 1 v/ entré > Overflater Gulv
Evt. membranoppkant = 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Våtrom > 5.etasje, leilighet > Bad 2 v/ hovedsov > Overflater Gulv
Evt. membranoppkant = 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Resten av eiendommen er gjennomgående tildelt TG0 og TG1, og tilstanden er derfor ikke ytterligere kommentert i salgsoppgaven. Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Takstmann: Anders Jørgen Bryhn.
Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja

Når kjøpte du boligen?
- År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?
- Antall år: 5
- Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
- Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Byttet ut dusj og termostat (estetisk årsak)
- Arbeid utført av: Oslofjord Rørservice AS

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/ avløp?
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Test installasjon av varmemålere i fordelerskap mars 2023. Prosjektet ble kansellert, men målerne står enda.
- Arbeid utført av: Oslofjorden Rør AS

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: Avvik i sikringskap avdekket under El-kontroll: løs muff fikset
- Arbeid utført av: Elektro Fagmannen AS

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/ eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja
- Beskrivelse: Frivillig el-kontroll. Et lite avvik avdekket og utbedret

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?
- Ja
- Beskrivelse: Det bygges boliger "haslevangen 22" skrått motsatt side av bygget, men det vil ikke skade utsikten mot sentrum og gamlebyen. Det er regulert til å bygge leiligheter på toppen av nabobygget også, men det er ikke bestemt at det faktisk skal bygges. Ingen av disse planene bør påvirke beboer negativt.

28. Kjenner du til om det er/ har vært skjeggkre i sameiet/ laget/ selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
- Ja
- Beskrivelse: En beboer meldte om ett skjeggkre i 2025 i 3 etasje. Ingen problemer meldt etter det.

Tilleggskommentar fra selger:
Styret sørger for periodevis service av tekniske installasjoner og alle identifiserte avvik etter bygging er utbedret. Leilighet og bygg er i god stand. All dokumentasjon på leilighet er i boligmappen.

Øvrig informasjon

Adresse
Frydenbergveien 46D, 0575 OSLO.
Gnr. 126, bnr. 182, snr. 25, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger
Carl Fredrik Kaxrud.

Sameie
Sameiet Frydenbergveien 46, Organisasjonsnummer: 925365351.

Sameiet består av 27 seksjoner - 25 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7475642.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Kostnader til fjernvarme dekkes via felleskostnadene iht brøk.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Styret opplyser om at de ikke har noen planer for større vedlikehold pr 23.05 utover vanlig vedlikehold.

Styrets arbeid 2025, innhentet fra årsberetning 2026:
- Styret har hatt fokus på å holde kostnader nede, og har byttet internettleverandør og Norgespris som har gitt og gir kostnadsbesparelser.
- I forbindelse med budsjettarbeidet for 2026 har styret vurdert behovet for å øke felleskostnadene med 12 måneders inflasjon, 3.4%, som er første økning siden januar 2023. Siden bygget blir eldre og vil kreve økt vedlikehold, er det behov for å budsjettere med et visst overskudd.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets forsikringsselskap Tryg Forsikring, polisenummer fellesforsikring: 7475642.

Husdyr: Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Fjorårets regnskap viste et overskudd på kr 69 021,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 77 069,- i overskudd.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i husordensregler, vedtekter, årsberetning, regnskap og budsjett som finnes vedlagt til salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Iht. eierseksjonsloven er korttidsutleie av en hel boligseksjon i mer enn 90 døgn årlig, ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Energiklasse
B. Energifarge: Grønn

Info energiklasse
Energiattest er vedlagt denne salgsoppgave. Energimerking er et konkret miljøtiltak for å øke bevisstheten om energibruken og hva som kan gjøres for å få en mer energieffektiv bolig. Det kan bidra til at samlet energiforbruk i boliger og bygninger går ned og miljøet spares ved at behovet for å bygge ut ny energi blir mindre. Energiattesten viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen. Energimerket er en karakterskala som går fra A (best) til G (svakest). Karakteren er den samlede vurderingen av boligen og er basert på beregnet levert energi, dvs. antall kilowatt-timer som boligen trenger pr. kvadratmeter for normalt forbruk.

Oppvarming
Oppvarming av rommene med radiator montert på vegg. Bygget er tilkoblet fjernvarme. Nytt anlegg 2019/ 20.

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 1 272 kWh.

Regulering
Kommuneplan: Eiendommen er regulert til arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å gå inn på plan og bygg sine sider.
Støysone: Videre ligger eiendommen innenfor støysonene vei gul sone, bane gul sone og vei rød sone.

Kommunedelplan: Eiendommen ligger innenfor planområdet for Kommunedelplan KDP-17. Flate: Områdeavgrensning for indre Oslo og Flate: Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling. KDP-17 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter oppfordres til å sette seg inn i kommunedelplanen. Eiendommen ligger også innenfor KDP-15, Flate: Antatt forurenset grunn og Flate: Bolig, næring (forretning,kontor), off./ allmenn.formål.

Reguleringsbestemmelser: Boligen ligger i et område regulert etter bestemmelsene i reguleringsplan S-4432. Boligen er regulert til Forretning/ kontor/ industri.

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Det er en pågående byggesak i Frydenbergveien 46B vedrørende bruksendring av fjerde etasje til boligformål, samt et påbygg i en inntrukket femte etasje. Bruksendringen og påbygget vil til sammen romme 12 dupleksleiligheter med private takterrasser. Det ble gitt rammetillatelse 15.05.2024. Saksnummer: 202311436.
- Det er en pågående byggesak i Haslevangen 14 vedrørende oppføring av syv sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg. Første igangsettingstillatelsen ble gitt 16.01.2025. Saksnummer: 202316507.

Diverse byggesaker, plansaker m.m. for området kan ses ved å benytte følgende fremgangsmåte:
1. www.oslo.kommune.no
2. Velg "plan, bygg og eiendom
3. Velg "planinnsyn"
4. Søk adresse eller gnr. 126, bnr. 182, snr. 25
5. På venstre og høyre side vil det fremkomme diverse informasjon etter avkrysning (pågående saker: Pågående plansaker, plankunngjøringer, byggesaker, postlistesaker m.m.).

Oslos områder er stadig under endring/ utvikling, herunder omregulering, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 og reguleringskart med bestemmelser.

Videre oppfordres interessenter til selv å kontakte PBE på telefon 23491000 dersom spørsmål hva angår kommuneplan, kommunedelplan, regulering, byggesaker, plansaker m.v.

Verneklasse/SEFRAK: Eiendommen er oppført på Byantikvarens "gule liste" / kommunalt listeført og verneverdig. Dette innebærer at Byantikvaren gir en rådgivende uttalelse for byggesaker som berører eiendommen, hovedsakelig for endringer av fasade og tak.

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

301/ 126/ 182/ 25:
24.02.2012 - Dokumentnr: 160007 - Bestemmelse om veg / Best. om adkomstrett / Bestemmelse om parkering / Erklæring/ avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:156
Rett til bruk av nødvendig grunn for reperasjon og vedlikehold av bygninger
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:182
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2016 - Dokumentnr: 1195805 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Frydenbergveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til kommunen
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:182
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2020 - Dokumentnr: 2089476 - Erklæring/ avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidg rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:182
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2020 - Dokumentnr: 2418058 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/ 1946

Legalpant: Eierseksjonssameiet har panterett i seksjonen for inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader og andre forpliktelser iht. eierseksjonsloven § 31. Forpliktelsen vil følge eiendommen ved salg. Det kan i tillegg vedtektsfestes ytterligere panterett for sameiet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Diverse
Forbehold
Interessenter oppfordres til å lese hele salgsoppgaven og alle bilag nøye. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Kontakt megler dersom du har spørsmål.

Interessenter oppfordres til å komme på visning og å undersøke eiendommen godt, før bud inngis.
Sem & Johnsens kjøpekontrakt vil bli benyttet, og det vil ikke kunne gjøres i endringer i denne i etterkant av akseptert bud. Utkast kan fås ved henvendelse til megler før bud inngis.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/ kjøp.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E-verk eller brann-/ feiervesen på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Løsøre
Dersom ikke annet er opplyst/ særskilt avtalt, gjelder Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør som angir hva som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg. Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før bud-aksept.

Listen kan fås ved henvendelse til megler og vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene. Egen innboforsikring må tegnes av kjøper.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av:
Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org.nr. 999 638 996
Postboks 1613 Vika, 0119 Oslo

Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, og eventuelle tvister kan forelegges for nemndas behandling.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud.

Boligselgerforsikring
Boligselgerforsikring er tegnet av selger og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktssignering. Kostnaden avhenger av boligtype, se leverandørens produktark for utfyllende informasjon.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell. Vi gjør oppmerksom på at meglerforetaket mottar godtgjørelse for formidling av forsikringen.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og disse kan ikke påberopes som mangler. Forbehold om eiendommens tilstand som er tilstrekkelig spesifisert, anses som en del av avtalen. Disse vil derfor heller ikke kunne påberopes som en mangel. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det samme gjelder unnlatelse av å undersøke forhold på visning/før bud inngis.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. Dette forutsatt at avviket er på 2 % eller mer, minimum 1 kvm, og kjøper la vekt på opplysningen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Dette beløpet har ikke betydning for vurderingen om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning, dersom det er mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "Gi bud knappen" eller via våre hjemmesider. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet, i tillegg må legitimasjon fremlegges. Forhøyelser bør også alltid inngis skriftlig, og vi oppfordrer alltid til at megler kontaktes pr. telefon i tillegg, ettersom det kan være forsinkelser på SMS-trafikk og e-post.

Skal budene bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp, helst 10 minutter før stående bud løper ut.

Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Hvitvasking
Megler er rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven. Megler er derfor forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper, som blant annet innebærer plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle reelle rettighetshavere.

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (ved personlig fremmøte), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument. Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas egnede tiltak for å kartlegge reelle rettighetshavere av kjøper. Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av Sem & Johnsen.

Dersom kjøper ikke bidrar til at Sem & Johnsen får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke Sem & Johnsen gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning.

Tilbud lånefinansiering
Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner, BN Bank. BN Bank har konkurransedyktige betingelser, samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Sem & Johnsen Eiendomsmegling mottar honorar for formidlingen.

Vedlegg til Salgsoppgave
Det forutsettes at interessenter gjør seg kjent med alle salgsoppgavens vedlegg før inngivelse av bud. Kontakt megler ved spørsmål.

Meglers vederlag
Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 1 % inkl. mva. i provisjon, som ved salg til prisantydning kr 7 700 000 utgjør kr 77 000.

I tillegg er det avtalt at selger betaler honorarer
29 900,- (Digital markedspakke)
12 900,- (Opplysningspakke salg)
3 500,- (Overtagelse med megler tilstede)
15 000,- (Tilrettelegging)
3 500,- (Visninger (pr stk))
2 500,- (Visningsmateriell (digitalsalgsoppgave, visningsfoldre og E-samhandling))

Utgifter

Utlegg
7 900,- (Oppgjørskostnad)
6 570,- (Eierskiftegebyr)

Ved salg til prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 258 770.

Dersom handel ikke kommer i stand belastes kun påløpte honorarer og utlegg.

