PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

# FRYDENLUNDGATA 8 B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.10.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Aksept | Oppdragsnr. | 92260551 |
| Addresse | Frydenlundgata 8 B | | |
| Postnr. | 0169 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Lars Martin Petersen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

November 2024

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

1 år og 9 mnd

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

**Polise/avtalenr.:**

78361397

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

2025, februar: Ny og oppgradert waterguard montert under kjøkkenbenk/oppvaskkum.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Arbeid utført av Flyt Rør AS.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

2026, januar: Bytte og oppgradering av 2 sikringer og montering av smartlys på soverom. Arbeid utført av Boligelektrikeren AS

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring fra Boligelektrikeren AS

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

2026, januar av Boligelektrikeren AS

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja, 2 sikringer ble byttet

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

2025, februar: Kontroll av ventilasjon. Arbeid utført av Flexit AS

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ingen avvik. Filter ble byttet som del av standard vedlikehold. Det foreligger abonnement for tilsending av nye filter 2 x årlig for vedlikehold.

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Loftsetasjen ble bygget om til boliger i 2018

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Ja, ferdigattest fra da loftet ble bygget om til boliger i 2018

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

**Øvrige kommentarer:**

2025, juni: Utvidelse av kjøkken med integrert kjøleskap, fryser og hjørneskap. Benkeplate i heltre. Ikea kjøkkeninnredning og hvitevarer.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.10.2026

Signert av *Lars Martin Petersen*

Initialer selger:
L P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Rapportutkast

# Tilstandsrapport

Frydenlundgata 8 B, 0169 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 136

Andelsnummer 22

**Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 41 m²**



**Befaringsdato:** 01.10.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26393

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Utkast

**Rapportansvarlig**

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

Utkast

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# 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.

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Utkast

# Beskrivelse av eiendommen

2-roms toppleilighet i 5.etasje.
Beliggende i bydel St.Hanshaugen

Leiligheten holder en normal standard.

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.
Avtrekk via ventiler.
Oppvarming via elektriske panelovner.

Flislagt baderom.
Baderommet er opplyst i tidligere tilstandsrapport å være nytt i 2016.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Luna Kjøkkeninnredning..
Kjøkkenet holder en normal standard.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum (rund) i rustfritt stål.
Belysning på vegg over benk.
Malte overflater mellom benkeplate og overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det er opplyst at leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Det henvises til rapporten i sin helhet.

Utkast

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**2-roms toppleilighet i 5.etasje:**

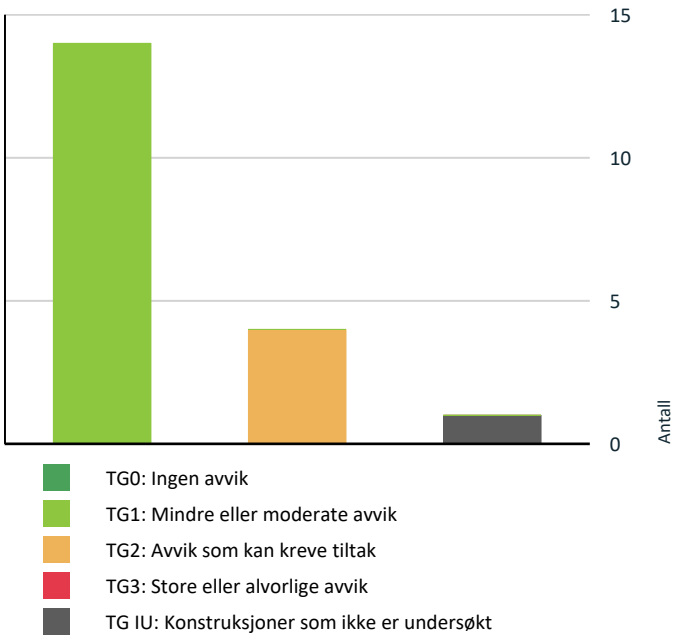
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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.

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Gå til side

Utkast

## Oppsummering av avvik

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

### 2-roms toppleilighet i 5.etasje:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Ytterdører** Gå til side

**Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS TOPPLEILIGHET I 5.ETASJE:



**Byggeår**
1898

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Standard**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og isolerglass.

---

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes
stand, funksjonalitet samt alder.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

---

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**
• Døren subber noe ved åpning lukking.

**Konsekvens/tiltak**

Utkast

# Tilstandsrapport

• Tiltak:
Det anbefales justering av dørblad og/eller karm, eventuelt kontroll av hengsler og terskel, slik at døren får fri og korrekt bevegelse.

Konsekvens:
Dør som subber kan medføre økt slitasje på dørblad, terskel og overflater. Over tid kan dette føre til redusert funksjon, skader på dørkonstruksjonen og behov for utskifting.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Baderom:
Flislagt gulv

Kjøkken:
Parkett

Øvrige rom:
Parkett

———

Gulvoverflater har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk. Mindre riper, hakk, trykkmerker, glansforskjeller og annen alminnelig slitasje er forhold som normalt må påregnes i en brukt bolig. Det kan også forekomme mindre bevegelser, knirk og mindre åpninger mellom bord som følge av naturlige variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på gulvene, og enkelte forhold kan bli synlige først etter at boligen tas i bruk/møbler fjernes. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av gulvoverflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Etasjen har skråtak og varierende takhøyde.
Takhøyden ble på høyeste punkt i stue målt til ca. 3,44 m.

———

Vegger og himlinger har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Mindre merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng, samt lokale ujevnheter og kosmetiske forhold er normalt å forvente i en brukt bolig. Det er også vanlig at det over tid oppstår mindre riss og oppsprekking i hjørner, plateskjøter og overganger som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen og variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på vegg- og himlingsflater, og enkelte forhold kan bli synlige først etter overtakelse. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel. Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet Baderom i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av vegg- og himlingsflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Utkast

# Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Glatte, folierte innerdører.

_____

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er fra/opplyst oppgradert i ca. XXX.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent/tidligere salgsoppgave/oversendt dokumentasjon fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

_____

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

_____

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



### 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Utkast

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.

Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Utkast

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plastsluk med synlig membran.

___

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredstillende høydeforskjell mellom topp flis ved ved terskel og topp slukrisk.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann ledes ut av baderommet ved lekkasje eller større vannmengder enn normalt.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel. Lokal utbedring ved terskel kan være aktuelt.
Forholdet krever normalt ikke akutte tiltak dersom øvrige løsninger fungerer som forutsatt, men bør inngå i planlagt vedlikehold eller rehabilitering.



## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Utkast

# Tilstandsrapport

Det påpekes svellemerker på skuff (innredning).
Ellers ingen avvik registrert utover normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 5. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da dusjsone grenser mot nabo/fellesarealer og fast innredning (kjøkken/stekeovn/VVB).

---

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor
(Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

# KJØKKEN

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Luna Kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum (rund) i rustfritt stål.
Belysning på vegg over benk.
Malte overflater mellom benkeplate og overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

---

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

---

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen
indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

**Vurdering av avvik:**
• Benkeplaten rundt kjøkkenvasken viser tydelige tegn til fuktskader. Treverket er mørkfarget og misfarget, spesielt i området nærmest kranen. Overflaten er ujevn med synlige slitasjemerker og forringelse av treverket, noe som indikerer at vann har trengt inn og forårsaket skade over tid. Det er også indikasjoner på oppsvelling av materialet på grunn av eksponering for fukt.