Samarbeidspartnere
Sem & Johnsen samarbeider med leverandører som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget. Scor Europe Se og Newline Europe leverer boligselgerforsikring, Tryg leverer boligkjøperforsikring, BN Bank tilbyr finansieringsmuligheter, og strømabonnement tilbys av Fjordkraft. Sem & Johnsen eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Oppdragsanvarlig
Sarah Aamodt
Eiendomsmegler/ Partner
sa@sem-johnsen.no
Tlf: 915 30 854

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, Ruseløkkveien 30
0251 OSLO
Tlf: 228 30 100

Salgsoppgavedato
29.05.2026



Området

Nabolagsprofil

Frydenbergveien 46D
Nabolaget Løren
- vurdert av 400 lokalkjente

Spesielt anbefalt for
- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
86%	81%	66%
Veldig trygt	Veldig bra	Godt vennskap

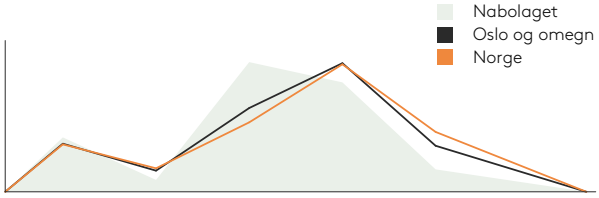
Offentlig transport

Løren T Linje 4B	3 min 0.2 km
Løren T Linje 4	4 min 0.4 km
Rosenhoff Linje 17	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	12 min 1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	1 min 0.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Valle Hovin videregående skole	21 min
Kuben videregående skole	21 min

Aldersfordeling





Aldersfordeling barn (0-18 år)
- 54% i barnehagealder
- 29% går på barneskole
- 10% går på ungd.skole
- 8% går på VGS e.l.

Barnehager

Krydderhagen barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 0.5 km
Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	5 min 0.5 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Løren	1 min
Joker Løren Stasjon Søndagsåpent	4 min 0.3 km

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

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

Nabolagsprofil

Primære transportmidler

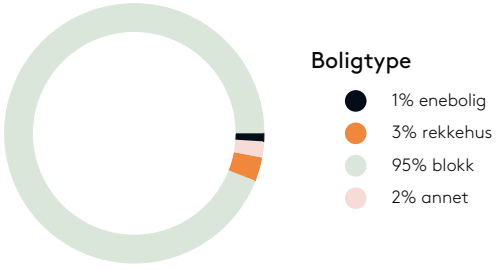
1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Buss

Shoppingutvalg	Serveringstilbud	Kvalitet på barnehagene
87%	86%	85%
Meget bra	Meget bra	Veldig bra

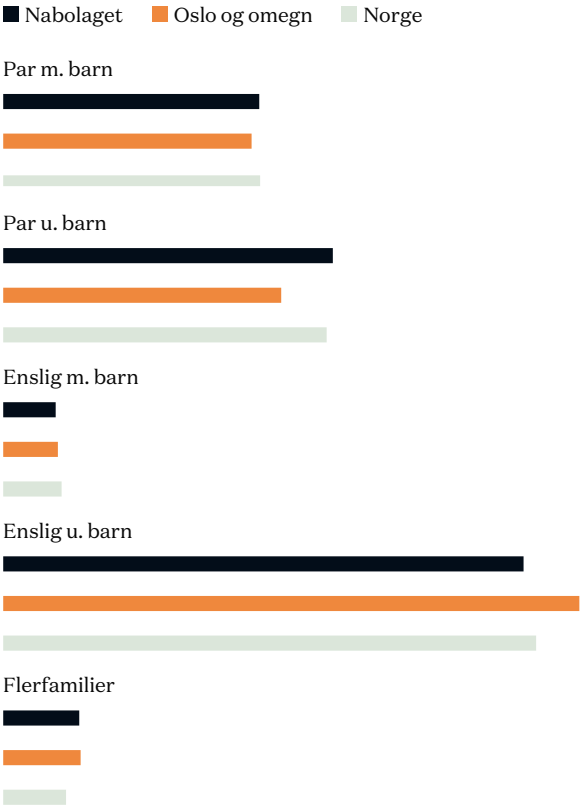
Sport

Frydenberg skole Aktivitetshall, ballspill	1 min 0.1 km
Skjønnhaug skole Ballspill, fotball	6 min 0.5 km
STERK treningssenter	5 min
EVO Løren	6 min

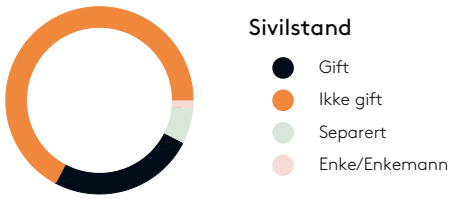
Boligmasse



Familiesammensetning



Sivilstand

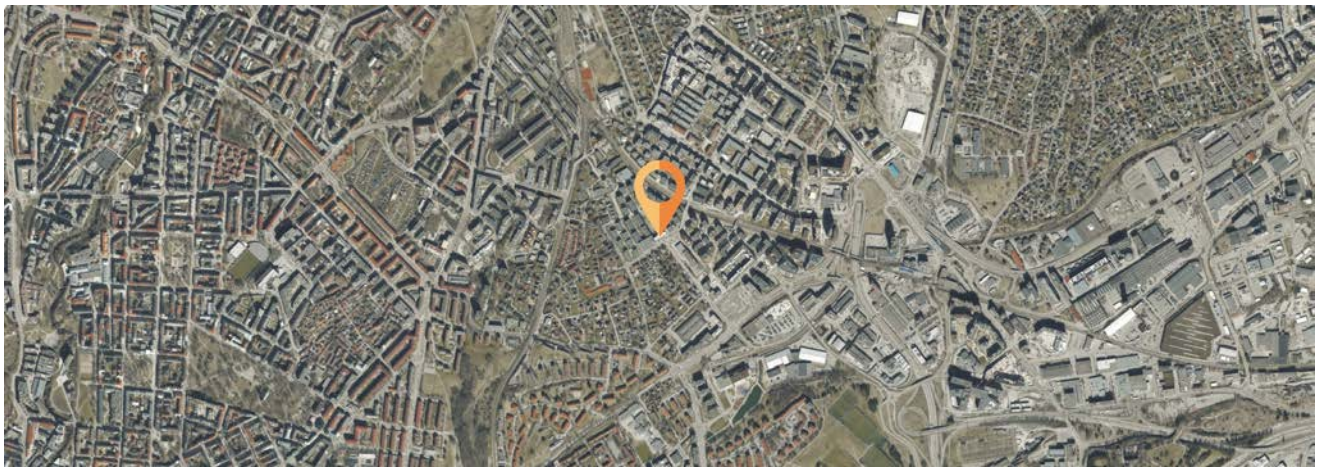


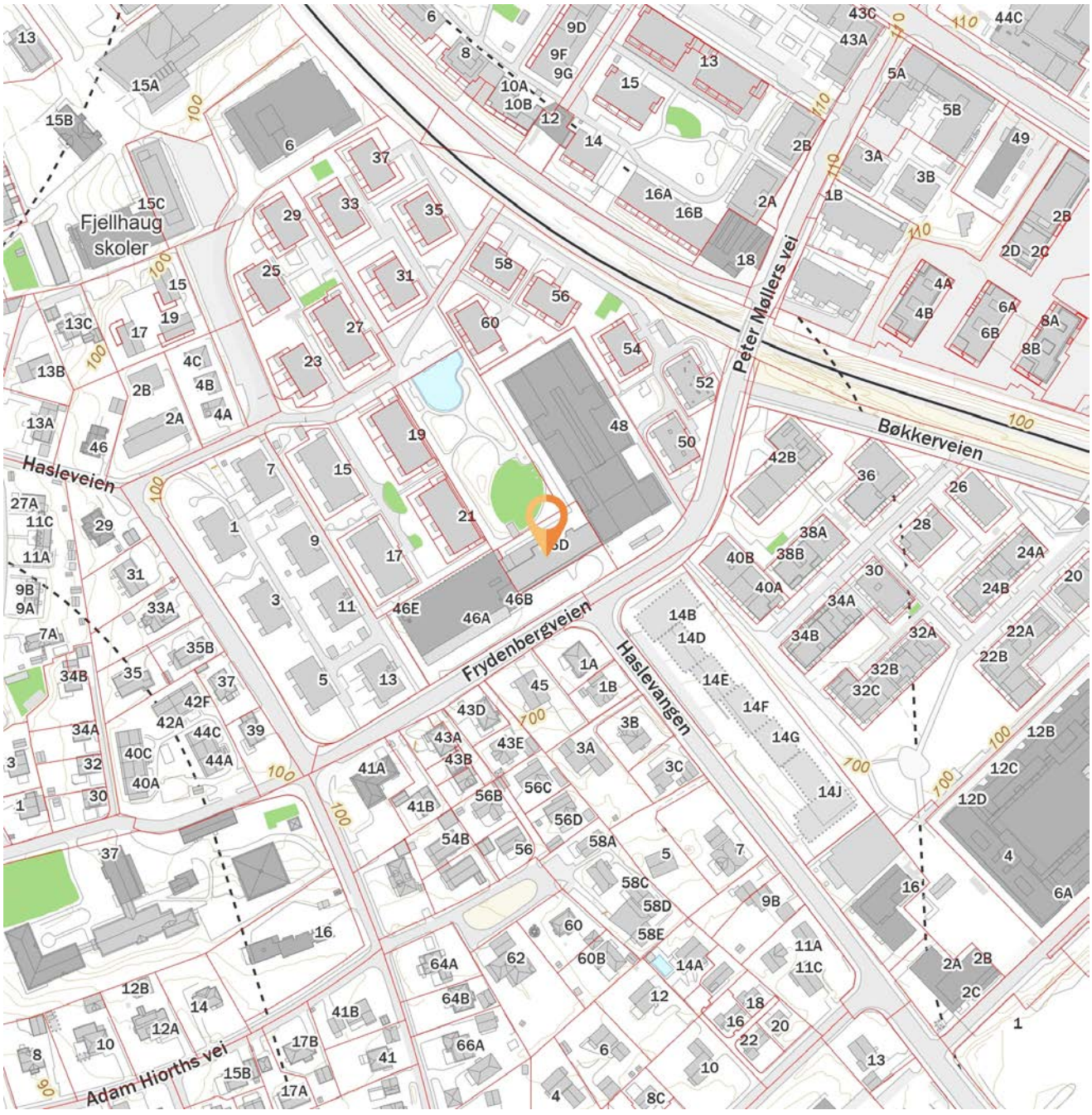
«Perfekt for barnefamilier, en skjult skatt på toppen av Oslo-lokket :)»

Sitat fra en lokalkjent

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

Nabolagsprofil





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

Dokumenter

Her finner du øvrige dokumenter som omhandler eiendommen.

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK
Frydenbergveien 46D, 0575 OSLO
OSLO kommune
gnr. 126, bnr. 182, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 25.06.2025 **Rapportdato:** 26.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18333-2119 **Referansenummer:** XA4004

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i blokkbebyggelse. Sentralt beliggende på Frydenberg ved Løren i et område under utvikling med både nybygg og gammel bebyggelse. Det er forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i nærområdet. Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Det er gode dagslysforhold. Romslig terrasse med gode solforhold.

Adkomst til felles trappegang via åpent gårdsrom. Det er heis i bygget.