**Konsekvens/tiltak**

Utkast

# Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Fuktskaden har medført misfarging, oppsvelling og nedbrytning av benkeplaten. Ved fortsatt vannbelastning vil skaden kunne utvikle seg videre og redusere materialets levetid og funksjon.

Tiltak:
Den fuktskadede delen av benkeplaten bør behandles/skiftes..
Ved utskifting bør området rundt vask og kran utføres slik at vann ikke trenger inn i benkeplaten.



## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til balansert anlegg.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.

Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsledninger er i hovedsak utført med avløpsrør av plast.

Synlige og tilgjengelige deler av avløpsledningene er undersøkt visuelt.

Utkast

# Tilstandsrapport

Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og andre synlige avvik.

Store deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Avrenning er vurdert ved normal bruk av tilgjengelige tappesteder.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.
I de tilfeller alder på bygningsdelen ikke oppgis av rekvirent, legges byggeår til som referansepunkt.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.
Spalter under dører bidrar til luftgjennomstrømmning,

Det er ikke fremlagt beskrivelse av anlegget som er kontrollert ut fa luftstrøm i de ulike ventiler.

___

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige observasjoner, alder og at anlegget fungerer som tiltenkt under befaringstidspunktet.

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

VVB er lokalisert under kjøkkenbenk, og er en 2016 modell.
Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil i området der berederen står.

____

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt.



## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 A og 8 fordelingskurser.

Utkast

# Tilstandsrapport

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

---

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.




Utkast

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse. Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

**Vurdering av avvik:**
• Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og branntekniske krav. Eldre bygårder er normalt ikke utført med samme branncelleinndeling, brannmotstand og branntekniske detaljløsninger som følger av dagens krav og anbefalinger.

Branntekniske forhold vurderes i tilstandsrapporten med dagens krav som referansenivå. Dette innebærer ikke at dagens byggtekniske forskrift har tilbakevirkende kraft, eller at bygningen som følge av alder alene er ulovlig. Det må likevel påregnes at eldre konstruksjoner og utførelser kan ha et lavere brannteknisk sikkerhetsnivå enn nyere bygninger.

## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

# Tilstandsrapport

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Utkast

# 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

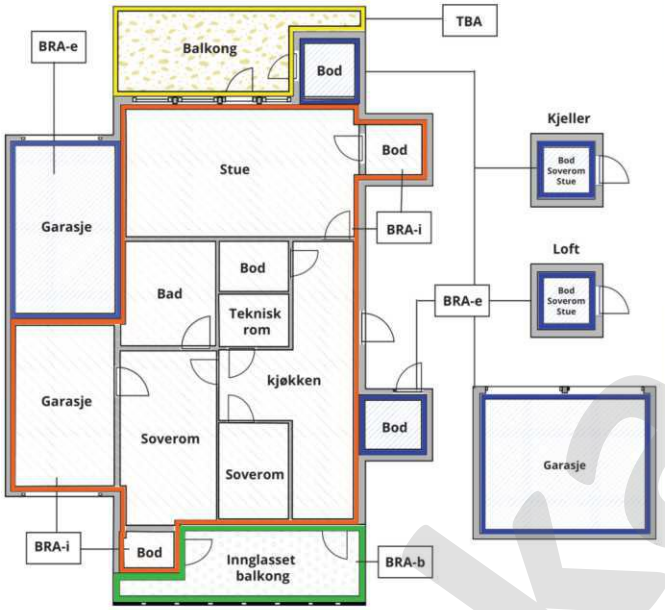
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Utkast

# Arealer

## 2-roms toppleilighet i 5.etasje:

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 5. Etasje | 41 | | | 41 | |
| **SUM** | **41** | | | | |
| **SUM BRA** | **41** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 5. Etasje | Stue/kjøkken, bad, soverom | | |

**Kommentar**

Bad, soverom og kjøkken/stue.

Grunnet leilighetens skråtak og delvis lave takhøyde, er kun deler av arealet måleverdig.
Gulvarealet ble målt til ca 47 m²

---

Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport at en stk bod i kjeller på ca 10 m² tilhører seksjonen.
Eier var ikke tilstede under befaringen, og denne er dermed ikke fremvist.
Undertegnende har ikke derfor ikke målt boden.
Dersom arealet er av betydning for kjøper, anbefales det måling før kjøp.

---

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:*

Utkast

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Eier har ikke bevart oppdragsbekreftelsen, og undertegnede har dermed begrenset kunnskap vedrørende dette utover det som er beskrevet i rapporten.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 01.10.2026 | Lars Erik Haga Kåsin | Takstingeniør |
| | Lars Martin Petersen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 217 | 136 | | 0 | 716.5 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**
Frydenlundgata 8 B

**Hjemmelshaver**
Lars Martin Petersen

**Kommentar**
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0501/FRYDENLUNDGATE 8 BORETTSLAG | 915553788 | H0501 | | Petersen Lars Martin |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
22

Utkast

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Frydenlundgata 8 B ligger i et populært og sentralt område på St. Hanshaugen i Oslo. Denne bydelen er kjent for sin sjarmerende kombinasjon av grønne parker, livlige kaféer, restauranter og nærhet til sentrum. Boligen ligger i en rolig gate, men med kort gangavstand til flere av byens mest attraktive fasiliteter.

Rett i nærheten finner man idylliske St. Hanshaugen park, et perfekt sted for turer, pikniker eller trening. Parken byr på en fantastisk utsikt over byen og er et yndet sted for både lokale beboere og besøkende. Området rundt har også en rekke dagligvarebutikker.

Nærområdet er preget av flere kafeer og restauranter, som tilbyr alt fra gourmetmat til koselige kaffesteder. På St. Hanshaugen finner du også apoteker, treningssentre og frisørsalonger. Det er også kort vei til Handelshøyskolen BI på Nydalen og Universitetet i Oslo ved Blindern, som gjør området attraktivt for studenter.

Offentlig kommunikasjon fra Frydenlundgata er svært god. Det er flere busslinjer som passerer i nærområdet.
Enkel tilgang til trikkelinjene som går fra Bislett og Stensgata, som kobler deg til hele det indre Oslo-nettverket.

### Om tomten

Felleseie tomt på 717 m²
Bakgård med sittegrupper, sykkelparkering og diverse beplantinger.

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Klassisk bygård.
Området består hovedsakelig av blokker.
Bygning oppført med bærende konstruksjoner i mur og treverk.
Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon.
Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig.
Etasjeskillere av tre.
Takkonstruksjon av typisk saltakkonstruksjon, tekket med takstein.
Bygningen er oppført over 4 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Utkast

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | | Som påviste og ga opplysninger | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm. | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Ikke oversendt - Megleropplysninger | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse | Gjennomgått | | Nei |

Utkast

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger:

Utkast

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser:
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

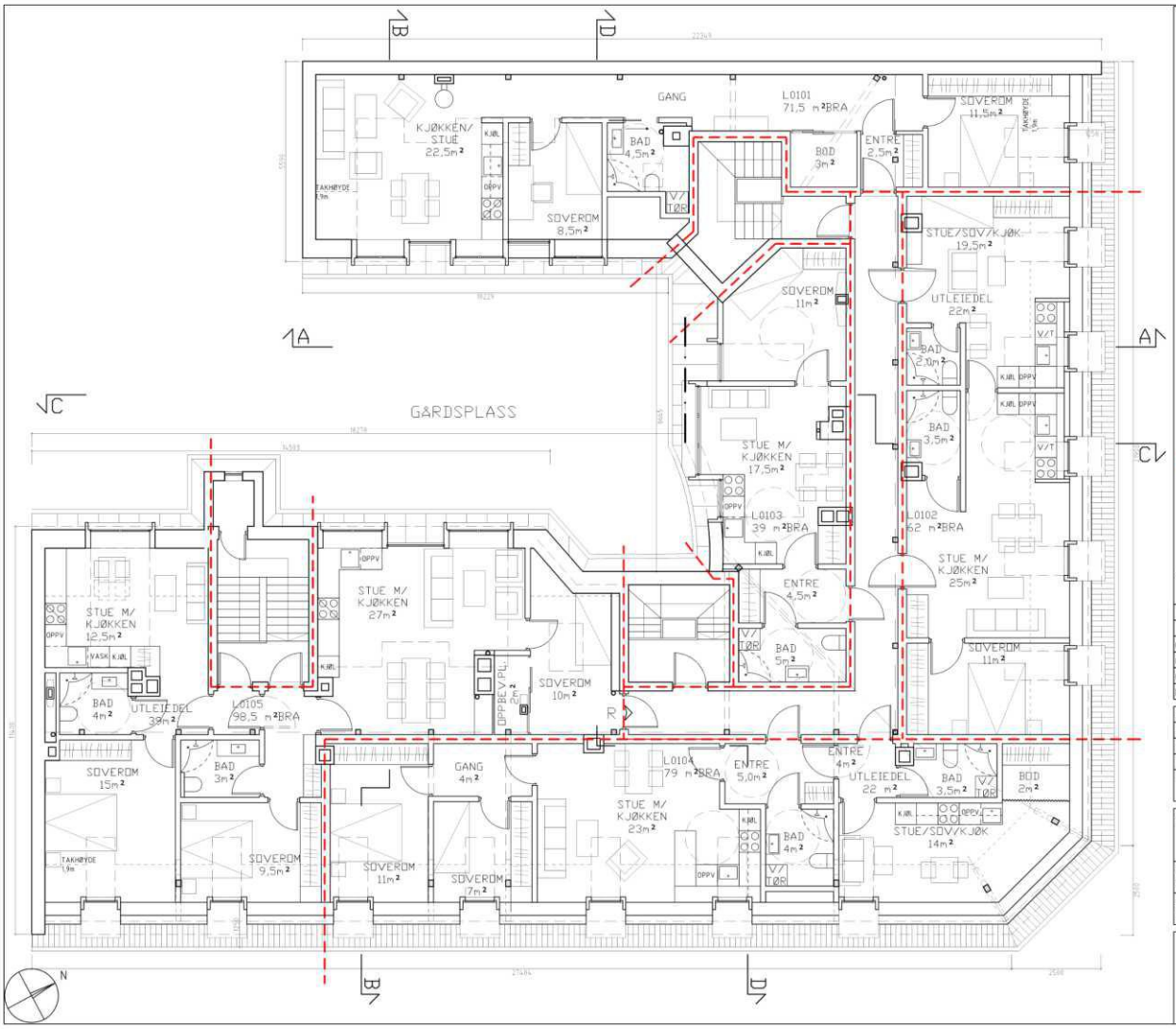
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører

Utkast




**VEDLEGG E14**

**FREMTIDIG**
**PLAN LOFTSETASJE**

LEILIGHET 0101
71,5 m² BRA

LEILIGHET 0102
62 m² BRA HERAV UTLEIEDEL 22 m²BRA

LEILIGHET L0103
39 m² BRA

LEILIGHET L0104
79 m² BRA HERAV UTLEIEDEL 22 m²BRA

LEILIGHET L0105
98,5 m² BRA HERAV UTLEIEDEL 39 m²BRA

BRANNKRAV: EI60,
LYDKRAV: 55dB R'w / 53dB L'n,w

R - ROMNINGSVEI

1,9m FRI TAKHØYDE

Alle mål og høyder kontrolleres på plassen.

| REV. | TITTEL | DATO | TEGN. | KONTR. |
|---|---|---|---|---|
| 03 | ENDRING REF. BYA | 17.08.2016 | SS | HEN |
| 02 | ENDRING AV TAKARKER | 08.04.2016 | SS | HEN |
| 01 | ENDRING AV TAKARKER | 19.01.2016 | SS | HEN |

| | | |
|---|---|---|
| PROSJEKT: | FRYDENLUNDGATA 8, 0169 OSLO | |
| PROSJEKT NR: | 201507 | GNR/ BNR: 217/136 |
| SØKNAD OM RAMMETILLATELSE | | DATO: 2015.10.22 |
| TEGN NR: | F-A104 | ANSV TEGN: SS |
| TEGN. TITTEL: | FREMTIDIG PLAN LOFTSETASJE | ANSV KONTR: HEN |
| | | MÅL: 1:100 (A3) |

TILTAKSHAVER: GUSTAV EIENDOM DRIFT AS
MARKVEIEN 32, 0554 OSLO
TLF. 95 75 10 00
E-POST: remiurud@mac.com

TILTAKSTYPE: LOFTSUTBYGGING
BYGNINGSTYPE: BOLIG

ANSVARLIG SØK / PRO:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS


HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9208 - GRØNLAND 0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40 MOBIL 45 00 64 96
EMAIL: hen@hen-arkitektur.no

**PrivatMegleren Aksept**
E-post: sigurd.bergseng@privatmegleren.no

**Solibo AS**
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Frydenlundgate 8 Borettslag**

01.10.2026

**Megleropplysninger**

Vi viser til forespørsel av 29.09.2026

| | |
|---|---|
| **Boligselskap:** | Frydenlundgate 8 Borettslag |
| **Organisasjonsnr:** | 915 553 788 |
| **Gnr./bnr:** | 217 / 136 |
| **Eier(e):** | Lars Martin Petersen |
| **Seksjons/andelsnr:** | 22 |
| **Adresse:** | Frydenlundgata 8B, 0169 Oslo |
| **Boligselskapets hjemmeside:** | home.solibo.no/hp/frydenlund8brl |
| **Kontaktskjema til styret:** | home.solibo.no/hp/frydenlund8brl/kontakt |

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

## Opplysninger om boligselskapet:

| | |
|---|---|
| · **Styregodkjenning:** | Nei |
| · **Særskilte begrensninger/ klausuler:** | Se boligselskapets vedtekter. |
| · **Dyrehold:** | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| · **Forsikringsselskap:** | Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 78361397 |
| · **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| · **Påkostninger/utbedringer:** | Se årsmeldingen. |
| · **Forkjøpsrett:** | Ingen |
| · **Tomt:** | Eiet |
| · **Parkeringsbestemmelser:** | Parkering i gate etter kommunale bestemmelser. |

**Informasjon om lån -**

| | |
|---|---|
| Bank: | DNB Bank ASA |
| Lånenummer: | 1213.45.34913 |
| Nominell rente (flyt): | 5,70 % |
| Innfrielsesår: | 2046 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Antall terminer pr år: | 12 |
| Saldo pr 01.10.2026: | kr 3 656 905 |
| Andel av saldo: | kr 111 661 |
| IN-ordning: | Nei |

På årsmøtet 2026 har styret fått myndighet til ytterligere opptak av lån i DNB Bank. Se innkalling for oppdeling av kostnader.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | kr 2.478,– pr. md. |
| Kapitalkostnad | kr 878,– pr. md. |
| Kabel-TV/Internett | kr 299,– pr. md. |
| Totale felleskostnader pr. d.d: | **kr 3.655,– pr. md.** |

**Ligningsposter pr. 31.12.2025:**

| Ligningsverdi | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|
| Fås hos skatteetaten | kr 6 825 | kr 113 615 |

**Opplysning om restanser**
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

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

| | |
|---|---|
| Meglerpakke: | 5250,- ink. mva. |
| Eierskiftegebyr: | 6725,- ink mva. |

**Med vennlig hilsen,**
**Solibo AS**

# VEDTEKTER

# FOR

# FRYDENLUNDGATE 8 BRL

## *§ 1. Lagets navn*

Lagets navn er Frydenlundgate 8 borettslag med forretningskontor i Oslo.