Utsikt til deler av Bunnefjorden og Nesoddtangen i tillegg til store deler av byen mot øst og området rundt med bebyggelse, gate og uteområder.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 352,00,-

Opparbeidet og asfaltert gårdsrom.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 27 seksjoner.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Hasle
Grunnkrets: Frydenberg nord
Valgkrets: Sinsen skole
Skolekrets: Sinsen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

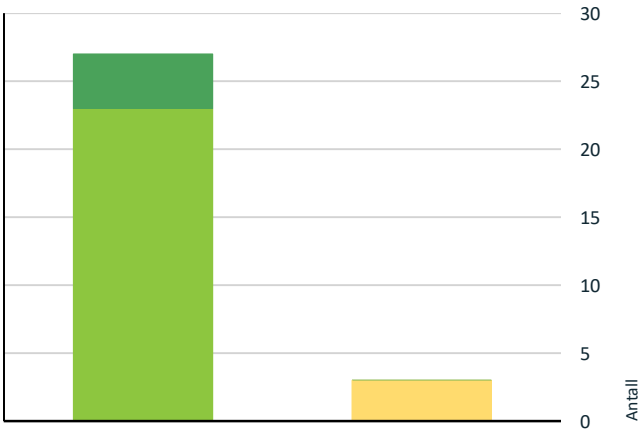
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

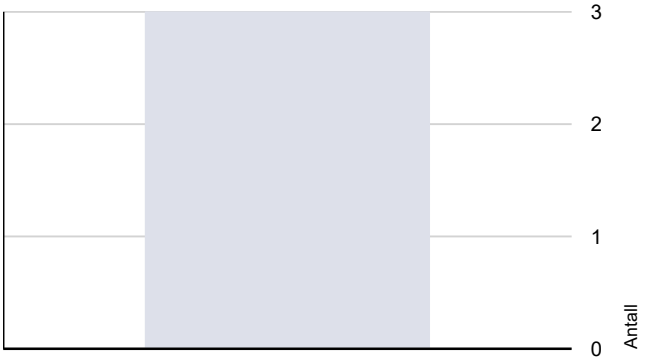
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i
kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.
Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.
MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vedlikeholdsoversikt for felles konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > 5.etasje, leilighet > Bad 1 v/entré > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5.etasje, leilighet > Bad 2 v/hovedsov > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK



Byggeår
1902

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: 01.01.1901
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Forretningsmessig tjenesteyting
Kilde: Kartverket

Opprinnelig et næringsbygg som i 2020 ble ombygget til boliger.

Rammesøknad: Datert 15.05.2017. Tiltakets art: Ombygging. Bruksendring. Deler av bygg.

Ferdigattest: Datert 24.04.2020. Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra kontor/lager til boliger, mottatt 03.04.2020.

Tiltakstype: Lager Tiltaksart: Bruksendring.

Arkitekttegning: Bruksendring/påbygg Frydenbergveien 46D. Datert 28.02.2020.

Vedlikehold
Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolérglass i treramme datert 2019

Årstall: 2019



Dato



Vindustype

TG 1 Inngangsdør

Tilstandsrapport

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.

Årstall: 2019



Dørtype



Inngangsdør

TG 1 2 stk. terrassedører

Terrassedør med isolérglass i treverk datert 2019.

Årstall: 2019



Terrassedør 1



Terrassedør



Terrassedør 2



Terrassedør

TG 1 Terrasse

Terrasse med adkomst fra stue og hovedsoverom.
Bygget som en del av underliggende konstruksjon noe inntrukket. Det er tregulv oppå underliggende betongdekke. Ved nedbør er det avrenning til sluk eller tilsvarende, sluk er ikke besiktiget da tregulvet må åpnes.

Rekkverk høyde: 122 cm

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019



Terrasse



Terrasse



Rekkverkshøyde

TG 2 Vedlikeholdsoversikt for felles konstruksjoner

Gjelder felles konstruksjoner ihht. NS3600. Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av: Parkett. Fliser.
Veggflater består av: Malte plater. Fliser. Malt betong.
Himlinger består av: Malte plater. Malt betong.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



Parkett type.



Overflater

TG 1 Etasjeskille

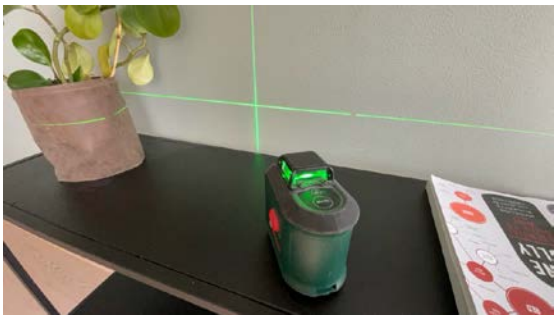
Støpt etasjeskille.
Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 2 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 4 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Årstall: 2019



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 0 Radon

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

Innvendige trapper

Støpte trapper og heis i fellesgang.

Tilstandsrapport



Felles trappegang.



Felles trappegang.

TG 1 Innvendige dører

Slagdører. Skyvedør.

Årstall: 2020



Skyvedør



Skyvedør

VÅTROM

5.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 V/ENTRÉ

Generell

Baderomskonstruksjon og røropplegg er fra byggeåret.

Det er utstedt FDV-dokumentasjon for våtrommet.

Årstall: 2020

5.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 V/ENTRÉ

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport



Dusjhjørne



Overflate



Himling

5.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 V/ENTRÉ

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 48 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≤ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt på tilfeldig valgte steder.

Det er nedsenket dusjgrube ≥ 10mm.
Fall i nedsenket (10mm) dusjgrube er ≥ 1:100.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

5.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 V/ENTRÉ

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusj.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2020



Slukrenne



Overgang ved dørterskel.

5.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 V/ENTRÉ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonter toalett med integrert "Sealingbag" (lekkasjesikring). Servant skap med blandebatteri og stor benkeplate, opplegg til vaskemaskin, dusjhjørne med innfellbare dusjdører og dusjarmatur.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020



Veggmontert toalett.



Dusj



Servant

5.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 V/ENTRÉ

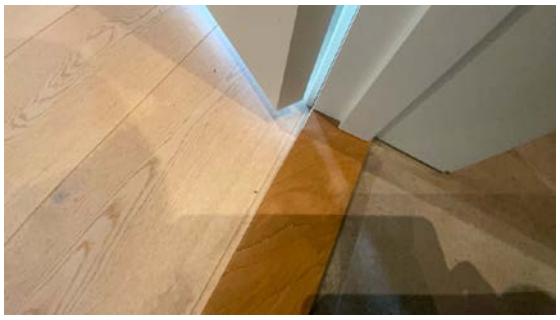
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dørbladet.

Årstall: 2020



Avtrekksventil



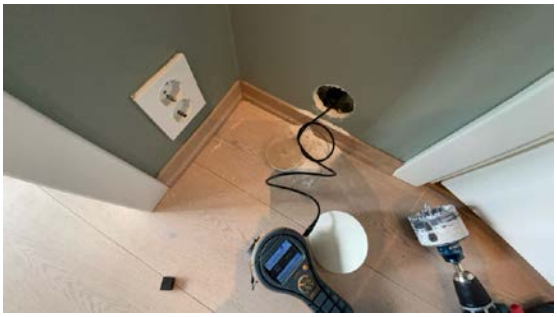
Luftespalte under dørbladet.

5.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 V/ENTRÉ

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg til venstre for baderomsdøren uten å påvise unormale forhold. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

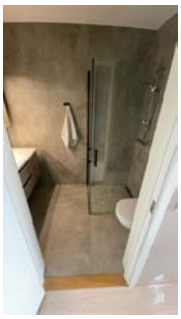
5.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 V/HOVEDSOV

Generell

Baderomskonstruksjon og røropplegg er fra byggeåret.

Det er utstedt FDV-dokumentasjon for våtrommet.

Årstall: 2020



Baderom v/hovedsov

5.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 V/HOVEDSOV

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2020



Overflat

5.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 V/HOVEDSOV

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv.
Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 42 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≤ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Det er / ikke lokalt fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
Det er / ikke lokalt fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er / ikke lokalt fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt på tilfeldig valgte steder.

Fall ≥ ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall i nedsenket (10mm) dusjgrube er ≥ ≤ 1:100.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

5.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 V/HOVEDSOV

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusj.

Tilstandsrapport

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2020



Overgang ved dørterskel.



Sluk

5.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 V/HOVEDSOV

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonter toalett med integrert "Sealingbag" (lekkasjesikring). Servant skap med blandebatteri og stor benkeplate, dusjhjørne med innfellbare dusjdører og dusjarmatur.

Årstall: 2020



Dusj



Veggmontert toalett.



Servantskap

5.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 V/HOVEDSOV

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dørbladet.

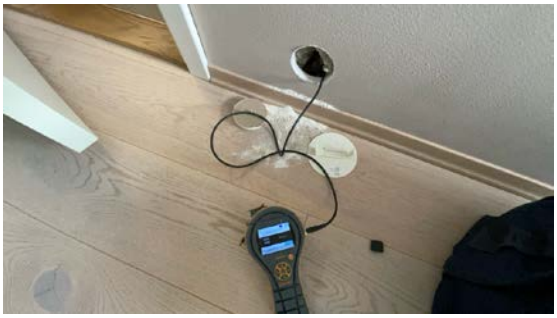
Tilstandsrapport

Årstall: 2020

5.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 V/HOVEDSOV

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg til høyre for baderomsdøren uten å påvise unormale forhold. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.

KJØKKEN

5.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med integrerte håndtak, laminat benkeplater, stålkum med blandebatteri, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Årstall: 2020



Kjøkken

5.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra ventilator er tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Rør-i-rør

Fordelerskap: 2 stk. (henholdsvis på hvert soverom). Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir ledet til drensspalte i vegg på baderommet.

Røranvisning: Ja

Hovedstoppekran for boligen: I begge fordelerskap, ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Det er utstedt en "Boligbok" med Rørtekniske Installasjoner fra VVS Kontakten AS.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport



Fordelerskap



Drensspalte 1



Fordelerskap 2. Drensspalte 2 er på baderommet.



Røropplegg og lekkasjestopper på kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggeåret. Ikke besiktiget pga. skjult/integrert i konstruksjoner. Det gis TG1 pga. alder.

Levetidsbetraktning
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Det er utstedt en "Boligbok" med Rørtekniske Installasjoner fra VVS Kontakten AS.

Årstall: 2020

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten. Tillufts- og avtrekksventiler.
Eget ventilasjonsaggregat i innvendig bod i leiligheten. Luftfilter må byttes jevnlig.

Årstall: 2020



Tilluftsventil



Ventilasjonsaggregat i innvendig bod.

TG 1 Oppvarming

Tilstandsrapport

Vannbåren gulvvarme på baderommene.
Vannbåren radiatorvarme for øvrig.

Årstall: 2020



Radiatorvarme under rist i gulv på hovedsoverommet.



Radiatorvarme

Varmesentral

Felles sentralfyring i sameiet. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorer.

Årstall: 2020



Radiatortype

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

Tilstandsrapport

-Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entré.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Fra byggeåret
-Overspenningsvern. Sikringen er merket 63A.
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

"Elkontrollen" datert 2023-07-31 er fremvist utstedt av Oslo Vest Elektro AS. Må utbedres omgående: Ingen anmerkning.

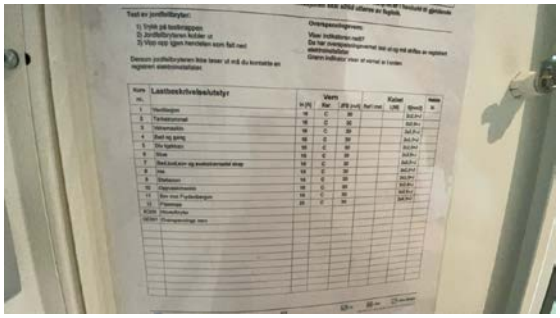
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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



El.skap



Kursan



Overspenningsvern

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler/røykvarsler. Sprinkleranlegg.
Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

Tilstandsrapport

B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

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

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

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Sprinklerdyse

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

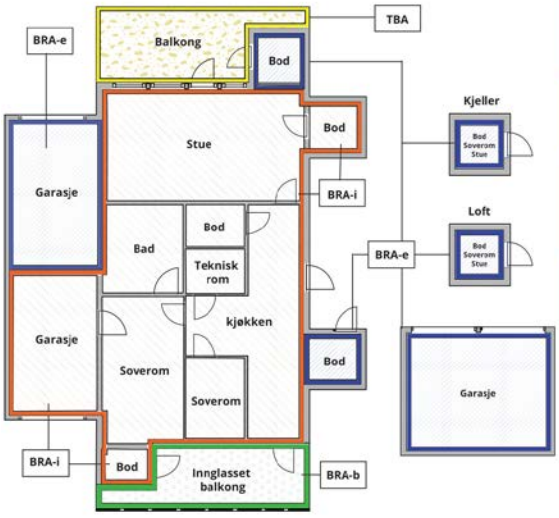
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

En 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

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5.etasje, leilighet	75			75	16
Kjellerbod		5		5	
SUM	**75**	**5**			**16**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5.etasje, leilighet	Entré/gang, Bad 1 v/entré, Stue, Kjøkken (åpen løsning), Soverom 1, Soverom 2, Bad 2 v/hovedsov, Innvendig bod		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Kjellerbod er 5,2m2 men avrundes ned til nærmeste hele tall 5m2 (BRA-e).
Terrassen er 16m2 (TBA).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

MERK: Det minste soverommet er målt til 6,86m2 som er under dagens anbefalte størrelse (7m2) for rom til varig opphold. Det ansees å ha ingen praktisk betydning.
"For boenhet anbefales et minste areal på 7 m2 for rom for varig opphold. Kilde: Byggteknisk forskrift (TEK10), § 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal."

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde målt til 2,99m i stue.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK	72	3

Kommentar

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Carl Fredrik Kaxrud ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	126	182		25	1120 m²	Kartverket	Eiet

Adresse

Frydenbergveien 46D

Hjemmelshaver

Kaxrud, Carl Fredrik. Iflg. Kartverket

Kommentar

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet: Ingen lån registrert for leilighet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Frydenbergveien 46	72 / 1946	OBOS Eiendomsforvaltning AS	925365351

Felles formue

Kr. 26 349 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via åpen gårdsplass. Frydenberg skole er på samme område.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-4432
Vedtatt: 25.03.2009
Formål: Byggegrense, Felles lekeareal, Forretning/kontor/industri, Offentlig/allmennyttig

Om tomten

Flat tomt. Åpen gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7475642			

Kommentar
Felles polise for sameiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2025	
2	03.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XA4004

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Sem og Johnsen Boliger

Oppdragsnr.

20-25-0816

Selger 1 navn

Carl Fredrik Kaxrud

Gateadresse

Frydenbergveien 46D

Poststed

OSLO

Postnr

0575

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 7475642

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-25-0816

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet ut dusj og termostat (estetisk årsak)
Arbeid utført av	Oslofjord Rørservice AS

Filer

1898c1ed-c297-a64d-0e03-000edfd11957 3de3c2d4-a2c0-e64d-0e03-000edfd11958

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Test installasjon av varmemålere i fordelerskap mars 2023. Prosjektet ble kansellert, men målerne står enda.
Arbeid utført av	Oslofjorden Rør AS

Filer

50e56efb-6d02-884b-0e03-000edfd11954 425395fa-7cd1-4b4b-0e03-000edfd11953

163e5b3e-2f67-9e4b-0e03-000edfd11954 5356ad42-3147-f14a-0e03-000edfd11953

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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	Avvik i sikringskap avdekket under El-kontroll: løs muff fikset
Arbeid utført av	Elektro Fagmannen AS

Filer

7b22b33c-3ccd-d34b-0e03-000edfd11954 c4ff74ab-facf-e84b-0e03-000edfd11954

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 20-25-0816

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Frivillig el-kontroll. Et lite avvik avdekket og utbedret

Filer

a741c9ee-53b2-de4b-0e03-000edfd11954

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

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

Beskrivelse: Det bygges boliger "haslevangen 22" skrått motsatt side av bygget, men det vil ikke skade utsikten mot sentrum og gamlebyen. Det er regulert til å bygge leiligheter på toppen av nabobygget også, men det er ikke bestemt at det faktisk skal bygges. Ingen av disse planene bør påvirke beboer negativt.

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

Document reference: 20-25-0816

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En beboer meldte om ett skjeggkre i 2025 i 3 etasje. Ingen problemer meldt etter det.

Document reference: 20-25-0816

Tilleggskommentar

Styret sørger for periodevis service av tekniske installasjoner og alle identifiserte avvik etter bygging er utbedret. Leilighet og bygg er i god stand. All dokumentasjon på leilighet er i boligmappen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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.

Document reference: 20-25-0816

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Fredrik Kaxrud	5ed24f9b691058785d11e9 6eedb46f4ac3429bb2	28.05.2026 14:40:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 20-25-0816

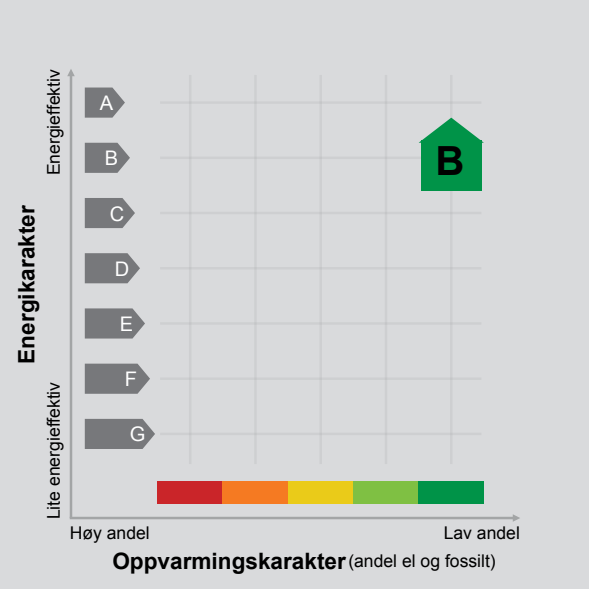
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Frydenbergveien 46D
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	126
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300665200
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	07403ed9-01f2-4c17-ba57-64a1a7a9c949
Dato	10.06.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ STERGIANI CHARISI



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Ferdigattest med byggetegning

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Dato: 24.04.2020

Deres ref.: Ioana Christenson | Vår ref.: 201707192-48 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Kari Olsen Hvattum | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRYDENBERGVEIEN 46 C-D	Eiendom:	126/172/0/0
Tiltakshaver:	FRYDENBERGVEIEN 48 AS	Adresse:	Postboks 1428 Vika, 0115 OSLO
Søker:	LOF ARKITEKTER AS	Adresse:	Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Lager	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Frydenbergveien 46 C-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra kontor/lager til boliger, mottatt 03.04.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201707192			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01	20.04.2017	2/20
Tverrsnitt	E04	20.04.2017	2/29
Utomhusplan	LA302	11.03.2011	20/13
Plan 1 etasje	E05	28.02.2020	43/4
Plan 2 etasje	E06	28.02.2020	43/5
Plan 3 etasje	E07	28.02.2020	43/6
Plan 4 etasje	E08	28.02.2020	43/7
Plan 5 etasje	E09	28.02.2020	43/8
Takplan	E10	28.02.2020	43/9
Fasade syd	E02	28.02.2020	43/11
Fasade nord	E03	28.02.2020	43/12

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

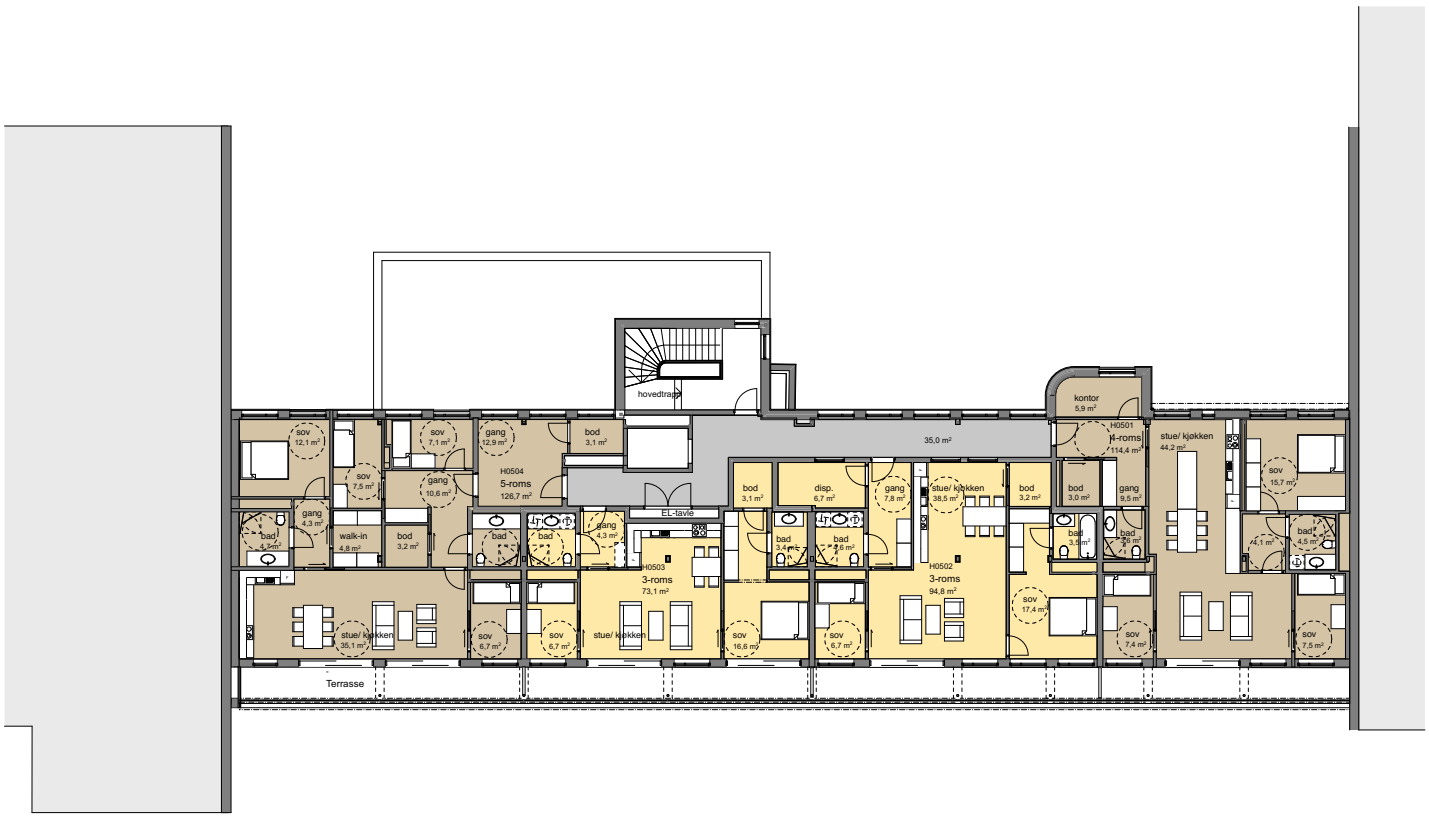
Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Kari Olsen Hvattum - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
FRYDENBERGVEIEN 48 AS, Postboks 1428 Vika, 0115 OSLO



rev	korreksjoner	dato	kontr	sign

Prosjekt
Bruksendring/ påbygg
Frydenbergveien 46 D

Adresse
Frydenbergveien 46 D
Gnr/Bnr
126/ 182

DAK filnavn
1978_Frydenbergveien 46 C_Hovedmodell

Tegningsstatus:
Endring av tillatelse

Dato	Mål v/A3:	Tegnet:	Kontr:	Ansv:
28.02.20	1:150	IC	IC	IC

Tittel
Plan 5. etg

Tegn. nr.
Vedlegg E09

Rev.