## *§ 2. Lagets formål*

1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borett til andelseierne i de bygg laget eier.

2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

## *§ 3. Andeler og andelseiere*

1) Borettslagets andelskapital er NOK 130 000 fordelt på 26 andeler pålydende NOK 5000.

2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

   Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget.

   Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

   a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
   b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

   Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (se også borettslagsloven § 4-2 (2))

3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

## *§ 4. Overføring av andeler*

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

### *§ 5. Overlatelse av bruken*

1) En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:

    a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
    b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle, slektning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:

    a. Andelseieren er en juridisk person.
    b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
    c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
    d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

    Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

3) Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.

4) Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre. Er juridisk andelseier skal peke ut en fysisk person som fullmektig.

5) Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse for andre brukere av eiendommen.

6) Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlig regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er

vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagslovens § 5-3 flg.

### *§ 6. Bruksrett*

1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

   Andelseiernes andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

### *§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd*

1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

### *§ 8. Styret*

1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

   Generalforsamlingen velger styret.

2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### *§ 9. Styrets oppgaver*

1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:

    1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

    2. å ta opplån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene

    3. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

    4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.

9) Styret kan gi prokura.

## *§ 10. Generalforsamlingen*

1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5) Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

### *§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen*

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

    1. Konstituering
        a) Opptaking av navnefortegnelse.
        b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
        c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

    2. Årsberetning fra styret.

    3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

    4. Godtgjøring til styret og revisor.

    5. Valg av styremedlemmer

    6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

    Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

### *§ 12. Vedtak på generalforsamlingen*

1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier. Hvor flere eier èn andel i fellesskap skal likevel èn fullmektig kunne møte på vegne av disse.

2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

## *§ 13. Forretningsførsel*

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

## *§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning*

1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

## *§ 15. Revisjon*

1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

## *§ 16. Oppløsning*

1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

## *§ 17. Vedtektsendring*

**1)** Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

# Ordinær generalforsamling

## Frydenlundgate 8 Borettslag
## 16. april 2026



# INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene*.»

## FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Frydenlundgate 8 Borettslag

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

| | |
|---|---|
| **Dato for møte:** | 16.04.2026 |
| **Tidspunkt:** | 18.00 |
| **Sted:** | Hos Nina Skålhegg i Frydenlundgata 8B, første etasje (H0102) |

Teamslink: Trykk her

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

## 1. KONSTITUERING

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

## 6. INNKOMNE FORSLAG: Sak A

## 7. INNKOMNE FORSLAG: Sak B

## 8. INNKOMNE FORSLAG: Sak C

# 1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

# 2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

## Styrets sammensetning

| | | | |
|---|---|---|---|
| Styreleder | Sondre Junker Nygaard | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Torstein Åsbø Eike | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Nina Skålhegg | På valg: | 2026 |

## Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/frydenlund8brl

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

## Forretningsfører

Navn: Solibo AS

## Revisor

Navn: BDO AS

## Forsikring

Forsikringsselskap: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer: 78361397

Borettslaget har felles bygningsforsikring med sameiet. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

**ÅRSMELDING FOR 2025**

**Frydenlundgate 8 Borettslag**

I oktober 2025 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling og et nytt styre ble valgt.

Etter en periode med variabel aktivitet har det nye styret brukt tiden til å samle løse tråder, besvare henvendelser fra beboere og hatt et klart fokus på å få oversikt over økonomien, redusere kostnader og å lukke avvik fra Brann og Redningsetaten.

I årsmeldingen vil vi redegjøre for arbeidet som er gjort i perioden.

Vi ber deg også lese vedlegget "Praktisk informasjon" hvor alt vi tenker er viktig for deg som beboer er beskrevet

**Tillitsvalgte:**

Siden forrige ordinære generalforsamling i juni 2025 har borettslagets tillitsvalgte fram til ekstraordinær generalforsamling vært:

| | |
|---|---|
| **Nina Skålhegg** | **Styreleder** |
| **Lina Marie Campbell Grønnerød** | **Styremedlem** |
| **Yan Liu** | **Styremedlem** |

(Herretter kalt det gamle styret)

Siden ekstraordinær generalforsamling i oktober 2025 har borettslagets tillitsvalgte vært:

| | | |
|---|---|---|
| **Sondre Nygaard** | **Styreleder** | **Ekstern styreleder** |
| **Nina Skålhegg** | **Styremedlem** | **Styremedlem** |
| **Torstein Åsbø Eike** | **Styremedlem** | **Styremedlem** |

(Herretter kalt det nye styret)

**Generelle opplysninger om Frydenlundgate 8 Borettslag**
Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 915 553 788 og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune. Borettslaget er juridisk én eierseksjon i sameiet Frydenlundsgata 8. Sameiet beslutter og betaler for felles forhold på eiendommen, mens borettslaget har ansvar for sin bygningsmasse og sine andeler innenfor sin seksjon.

**Forsikring**
Sameiets eiendommer er forsikret hos Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 78361397. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Vi har også en ansvarsforsikring som inkluderer styreansvar. Borettslaget har ikke selv forsikring.

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

**Regnskapsførsel og revisjon**
Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av Solibo AS. Statsautorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) har vært Emilie Grimstad hos Solibo. Borettslagets revisor er BDO.

**Økonomi**
Totalt resultat for 2025 ble et overskudd på hele kroner 469.520,- som foreslås overført til egenkapital.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser borettslagets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kroner 206.151, -

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

## STYRETS ARBEID

2025 har vært et år med litt varierende utfordringer for styret. Etter ekstraordinær generalforsamling ble avhold i oktober er det avholdt 3 styremøter i tillegg til utstrakt kommunikasjon mellom styret og andelseierne, mellom styremedlemmer og leverandører og internt i styret. Det nye styret har behandlet 19 saker.
I tillegg har det gamle styret avholdt møter i perioden.
Styret arbeider så langt det lar seg gjøre papirløst/digitalt.

### Portalen fra Solibo

Vår forretningsfører Solibo har en portal for styrearbeid med alle funksjoner styret trenger for å gjennomføre sitt arbeid på en god måte. Noe av det første det nye styret tok tak i var å fortsette arbeidet med å innføre portalen som et komplett arbeidsverktøy. Blant annet så lastet vi opp avtaler, la inn våre leverandører og benyttet styremøte funksjonen slik at alt vedtak lagres for fremtidige styrer.