LOF ARKITEKTER AS
Rosenborggata 19C 0356 Oslo
tel: 22 98 97 70 www.lof.no



Forretningsførerinformasjon

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
v/Laura Uzulniece
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO
E-post: lu@sem-johnsen.no

Deres ref.: 20-25-0816 . Vår ref.: 2794-1-25 Dato: 18.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Frydenbergveien 46
Organisasjonsnr:	925365351
Seksjonseier:	Kaxrud, Carl Fredrik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	25
Adresse:	Frydenbergveien 46 D, 0575 OSLO
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	126
Bnr.	182

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7475642.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kostnader til fjernvarme dekkes via felleskostnadene iht brøk.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 343,34,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	259,00	
Felleskostnader	3 112,34	
Fjernvarme	972,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	562,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	28 902,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no eller telefon: 22 86 56 64.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Carl Fredrik Kaxrud, e-post: frydenbergveien46@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2794
SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 46

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 46

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mars kl. 06:00 og lukker 30. mars kl. 23:55.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2794

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Forslag fra beboere

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 46

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Carl Fredrik Kaxrud er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Endre Solvang og Ingrid Alette Gaustad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital, Kr 69 021 (103 510 i 2024)

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 2794 Sameiet Frydenbergveien 46.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 63 000

Styrets innstilling

Se styrets redegjørelse for begrunnelse. Under OBOS 2025 snitt, godtgjørelse for tidsbruk og insentiv for å påta seg ansvaret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 63 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valg av styret er kommunisert på Vibbo og Facebook, uten at andre kandidater har meldt seg. Nåværende styre stiller seg positive til å fortsette, men anmoder beboere om å engasjere seg og stille sitt kandidatur ved neste valg. Rotasjon i styret er viktig for å opprettholde driv, fokus og få nye ideer til gjennomføring.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carl Fredrik Kaxrud

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Endre Solvang

- Ingrid Alette Gaustad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sean Michael Lyons

Sak 7
Forslag fra beboere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboerne fikk mulighet til å komme med innspill frem til 12 mars, ingen forslag er innkommet.

Styrets innstilling
Ingen saker å ta stilling til

Forslag til vedtak
Ingen vedtak

Styrets årsrapport

Styrets arbeide 2025

Økonomi

Styret har hatt fokus på å holde kostnader nede, og har byttet internettleverandør og Norgespris som har gitt og gir kostnadsbesparelser. Kostnader for 2025 har økt hovedsakelig på grunn av forsikring og kommunale avgifter, men også generell prisstigning, derfor er resultatet i 2025 på 69 021 kr– ned fra 103 510 kr i 2024. Overskuddet går til sameiets egenkapital og buffer. I forbindelse med budsjettarbeidet for 2026 har styret vurdert behovet for å øke felleskostnadene med 12 måneders inflasjon, 3.4%, som er første økning siden januar 2023. Siden bygget blir eldre og vil kreve økt vedlikehold, er det behov for å budsjettere med et visst overskudd. Sameiet har per 31.12.2025 kontantbeholdning på 803 949 kr, tilsvarende 62% av årlige kostnader. Styret vurderer at Sameiet har forsvarlig likviditetsreserve.

Drift i 2025 og fremover

I mai ble det gjennomført dugnad med godt oppmøte. Her fikk vi gjort årlig ren- og vedlikehold og ble bedre kjent. Takk til alle fremmøtte! Gjennom året har styret implementert og fulgt opp HMS manual- og internkontroll med periodiske aktiviteter som skal ivareta sikkerhet, drift og økonomi i sameiet. Oppdatert HMS plan skal vedtas i årsmøtet i 2026. Gjennom året er avvik på fellesarealet blitt fulgt opp og utbedret. I oktober ble det gjennomført obligatorisk 5-årig sjekk av alle brannslukkere på bygget og defekte slukkere ble utbedret. Vi har for tredje gang hatt innbrudd på bygget. Forholdet ble anmeldt til politiet og styret undersøker tiltak for å redusere risikoen mot fremtidige innbrudd. Tidligere har sameiet installert kameraer og beslag på dører. I 2026 er vi pliktige å oppgradere til 4G i vår heisalarm til 27 100 kr, som gir behov for å øke inntektene.

Oppfordringer til beboere

Styret anmoder samtlige beboere til å ta ansvar for at sameiet er ryddig og fint. En ikke hensette elektronikk, møbler og annet spesialavfall i søppelrommet eller fellesarealet. Dette er ikke lov etter brannforskrift og medfører merarbeid for styret.

Beboere bes å brette pappen før den kastes, eller kaste annet sted om det er fullt.

Styret

For denne perioden er det foreslått å øke styrehonoraret til 63 000 = 2 333 per enhet, under OBOS gjennomsnittet på 2 410 per enhet. Dette begrunnes med inflasjon og incentiv for å påta seg styreverv, med den tid og ansvar det medfører. Uten interne styremedlemmer må vi leie inn eksternt til adskillig høyere kostnad og lavere servicegrad. Sean Lyons går inn som vara. Ingen beboere har stilt sitt kandidatur til styrevalget, så eksisterende styremedlemmer har sagt seg villige til å fortsette. Styrevalg er meldt på Vibbo og sameiets Facebook-gruppe.

Med vennlig hilsen Styret i Sameiet Frydenbergveien 46, ved Carl Fredrik, Endre og Ingrid

SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 46
ORG.NR. 925 365 351, KLIENTNR. 2794

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 342 452	1 358 832	1 358 832	1 364 447
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 342 452**	**1 358 832**	**1 358 832**	**1 364 447**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-7 473	-8 460	-8 883
Styrehonorar	4	-60 000	-53 000	-60 000	-63 000
Revisjonshonorar	5	-13 262	-5 892	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-83 565	-79 745	-84 000	-86 500
Konsulenthonorar		-3 060	-4 365	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-245 602	-266 963	-244 656	-249 000
Forsikringer		-81 478	-48 647	-53 512	-107 000
Kommunale avgifter	7	-305 719	-278 741	-318 683	-319 115
Energi/fyring	8	-272 478	-285 569	-334 524	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 243	-154 324	-160 000	-77 700
Andre driftskostnader	9	-91 741	-83 795	-87 918	-92 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 288 608**	**-1 268 514**	**-1 367 753**	**-1 300 398**
DRIFTSRESULTAT		**53 844**	**90 318**	**-8 921**	**64 049**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 177	13 215	14 000	13 020
Finanskostnader		0	-23	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**15 177**	**13 192**	**14 000**	**13 020**
ÅRSRESULTAT		**69 021**	**103 510**	**5 079**	**77 069**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		69 021	103 510		

SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 46
ORG.NR. 925 365 351, KLIENTNR. 2794

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		27 263	4 235
Forskuddsbetalte kostnader		43 362	62 603
Driftskonto OBOS-banken		373 926	431 490
Sparekonto OBOS-banken		430 023	316 196
SUM OMLØPSMIDLER		**874 574**	**814 524**
SUM EIENDELER		**874 574**	**814 524**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	11	781 165	712 143
SUM EGENKAPITAL		**781 165**	**712 143**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 290	40 679
Leverandørgjeld		36 119	61 702
SUM KORTSIKTIG GJELD		**93 409**	**102 381**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**874 574**	**814 524**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Frydenbergveien 46

Carl Fredrik Kaxrud Endre Solvang Ingrid Alette Gaustad

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Diverse kontraktsvare	-5 280
Fjernvarme	276 768
Fjernvarme	32 400
Felleskostnader	856 716
Felleskostnader	63 360
Felleskostnader	18 588
Digital-TV	52 200
Internett	47 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 342 452**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 262
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 262**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-29 519
Drift/vedlikehold VVS	-15 776
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 696
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 257
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 175
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 179
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-245 602**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-235 809
Renovasjonsgebyr	-69 910
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-305 719**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-47 217
Fjernvarme	-225 261
SUM ENERGI / FYRING	**-272 478**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-300
Vaktmestertjenester	-20 904
Renhold ved firmaer	-60 176
Andre driftskostnader	-5 453
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 708
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-91 741**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 110
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 827
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	82
Andre renteinntekter	158
SUM FINANSINNTEKTER	**15 177**

NOTE: 11
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2025**	**2024**
Andel bolig	684 511	628 636
Andel næring	96 654	83 507
SUM EGENKAPITAL	**781 165**	**712 143**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 46

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 46.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1S4V0-TES1C-AESJM-3F5XC-GHOCM-JULZ4

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-19 15:29:36 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1S4V0-TES1C-AESJM-3F5XC-GHOCM-JULZ4

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.03.26
Selskapsnummer: 2794 **Selskapsnavn:** SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 46

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Carl Fredrik Kaxrud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Endre Solvang og Ingrid Alette Gaustad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 63 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Carl Fredrik Kaxrud

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Endre Solvang

☐ Ingrid Alette Gaustad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sean Michael Lyons

Sak 7 Forslag fra beboere

Ingen vedtak

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 46

Organisasjonsnummer: 925365351
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mars kl. 06:00 til 30. mars kl. 23:55.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Carl Fredrik Kaxrud er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Endre Solvang og Ingrid Alette Gaustad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital, Kr 69 021 (103 510 i 2024)

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 63 000

Styrets innstilling
Se styrets redegjørelse for begrunnelse. Under OBOS 2025 snitt, godtgjørelse for tidsbruk og insentiv for å påta seg ansvaret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 63 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valg av styret er kommunisert på Vibbo og Facebook, uten at andre kandidater har meldt seg. Nåværende styre stiller seg positive til å fortsette, men anmoder beboere om å engasjere seg og stille sitt kandidatur ved neste valg. Rotasjon i styret er viktig for å opprettholde driv, fokus og få nye ideer til gjennomføring.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Carl Fredrik Kaxrud (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Carl Fredrik Kaxrud

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Alette Gaustad (15 stemmer)
Endre Solvang (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingrid Alette Gaustad

Endre Solvang

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sean Michael Lyons (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sean Michael Lyons

7. Forslag fra beboere

Beboerne fikk mulighet til å komme med innspill frem til 12 mars, ingen forslag er innkommet.