### HMS

Styret har et lovpålagt ansvar for HMS.
Solibo`s portal har også et verktøy for dette. Sameiet bruker systemet Solibo HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.
Borettslaget har ikke eget HMS-system.

### Beboerhenvendelser

Styret har etter beste evne svart på henvendelser fra beboere. Mange har gått på utfordringer rundt våre slitte porter/dører og belysning i kjeller. Vi har også fått henvendelser som går på batteriene i brannvarslere. Sameiet har nå bestilt bytte i alle detektorer.

### Andeler som er registrert med feil adresse hos kartverket

Det nye styret har ved en tilfeldighet oppdaget at flere av våre andeler er registrert med feil adresse hos kartverket. Dette skal ikke ha noen praktisk å si for andelseierne. Styret sammen med forretningsfører har varslet både kartverket og kommunen om disse feilene og bedt om at de blir rettet.

### Samarbeidet med sameiet

Styrene i sameiet og borettslaget har nå samme styreleder noe som gjør det mye enklere å samarbeide godt og ha god informasjonsflyt. På «sameienivå» er borettslaget bare én eier, nemlig eier av en hel seksjon. På «borettslagsnivå» fordeler man så bruken av denne seksjonen videre som andelsleiligheter. Dette kompliserer ofte hvem som skal betale hva og hvor mye. En tanke for neste års generalforsamling er å vurdere om det er mulig og deretter hensiktsmessig med en sammenslåing av boligselskapene til enten i ett sameie eller i et borettslag.

## BUDSJETT FOR 2026

Det nye styret kunne ønsket seg en mykere start på arbeidet vårt men, vi så oss nødt til å øke felleskostnadene med 15% fra 1. januar 2026. Dette av to årsaker. Det har vært en feil i eierbrøken som dessverre gjorde at andelseierne må betale mer og for å ta høyde for det økte kostnadsbildet vi opplever og med tanke på fremtidige utgifter. Budsjettet er utarbeidet med tanke på forbedring av likviditeten som historisk har vært anstrengt. Styret ønsker at vi gradvis bygger opp nødvendig reservekapital i løpet av de neste årene.

## PRAKTISK INFORMASJON

### Kontaktinformasjon

Styret i Frydenlundgate 8 Borettslag kan kontaktes via kontaktskjemaet på hjemmesiden:

https://home.solibo.no/hp/frydenlund8brl

På hjemmesiden finner du all relevant informasjon om borettslaget, blant annet:

- Oppslagstavlen: Viktig og generell informasjon fra styret
- Kontaktskjema: Rask og enkel måte å komme i kontakt med oss i styret
- Praktisk informasjon: Svar på de fleste spørsmål om drift, rutiner med mer

Vi anbefaler å sjekke hjemmesiden før styret kontaktes. Der finner du også lenke til Solibo Home-appen, som gir samme informasjon som nettsiden, i tillegg til informasjon om egen bolig.

Bruk kontaktskjemaet ved henvendelser til styret. Dette sikrer effektiv og strukturert behandling av saker, samt dokumentasjon.

Ved akutte saker som ikke kan vente på behandling via kontaktskjemaet, kan du ringe eller sende SMS til styret. Kontakt med styret skal ikke skje via Facebook. All formell dialog skal gå gjennom kontaktskjemaet på hjemmesiden.

Vi ber om at alle i husstanden setter seg inn i hvordan man tilbakestiller en uønsket brannalarm ute i oppgangen.

Styret vil påpeke at alle må sette seg inn i ordensreglene og overholde disse.

Det er ikke tillatt å sette fra seg ting i fellesområdene, da det vil farlig ved en eventuell nødsituasjon.
Kast heller ikke sneiper, snus eller annet ute. Hvis det er fullt i en renovasjonsbeholder så sett det ikke ute, da dette lett vil gjøre at fugler sprer det utover, og /eller at det blir en matplass for rotter.
Større ting som ikke kan kastes i beholderne, må leveres på en av kommunenes gjenvinningsstasjoner eller tilsvarende.
Alt ekstra som må fjernes av renholdsetaten eller vaktmester medfører økte kostnader for oss.

Har du husdyr, så sørg for at de ikke er til sjenanse for andre, og ta alltid opp avføring.
Sjekk ordensreglene som finnes på borettslagets hjemmeside.

Til slutt vil vi i styret takke alle for det gode naboskapet du er en del av.

## Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

# 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

# Årsregnskap 2025

for

## Frydenlundgate 8 Borettslag

Orgnr: 915 553 788

---

## Disponible midler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **DISPONIBLE MIDLER PR 1.1** | **71 196** | **151 825** |
| | | |
| **ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | | |
| Årets resultat | 469 520 | -174 966 |
| Verdiendring andel egenkapital i fellesanlegg | 247 321 | 175 516 |
| Avdrag lån | 87 245 | 81 179 |
| **ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | **134 955** | **-80 629** |
| | | |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **206 151** | **71 196** |
| | | |
| **SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE** | | |
| Omløpsmidler | 282 406 | 189 925 |
| Kortsiktig gjeld | 76 255 | 118 729 |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **206 151** | **71 196** |

Frydenlundgate 8 Borettslag

# Resultatregnskap 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | **2** | 1 281 600 | 1 205 258 | 1 282 440 | 1 408 800 |
| Annen driftsrelatert inntekt | | 95 641 | 2 000 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 377 241** | **1 207 258** | **1 282 440** | **1 408 800** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | | |
| Personalkostnader | **3** | 4 054 | 4 230 | 0 | 7 100 |
| Styrehonorar | **4** | 28 750 | 30 000 | 0 | 50 000 |
| Forretningsførsel | | 52 661 | 50 772 | 52 560 | 55 080 |
| Revisjon | | 0 | 7 725 | 7 800 | 7 880 |
| Kostnader Sameiet Frydenlundsgata | **5** | 733 172 | 840 337 | 773 640 | 920 040 |
| Vedlikehold | | 0 | 0 | 30 000 | 30 000 |
| Andre driftskostnader | **6** | 117 912 | 44 635 | 41 760 | 19 440 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **936 549** | **977 699** | **905 760** | **1 089 540** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **440 692** | **229 559** | **376 680** | **319 260** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKT/-KOSTNAD** | | | | | |
| Finansinntekter | **7** | 249 462 | 1 451 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 220 633 | 405 976 | 230 400 | 203 400 |
| **RESULTAT FINANSPOSTER** | | **-28 829** | **404 525** | **230 400** | **203 400** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **469 520** | **-174 966** | **146 280** | **115 860** |
| | | | | | |
| **DISPONERING** | | | | | |
| Overført til/fra egenkapital | **8** | 469 520 | -174 966 | | |
| **SUM DISPONERING** | | **469 520** | **-174 966** | | |



✔ **Signert** 04-03-2026 09:24:43 UTC **Oneflow ID** 13632149 **Side** 2 / 7

# Balanse 2025

| | Note | Balanse 2025 | Balanse 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | **9** | 84 500 000 | 84 500 000 |
| Andel Sameie | **10** | -1 292 037 | -1 539 358 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **83 207 963** | **82 960 642** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 197 564 | 150 220 |
| Forskuddsbetalte kostnader | **11** | 4 401 | 4 252 |
| Bankinnskudd | | 80 442 | 35 453 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **282 406** | **189 925** |
| **SUM EIENDELER** | | **83 490 369** | **83 150 567** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Felleseid andelskapital | | 130 000 | 130 000 |
| Annen egenkapital | **8** | -436 785 | -906 306 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-306 785** | **-776 306** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | **12** | 3 720 899 | 3 808 144 |
| Borettsinnskudd | | 80 000 000 | 80 000 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **83 720 899** | **83 808 144** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 59 000 | -603 |
| Skyldig offentlige avgifter | **13** | 3 858 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | **14** | 13 397 | 119 332 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **76 255** | **118 729** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **83 490 369** | **83 150 567** |
| Pantstillelse | **15** | 89 005 000 | 89 005 000 |



✔ **Signert** 04-03-2026 09:24:43 UTC

# Noter

## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER**

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.