Styrets innstilling
Ingen saker å ta stilling til

> **Forslag til vedtak:**
> Ingen vedtak
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557574529572

Dokument

Protokoll fra sameiemøte i SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 46
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2026-04-03 10:08:12 CEST (+0200) av Styrerommet (S)
Ferdigstilt 2026-04-04 12:32:30 CEST (+0200)

Initiativtaker

Styrerommet (S)
OBOS
noreply@styrerommet.no

Underskriverne

Carl Fredrik Kaxrud (CFK)
+4741224030
Signert 2026-04-03 10:08:39 CEST (+0200)

Endre Solvang (ES)
+4795490900
Signert 2026-04-03 11:41:51 CEST (+0200)

Ingrid Alette Gaustad (IAG)
+4797650955
Signert 2026-04-04 12:32:30 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

VEDTEKTER
FOR SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 46

Vedtatt den 05.01.2020, endret 02.06.2020, 21.06.2022
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Frydenbergveien 46, og har gårdsnummer 126 og bruksnummer 182 i Oslo kommune.

Sameiet består av 25 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremkommer denne bestemmelse eller av vedtektene for øvrig.

Kostnader som etter sin art bare eller i det vesentlige er knyttet til bruken av hhv. boligseksjonene eller næringsseksjonene, eller utelukkende eller i det alt vesentlige kommer hhv boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, skal fordeles mellom boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk, eller på hver enkelt næringsseksjon.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

Næringsseksjon 1 (lokale) skal for egen regning dekke utgifter til egen renovasjon, og vann- og avløp

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som fremgår av denne bestemmelse.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

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.

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den

aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. 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 punkt 7.10 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 byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning 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, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 seksjonseiernes 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.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

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.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha to til tre medlemmer, og inntil to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 46D

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Frydenbergveien 46D Boligsameie. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt og respektfullt.

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

1 Overholdelse av husordensregler

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

2 Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene bes berørte partner ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett).

Dersom en **sameier** til tross for advarsler, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Det er altså et vilkår for å kunne gi salgspålegg at sameieren er advart mot misligholdet, og at misligholdet har fortsatt på tross av advarselen.

3 Låsing av inngangsdører og porter

Alle felles inngangsdører og porter skal til enhver tid være låst. Det gjelder også dører til fellesrom.

4 Innvendige fellesarealer

4.1 Sykkelbod

Utstyret oppbevares på en slik måte at det ser ryddig ut og ikke er til sjenanse for andre. Det skal i hovedsak kun oppbevares sykler i sykkelboden. Unntak kan gjøres men må godkjennes av styret og være midlertidig.

Alt som er lagret i sykkelbod må merkes med navn/telefon nummer (sykler med tilbehør unntatt regelen).

4.2 Korridorer/svalgang utenfor leilighetene

Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen. Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller evakuering.

Det er beboer sitt ansvar å sørge for at gulvteppe i gang ikke utsettes for unødvendig slitasje og skitt. Styret ønsker at de som setter fra seg møkkete gjenstander sørger for å anskaffe egnet underlag for dette og ikke setter det rett på gulvteppet. Dersom noe oppbevares i gang må det være i henhold til ordensreglene og det er den enkelte beboers ansvar å sørge for renhold rundt dette.

4.3 Øvrige innvendige fellesområder

Private gjenstander må ikke oppbevares på disse områdene (f.eks. sykler, barnevogner, ski). Disse kan oppbevares i sykkelbod hvis ønskelig og etter avtale med styret.

5 Utvendige fellesarealer

Ved bruk av fellesarealene skal du rydde etter deg. Bruken må finne sted på en slik måte at intensjonene for bruk av anlegget overholdes.

Takterrassen er ment som et hyggelig oppholdsrom primært for alle beboere i sameiet.

Det er hver enkelt sitt ansvar å sørge for at det er rent og pent når du forlater takterrassen. Ved bruk av felles grill skal denne rengjøres ordentlig etter bruk.

6 Røyking

Røyking er forbudt på alle fellesområder, dette inkluderer felles takterrasse. Røyking må for øvrig ikke være til sjenanse for andre.

7 Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.

8 Generelt om støy / lydnivå

Mellom klokken 23:00 og 07:30 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapelighet som kan komme i strid med denne regel. Dette gjelder også høy(ere) musikk på takterrasse.

9 Støyende arbeider

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 20:00 på hverdager og mellom 10:00 og 18:00 i helgen.

10 Grilling

Grilling med gass- og/eller elektrisk grill er tillatt på takterrasse og egen terrasse for de dette gjelder. Ved bruk av fellesgrill gjelder egne ordensregler. Gjør deg kjent med disse på Vibbo eller ved utgang takterrasse før du bruker grillen.

11 Skilt til postkasser

Alle postkasser skal ha like skilt.

Seksjonseier plikter å merke døren til seksjonen med; beboerens navn, seksjonsummer og offentlig bolignummer (f.eks. H0101). Bestilling av skilt kan sendes til styret via Vibbo.

12 Fasader

Markiser og solskjerming kan settes opp ihht. bestemmelser etablert av sameie.

Sameier med ønske om levegg må søke styret om godkjennelse. Nye levegger skal være lik leveggene i byggetrinn to vedr. stil, design og farge.

På terrassen er det ikke tillatt å oppbevare rot og avfall, eller ting som ikke hører naturlig hjemme på en terrasse.

13 Avfallshåndtering

Generelt skal alt avfall, inkludert papp og papir som ikke kommer fra daglig bruk, ikke kastes i avfallsbeholder men fraktes til miljøstasjon.

- Avfall skal sorteres i respektive containere (papir/papp og avfall).
- Papp og kartong - det er ikke ønskelig at beboer bringer papp og kartong fra emballasje fra møbler inn i leiligheter og at dette oppbevares over lengre tid for å forebygge skjeggkre.

14 Kommunikasjon

Vibbo er den offisielle og formelle kanalen for informasjon som har med sameiet å gjøre. Felles facebook side er til sosial bruk om dagligdagse ting mellom beboere.

Hver enkelt sameier er selv ansvarlig for å oppdatere seg på viktig informasjon fra gitte kanaler.

15 Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene må vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.



Plan, kart og regulering

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Andreas Langseth
FRYDENBERGVEIEN 46D

Dato: 02.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513384
8567450

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.126 BNR. 182

Vi viser til bestilling av 20250602 for FRYDENBERGVEIEN 46D.

GNR. 126 BNR. 182

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.02.2020.

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

1120.3 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

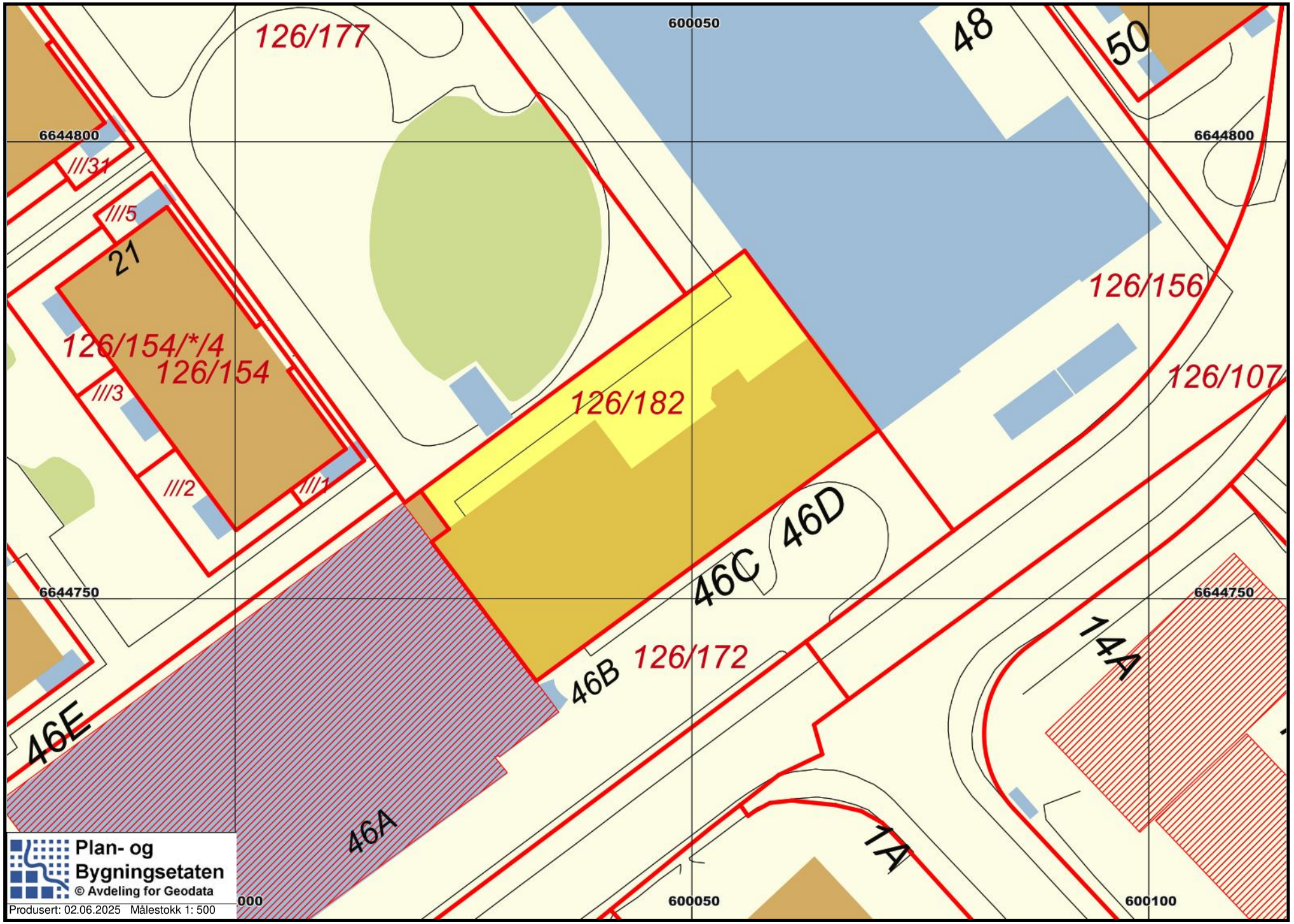
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


126/177
600050
48
50
6644800
6644800
///31
///5
21
126/154/*/4
126/154
///3
///2
///1
126/182
126/156
126/107
46C
46D
6644750
6644750
46B
126/172
46E
14A
46A
1A
600050
600100
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.06.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