**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.

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

**SKATTETREKK**

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



✔ Signert 04-03-2026 09:24:43 UTC

## NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | 2025 |
|---|---|
| Innkrevde felleskostnader | 846 924 |
| Kabel-TV/Internett | 89 700 |
| Kapitalkostnader | 344 976 |
| **Sum innkrevde felleskostnader** | **1 281 600** |

## NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 4 054.

## NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 28 750.

## NOTE 5 - KOSTNAD SAMEIET

| | |
|---|---|
| Kostnader Sameiet Frydenlundsgata 8 | 733 172 |
| **Sum Kostnad sameiet** | **733 172** |

## NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Kostnader dugnad | 3 248 |
| Konsulenthonorar | 94 663 |
| Annen fremmed tjeneste | 0 |
| Generalforsamling/årsmøte | 6 000 |
| Øredifferanser | -1 |
| Bank- og andre transaksjonskostnader | 9 708 |
| Annen kostnad | 1 009 |
| Konstaterte tap på fordringer | 3 285 |
| **Sum andre driftskostnader** | **117 912** |

## NOTE 7 - FINANSINNTEKTER

| | |
|---|---|
| Annen renteinntekt | 2 141 |
| Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | 247 321 |
| **Sum finansinntekter** | **249 462** |

## NOTE 8 - Udekket tap

| | |
|---|---|
| Udekket tap 1.1 | -906 306 |
| Overført til/fra Udekket tap | 469 520 |
| **Udekket tap 31.12.** | **-436 785** |

## NOTE 9 - BYGNINGER

| | |
|---|---|
| Bygninger | 84 500 000 |
| **Sum bygninger** | **84 500 000** |

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.



✔ Signert 04-03-2026 09:24:43 UTC

## NOTE 10 - ANDEL EGENKAPITAL I SAMEIE

Borettslaget eier 1375/1972 av Sameiet Frydenlundsgata 8. Borettslagets andel av sameiets egenkapital var kr -1 292 037 pr 31.12.24.

Sameiet hadde pr 31.12.24 en samlet gjeld på kr 2 374 105. Borettslaget har pro rata-ansvar, og hefter således for sin forholdsmessig andel av gjelden i sameiet.

## NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

| | |
|---|---|
| Andre forskuddsbetalte kostnader | 4 401 |
| **Sum forskuddsbetalte kostnader** | **4 401** |

## NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

| | |
|---|---|
| **Bank** | **DNB** |
| Lånenummer | 1213.45.34913 |
| Lånetype | Annuitet |
| Opptaksår | 2017 |
| Løpetid | 29 år |
| Innfrielseår | 2046 |
| Rentesats (nominell) | 5,50 % |
| **Opprinnelig lånebeløp** | **4 500 000** |
| Lånesaldo 01.01 | 3 808 144 |
| Opptak i periode | 0 |
| Avdrag i periode | 87 245 |
| **Lånesaldo 31.12** | **3 720 899** |

## NOTE 13 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | 2 625 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | 1 233 |
| **Sum skyldige offentlige avgifter** | **3 858** |

## NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|---|---|
| Påløpt rente | 17 381 |
| Eiendomsskatt | -3 984 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **13 397** |

## NOTE 15 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 80 000 000 |
| Pantelån | 3 720 899 |
| **Totalt** | **83 720 899** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 84 500 000 |
| **Totalt** | **84 500 000** |



✔ Signert 04-03-2026 09:24:43 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i FRYDENLUNDGATE 8 BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENLUNDGATE 8 BORETTSLAG.

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 borettslagets 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 borettslaget 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 borettslaget 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
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MEKSS-H602K-O6N7J-ALXS1-Z3ZIU-XYOIC

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

**Forslag til vedtak:**
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

# 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 20 000,-. Styret vedtar intern fordeling. Ekstern styreleder følger egen avtale gitt gjenvalg i styret.

# 5. VALG AV TILLITTSVALGTE

## 5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
**Sondre Nygaard** stiller til valg som styreleder for **1** år

## 5.2 Valg av **2** styremedlemmer

**Nina Skålhegg** stiller til valg som styremedlem for **1** år
**Torstein Åsbø Eike** stiller til valg som styremedlem for **1** år

# 6. INNKOMNE FORSLAG: SAK A

**Forslagstiller:**

Styret

**Saksgrunnlag:**

### 1. Bakgrunn sak A

Den 15. november 2021 gjennomførte Oslo brann- og redningsetat tilsyn i Frydenlundgata 8. Tilsynet resulterte i en tiltaksliste med ni avvik knyttet til brannsikkerhet i bygget.

I mars 2022 ble det utarbeidet en brannteknisk tilstandsvurdering av Brannkonsult AS av bygården. Denne vurderingen danner det faglige grunnlaget for valgte løsninger og prioriteringer.

Tidligere og nåværende styre har arbeidet systematisk med å lukke avvikene. Per dato står fire avvik åpne. Oversikten under viser status for samtlige ni avvik.

| Avvik | Beskrivelse | Status | Lukket/planlagt |
|---|---|---|---|
| **Avvik 0** | Innhente brannteknisk tilstandsvurdering | Lukket | 2022 |
| **Avvik 1** | Ikke alle boenheter har tilgang<br>til to trapperom. | Lukket | 2024 |
| **Avvik 2** | Dører mellom boder/boenheter og trapperom har ikke nødvendig brannmotstand | Åpent – foreslås lukket | 2026 |
| **Avvik 3** | Vinduer innvendig hjørne < 4 m (EI60) | Åpent – foreslås lukket | 2026 |

| Avvik | Beskrivelse | Status | Lukket/planlagt |
|---|---|---|---|
| **Avvik 4** | Utbedre områder i kjeller som ikke er tilstrekkelig kledd med gips. | Lukket | 2024 |
| **Avvik 5** | Branntetting installasjonsgjennomføringer i kjeller | Lukket | 2024 |
| **Avvik 6** | Panel i himlinger (seksjonseiers ansvar) | Åpent – eiers ansvar | 2026 |
| **Avvik 7** | Gjennomføringer mellom oppganger og boenheter må branntettes | Lukket | 2026 |
| **Avvik 8** | Vegger mellom leiligheter kledd med panel (eiers ansvar) | Åpent – eiers ansvar | 2026 |
| **Avvik 9** | Krav til 60dB lydstyrke på varseling av soverommene tilknyttet til boenheten. | Lukket | 2025 |

**Fargeforklaring:** Blå = lukket · Gul = foreslås lukket i denne saken · Rosa = seksjonseiers eget ansvar

## 2. Avvik som behandles i denne saken

### Avvik 2 – Dører til boder, trapperom og boenheter

Dørene mellom boder og trapperom, og dører til boenheter, tilfredsstiller ikke kravet til brannmotstand klasse B30S. Kravet innebærer at dørene skal motstå brann i minimum 30 minutter og være røyktett.