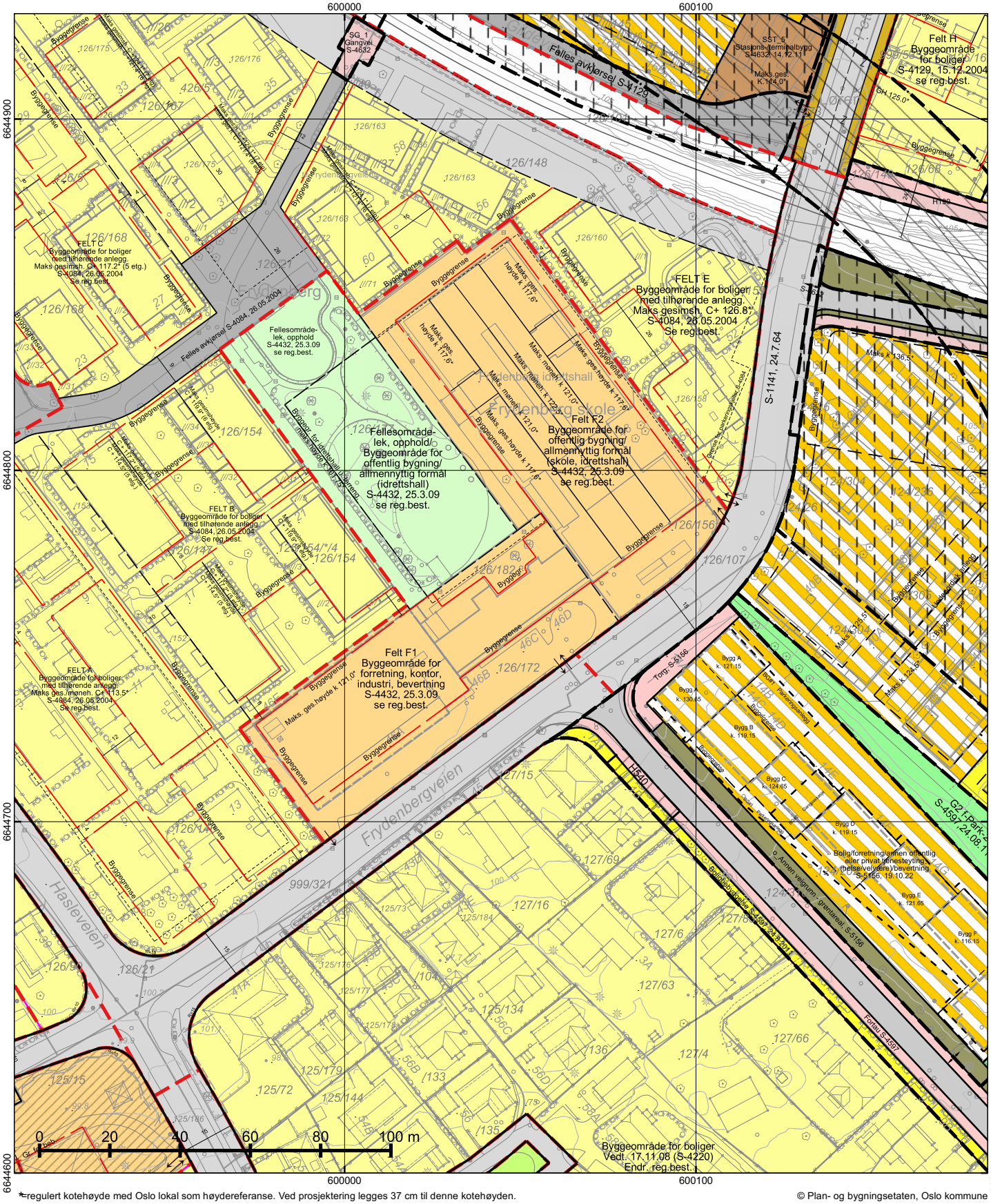
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143986/ 86513384
Deres ref.: 19509/ ANLA@MSSJ
Adresse: FRYDENBERGVEIEN 46D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 126/182

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

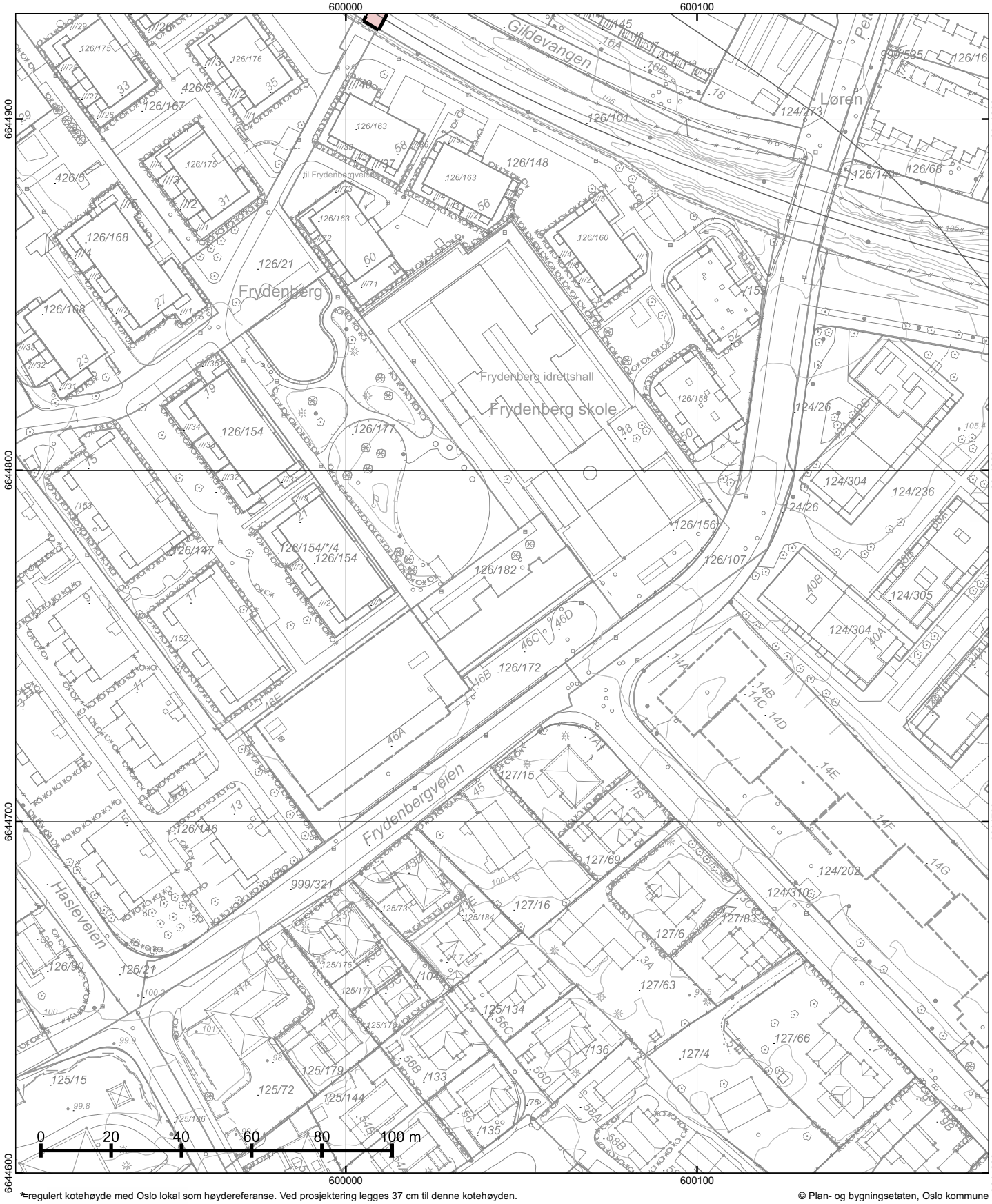
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143986/ 86513384
Deres ref.: 19509/ ANLA@MSSJ
Adresse: FRYDENBERGVEIEN 46D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 126/182

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

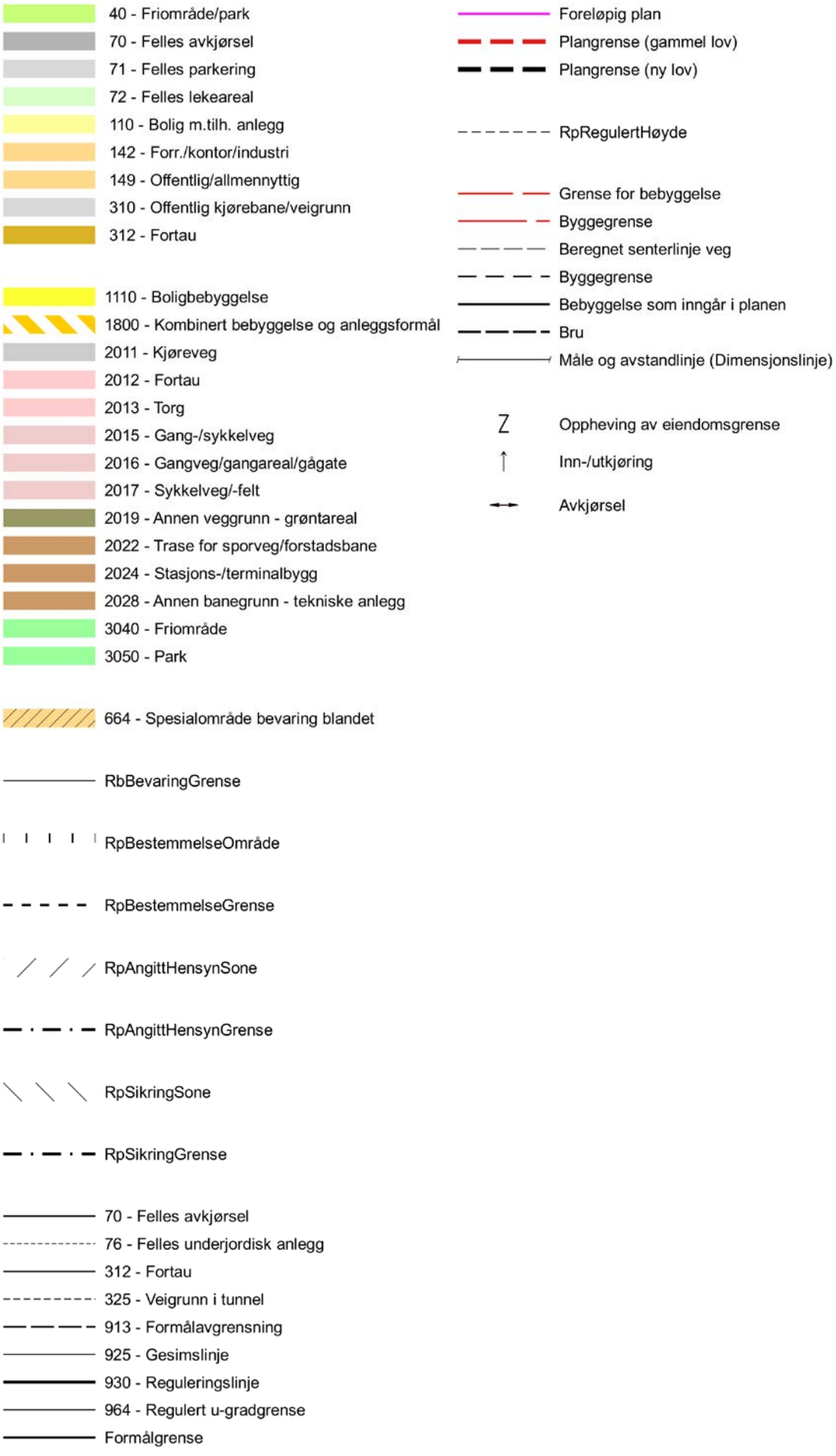
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