Valgt løsning er Jømna brann- og røykdører fra Firesafe, levert og montert iht. eksisterende åpningsmål. Dørene produseres så lik eksisterende dører som mulig, men leveres med dørvrider ASSA 640 (blank). Elektriske låser og sluttstykker er ikke inkludert i tilbudet og må avtales særskilt. Inngangsdørene til boenhetene leveres svarte lik dagens dører på utsiden og innsiden. Dersom det er ønskelig vil andels/seksjonseier kunne få et tilbud om annen farge på innsiden mot at denne kostnaden dekkes for egen regning.

Linker til videoer fra Firesafe med skifte av dører som hos oss.

Firesafe Frydenlundgata 19

Firesafe Løvenskioldsgate

**Avvik 3 – Vinduer i innvendig hjørne (avstand < 4 meter)**

I det innvendige hjørnet er avstanden mellom vinduer i boenheter og trapperomsvinduer under fire meter. Regelverket krever derfor at brannvinduer EI60 monteres for å forhindre brannspredning.

Bilder fra den branntekniske rapporten.







*Figur 2: Bildene viser vinduer i innvendig hjørne til oppgang B og C.*

Valgt løsning er montering av brannvinduer EI60 på innsiden av eksisterende vinduer i trapperommet. Denne løsningen ble valgt fremfor utskifting av de originale vinduene, fordi en utskifting ville krevd utvidet behandling hos Byantikvaren. Montering på innsiden er vesentlig raskere og billigere.

I de aktuelle leilighetene nærmest hjørnet skal ett lite vindu per leilighet enten blendes med to lag gips eller erstattes med nytt EI60-vindu på innsiden. Dette var opprinnelig et bodvindu, men noen av leilighetene har endret planløsning. To lag gips er inkludert og finansieres av boligselskapet. Nytt EI60-vindu på innsiden er en opsjon som eier av leiligheten må bekoste merkostnaden for (pristillegg for eier er kr 15.666; og arbeidet utføres da av Firesafe).

### 3. Avvik 5 og 7 – Seksjonseiers ansvar

Avvik 6 (panel i himlinger i enkelte leiligheter) og avvik 8 (vegger mellom leiligheter kledd med panel) er den enkelte seksjonseieres ansvar å lukke. Panelet må enten tildekkes med ett lag gips eller brannmales. Styret har en liste med leilighetene dette gjelder og har innhentet pristilbud på brannmaling.

Styret vil sende skriftlig informasjon til berørte seksjonseiere med krav om utbedring/lukking og ny frist for tilbakemelding.

**4. Byantikvarens uttalelse**

Frydenlundgata 8 er på gul liste hos Oslo kommune på grunn av byggets alder. Styreleder oppsøkte derfor Byantikvaren for å få en vurdering av de planlagte arbeidene. Behandlingen ble gjort over skranke og omfattet både branntiltakene og utbedringen av balkongskadene (sak B).

Byantikvaren opplyste at bygningen er klassifisert på et nivå som gjør at de kun kan uttale seg om arbeider på fasader og eksternt synlige deler – ikke om innvendige tiltak. Innvendig montering av branndører og brannvinduer faller derfor utenfor Byantikvarens myndighetsområde og krever ikke godkjenning fra dem.

Byantikvarens uttalelse lyder som følger:

*«Byantikvaren anbefaler istandsetting av balkonger og vi vil ikke motsette oss utskifting av oppgangs- ytterdør til portrom i henhold til tilbud fra Jømna Bruk»*

Uttalelsen innebærer at de planlagte arbeidene kan gjennomføres uten ytterligere antikvarisk behandling, så lenge vi forholder oss til tilbudet fra Firesafe.

## 5. Valg av leverandør – brannsikring

Det forrige styret innhentet tilbud fra flere leverandører. Etter sammenligning av pris og kvalitet ble Firesafe AS valgt. Firesafe er en av Norges ledende leverandører av brannsikringsprodukter og -tjenester, med spesialiserte montører og godkjente produkter.

Det sittende styret har gjennomgått tilbudet på nytt, tilpasset omfanget og fått prisene justert etter prisstigning fra Firesafes leverandører. Gjeldende tilbud er Rev. 1.2, datert 4. februar 2026.

Sparkling og maling etter montering er ikke inkludert i tilbudet. Dette må andels/seksjonseier dekke selv.

## 6. Kostnader

Tabellen under viser alle poster fra tilbud Rev. 1.2 (Firesafe, 4. februar 2026) inkludert rigg og drift. Alle priser er eks. mva.

| Beskrivelse | Post | Beløp eks. mva. |
|---|---|---|
| **Avvik 2 – Dører (B30S)** | | |
| 8 stk. Jømna dører, oppg. B og C (à kr. 71 136) | Dørblad | kr. 569 088 |
| Overfelt med glass (à kr. 17 295) | Overfelt | kr. 138 360 |
| 3 stk. Jømna sidedører, oppg. B (à kr. 38 827) | Sidedører | kr. 116 481 |
| Overfelt med glass (à kr. 13 737) | Overfelt | kr. 41 211 |
| 16 stk. Jømna dører, oppg. A / Benneches gt. 2 | Dørblad | kr. 1 339 216 |
| Overfelt med glass (à kr. 14 651) | Overfelt | kr. 234 416 |
| 1 stk. ytterdør | Ytterdør | kr. 76 044 |

| Beskrivelse | Post | Beløp eks. mva. |
|---|---|---|
| **Avvik 3 – Brannvinduer EI60** | | |
| Brannvinduer EI60 montert på innsiden av eksisterende vinduer, innvendig hjørne | EI60 | kr. 255 696 |
| Blende 8 stk. bodvinduer med 2 lag 15 mm branngips | Gipsing | kr. 20 000 |
| Rigg og drift | | kr. 65 000 |
| **Sum eks. mva.** | **kr. 2 855 512** | |
| **Merverdiavgift (25 %)** | **kr. 713 878** | |
| **Totalt inkl. mva.** | **kr. 3 569 390** | |

**Merk:** Evt. tilleggsarbeid avregnes etter medgått tid (kr. 775,- eks. mva./t) og materiell. Søknader mot plan- og bygningsmyndighetene er ikke medregnet (kr. 1 450,- eks. mva./t ved behov. Antatt kostnad inkludert gebyr til kommunen er estimert til kr 50.000;). Parkering faktureres med kr. 300,- pr. dag eks. mva. dersom parkeringsplass ikke stilles til rådighet.

## 7. Finansiering

Arbeidene i Sak A og Sak B finansieres samlet gjennom to gjeldsbrevlån fra DNB, fordelt etter eierbrøk mellom sameiet og borettslaget.
Det samlede finansieringsbehovet for begge saker er kr. 4 231 167,- inkl. mva., medregnet rigg/drift, estimerte søknads- og gebyrkostander samt 7 % buffer for uforutsette kostnader.

| Låntaker | Lånebeløp | Rentesats | Sikkerhet / løpetid |
|---|---|---|---|
| **Frydenlundgate 8 Borettslag** | kr. 2 950 230 | 5,25 % p.a. (flytende) | Sikkerhet i borettslagets eiendom |
| **Sameiet Frydenlundsgata 8** | kr. 1 280 937 | 6,50 % p.a. (flytende) | Blanco (inntil 20 år) |
| **Totalt lånebehov begge saker** | **kr. 4 231 167** | | |

Rentesatsen er flytende og kan endres i takt med det alminnelige rentenivået. Nedbetalingstid for sameiets lån er inntil 20 år. For borettslagets lån avtales nedbetalingstid nærmere. Begge lån tilbakebetales som annuitetslån med månedlig eller kvartalsvise terminer.