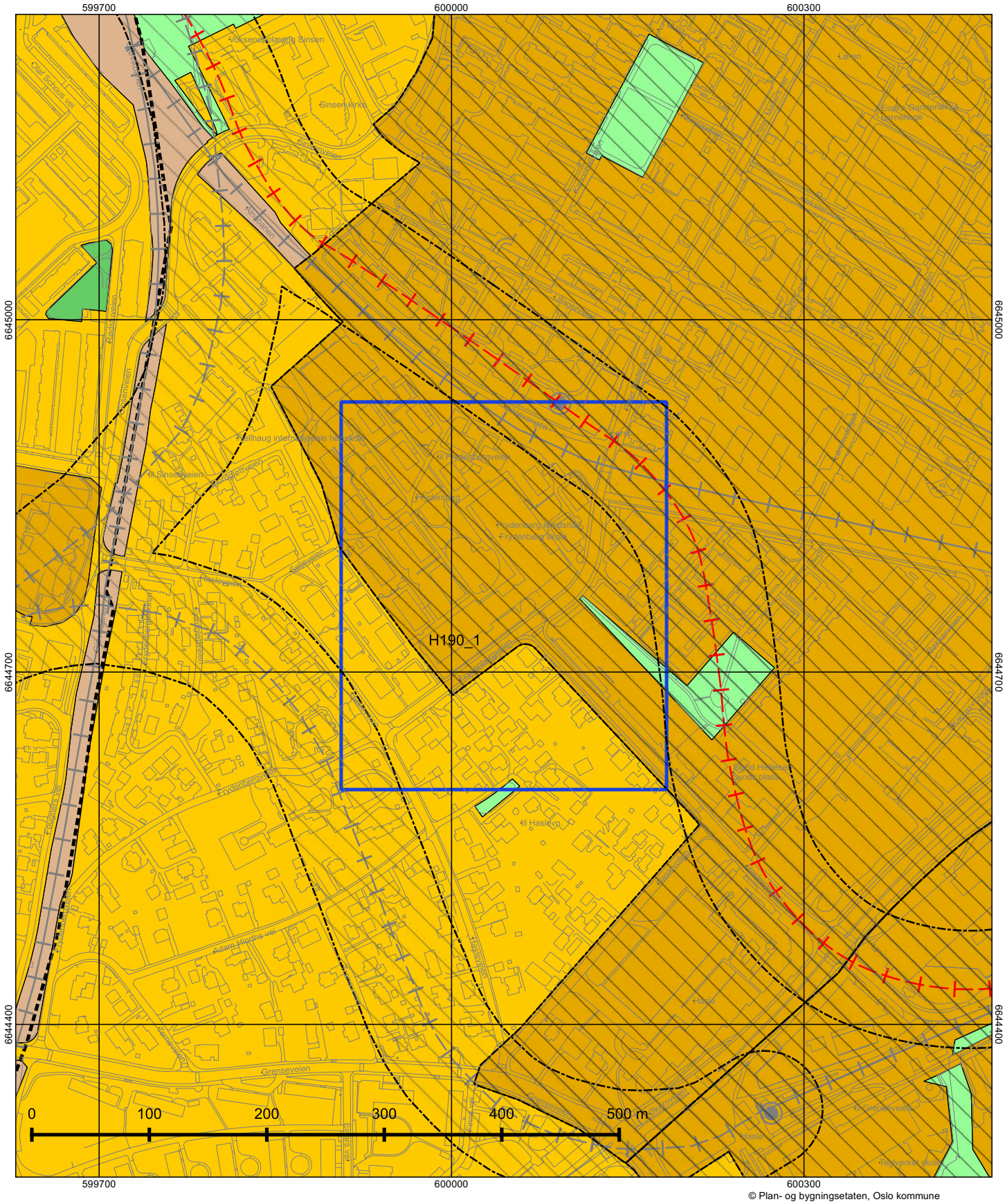
PlottID/Best.nr: 143986/ 86513384
Deres ref.: 19509/ ANLA@MSSJ
Adresse: FRYDENBERGVEIEN 46D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 126/182

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143986/86513384
Deres ref.: 19509/ ANLA@MSSJ

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4432

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Frydenbergveien 48, gnr. 126 bnr. 21.

Vedtaksdato: 25.03.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200701218
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200701218

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRYDENBERGVEIEN 48

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200701218, datert 16.05.2008 og revidert 02.12.2008.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
Byggeområde for forretning, kontor, industri og bevertning (F1)
Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål – skole, idrettshall (F2)
Fellesområde – lek, opphold
Regulering i flere nivå - Fellesområde – lek/opphold
- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (idrettshall)

§ 3. *Plassering og høyder*
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maks høyder som vist på plankartet.
Rømningstrapper til terreng og rømningsbroer kan plasseres utenfor byggegrense.
Det tillates at trapp, heis og tekniske sjakter føres over maks. regulert gesimshøyde. Ingen installasjoner, verken bygningsmessige eller tekniske, skal overstige maks. mønehøyde.

§ 4. *Utnyttelse*
Maks bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige BRA = 21 550 m2.
Dette gir for felt F1: BRA = 9 000 m2
og for felt F2: BRA = 12 550 m2
Teoretiske plan/åpne arealer og bruksarealer under terreng inngår ikke i beregningen.

§ 5. *Utforming*
For felt F1 tillates en forretningsandel på maksimum 1 500 m2. Forretninger skal kun ligge i 1. etasje.
Bevertning tillates i 1. etasje og mindre del av 2. etasje over bevertningen i 1. etasje.

For felt F2 tillates eksisterende bygg ombygd eller erstattet under forutsetning av at fasadene langs Frydenbergveien, Peter Møllers vei og mot fellesområdet beholder høyde og plassering.
Eventuell ny bebyggelse innenfor byggeområdene skal oppføres med oppsluttende karakter og høy arkitektonisk kvalitet. Ved delvis nybygg skal det legges stor vekt på detaljering ved tilslutning til eksisterende bebyggelse.
For all bebyggelse skal takene vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.
Eventuell støyskjerming/gjerder mot offentlig vei skal sikres med høy estetisk utforming.
Det stilles høye krav til opparbeidelsen av utearealene for skolen.
For fellesområdet må det sikres tilstrekkelig påføring av jorddekke over idrettshallen for å gi grunnlag til å etablere vegetasjon.

§ 6. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i 1:200 for tomten. Til rammesøknad for skolen og idrettshallen skal utomhusplanen inkludere fellesområde – lek, opphold.
Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, veier, gangveier, parkeringsarealer (bil og sykkel) og lekearealer. Utearealene skal legge til rette for fysisk aktivitet. Det skal innsendes takplan.
Utomhusplanene skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7. *Overvann*
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 8. *Avkjørsel, parkering*
Avkjørsler til planområdet skal skje fra Frydenbergveien som vist med piler på plankartet. Avkjørsel i nord gjelder også for tilliggende eiendom gnr. 126 bnr. 148. Den midtre avkjørsel er felles for felt F1 og F2. Den

søndre avkjørsel er kun for felt F1. Det tillates i tillegg inn/- og utkjøring for renovasjon via den søndre avkjørselen.
Varelevering skal skje på egen grunn.
Det skal etableres minst 23 biloppstillingsplasser på egen grunn langs Frydenbergveien. Felt F2 skal disponere 2 plasser som er tilpasset bevegelseshemmede.
Parkering for sykkel skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

§ 9. *Fellesområde*
Fellesområdet skal være felles for felt F1, F2 inkludert tilliggende boligfelter A, B, C, D og E i reguleringsplan S-4084.
Det tillates å bygge idrettshall under terreng i fellesområdet. Byggegrense og makshøyde overkant dekke for bebyggelse under terreng er vist på planen. Det tillates at tekniske føringer og nødtrapper fra hallen kan føres opp over bakken i fellesområdet eller i byggeområdet.

§ 10. *Forurensing*
Bebyggelsen og uteareal skal sikres mot støy fra vei og jernbane i henhold til grenser i Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv. Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak må være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11. *Rekkefølgebestemmelse*
Før det gis midlertidig brukstillatelse for skolen skal fellesområder for skolen og boligområdet i feltene A, B, C, D og E være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
Sammen med dele- eller rammesøknad skal det foreligge tinglyst erklæring vedrørende avkjørselsforholdene.



Løsøre & tilbehør

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem

f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

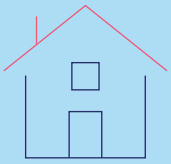
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 13 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

2026

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Sem & Johnsen (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 7 893 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 573 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 112 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

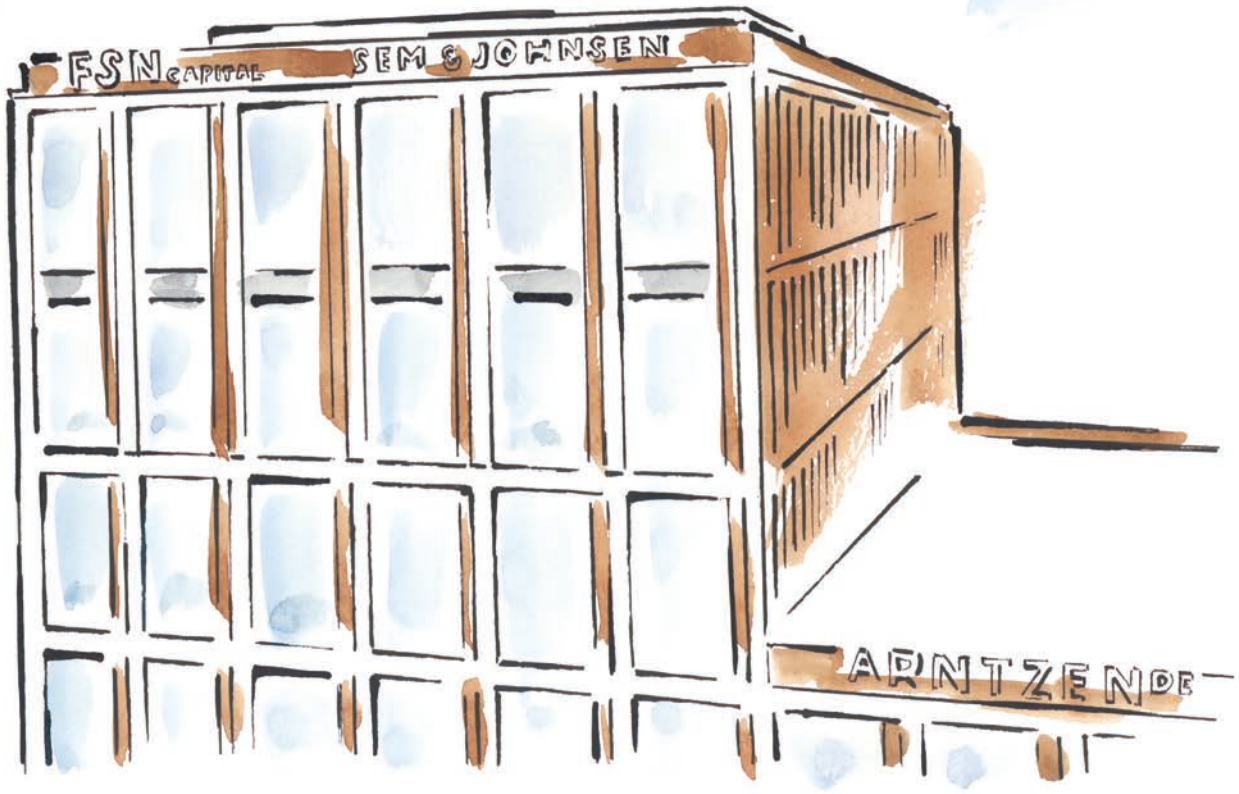
Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her



Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00
E-post: post@sem-johnsen.no

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



Sarah Aamodt

EIENDOMSMEGLER/ PARTNER

Kontaktdetaljer:
Telefon: 915 30 854
E-post: sa@sem-johnsen.no

Ansvarlig megler
Sarah Aamodt
Eiendomsmegler/ Partner
915 30 854

sa@sem-johnsen.no

Meglerkontor
Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO

Postboks 1613 Vika, 0119 OSLO

22 83 01 00
post@sem-johnsen.no

Org nr 998387361

© Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS|
sem-johnsen.no