Termingebyr er kr. 70,- pr. termin og etableringsomkostninger er kr. 7 500,- per lån.

## 8. Økning av felleskostnadene

Forretningsfører har estimert en forventet lånekostnad basert på eierbrøken.

For sameiet er det forespeilet en lånekostnad på 114 603 kr det første året. Det tilsvarer mellom kr 1087 for de minste leilighetene og opp til kr 1583 for de største leilighetene per måned.

For borettslaget er det forespeilet en lånekostnad på 238 559 kr det første året.
Det tilsvarer mellom kr 319 for de minste leilighetene og opp til kr 1108 for de største leilighetene per måned.

Beregningen er gjort med lånekalkulator og skal kunne gi et relativt korrekt bilde, men er ikke en sikker sum -kun et estimat.

I forbindelse med låneopptaket foreslår styret også at det etableres IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) hos DNB.

IN-ordning gir andels/seksjonseiere mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden helt eller delvis i eget tempo, uavhengig av boligselskapet sin nedbetalingsplan.

## 9. Forventet fremdrift

- Vedtak fattet på årsmøtet 2026
- Kontrakt inngås med Firesafe etter vedtak og byggesak startes omgående.
- Oppstart arbeider: høst 2026 (avhengig av kontraktsinngåelse og leveringstider)
- Ferdigstillelse og FDV-dokumentasjon: innen utgangen av 2026 / Q1 2027

Firesafes tilbud er gyldig i 30 kalenderdager fra tilbudsdato. Ved bestilling etter denne fristen kan prisene justeres.

### Forslag til vedtak:

**Årsmøtet godkjenner at styret inngår kontrakt med Firesafe AS for lukking av avvik 2 og 3 i henhold til tilbud Rev. 1.2 datert 4. februar 2026, til en samlet kostnad på kr. 2 855 512,- eks. mva. (kr. 3 569 390,- inkl. mva.). Styret bemyndiges til å oppta lån i DNB i tråd med indikativt tilbud for å finansiere arbeidene i Sak A og Sak B samlet.**

# 7.INNKOMNE FORSLAG: SAK B

## Forslagstiller:

Styret

## Saksgrunnlag:

### 1. Bakgrunn og skadebeskrivelse

Tre balkonger i bygget har skader i betong som følge av korrosjon i balkongenes bærende stålbjelker. Korrosjonen har oppstått over tid som resultat av vanninntrenging.

Dersom skadene ikke utbedres, vil korrosjonen fortsette å utvikle seg. Dette kan på sikt føre til ytterligere strukturelle skader og økte utbedringskostnader.



### 2. Beskrivelse av arbeidet

Utbedringsarbeidet omfatter følgende tiltak:

- rensing og forsegling av korroderte stålbjelker for å stoppe videre korrosjon og forhindre at skadene oppstår på nytt
- etablering av fall på balkongdekke slik at vann ledes bort og ny vanninntrenging unngås
- nødvendige tiltak for å tette eksisterende inntrengsveier for vann
- eksisterende gelender beholdes uendret

Som opsjon tilbys i tillegg montering av galvaniske anoder. Galvaniske anoder er en katodisk beskyttelsesmetode som bremser videre korrosjon i armering og bærende stål, og gir forlenget levetid for konstruksjonen.

### 3. Valg av entreprenør

Sameiet gjennomførte en anbudsrunde og ba om tilbud fra flere entreprenører. Etter vurdering av pris og kompetanse ble Smørholm AS valgt som entreprenør. Smørholm var også den eneste som var villig til å inngå en fastprisavtale.

### 4. Kostnader

| Beskrivelse | Beløp eks. mva. |
|---|---|
| Rensing og forsegling av korroderte stålbjelker, betongutbedring og tetting av vanninntrenging | kr. 266 260 |
| Etablering av fall på balkongdekke (vannavledning) | Inkludert |
| *Opsjon – Galvaniske anoder (katodisk beskyttelse)* | *kr. 67 000* |
| **Sum eks. mva. (uten opsjon)** | **kr. 266 260** |
| **Merverdiavgift (25 %)** | **kr. 66 565** |
| **Totalt inkl. mva. (uten opsjon)** | **kr. 332 825** |

**Merk:** Opsjonen på galvaniske anoder aktiveres kun ved separat beslutning. Alle priser er eks. mva.

### 5. Finansiering

Balkongsaken finansieres som en del av det samlede låneopptaket i DNB som dekker både Sak A og Sak B. Se finansieringsdetaljer under punkt 7 i Sak A.

**Forslag til vedtak:**

**Årsmøtet godkjenner at styret inngår kontrakt med Smørholm AS for utbedring av skader på tre balkonger, til en kostnad på kr. 266 260,- eks. mva. (kr. 332 825,- inkl. mva.). Arbeidene finansieres som del av det samlede låneopptaket i DNB vedtatt under Sak A. (Årsmøtet godkjenner i tillegg montering av galvaniske anoder til en kostnad på kr. 67 000,- eks. mva. (kr. 83 750,- inkl. mva. dersom styret finner det nødvendig))**

# 8. INNKOMNE FORSLAG: SAK C

## 2/3 FLERTALLSKRAV

**Forslagstiller:**

Styret

**Saksgrunnlag:**

**Individuellnedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)**

1. Hva er individuell nedbetaling?
   Svar: Individuell nedbetaling av fellesgjeld, såkalt «IN-ordning», er en ordning som tillater den enkelte eier å betale ned hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld for dermed å få lavere månedlige felleskostnader. For andre, trolig de fleste, så godtar man fellesgjelden slik den er og betjener gjelden over felleskostnadene. For å imøtekomme begge grupper er det mulig å etablere Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Denne tjenesten koster i etableringsår Kr 38 700,- og per gjeldene prisliste Administrasjon av IN- ordning pr. år Kr 24 065,- årene etter.

   En IN-ordning kan ofte dukke opp ved lånefinansiering av større prosjekter, hvor noen foretrekker å betale nye prosjekter kontant, mens andre foretrekker å oppta fellesgjeld.

   En IN-avtale er uoppsigelig i hele lånets levetid, og det er ikke mulig å endre lånevilkårene (nedbetalingstid, avdragsfrihet) underveis. Boligselskapet har fremdeles anledning til å refinansiere lånet, både ved å forhandle renten hos eksisterende långiver eller ved å få tilbud av ny långiver på samme vilkår.

Boligselskapet kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinære nedbetalinger av lån omfattet av IN-avtale. Dette fordi en slik ekstraordinær nedbetaling vil bety at de eierne som allerede har betalt ned sin andel vil betale mer enn sin opprinnelige andel av det felles lånet.

Det at enkelte velger å nedbetale sin andel av fellesgjeld kan bidra til å gjøre boligselskapet mer økonomisk robust. Det gjelder spesielt der boligselskapet har en relativt høy gjeldsgrad, da individuelle nedbetalinger kan føre til en forbedret forhandlingsposisjon overfor långiver.

2. Hvordan skjer innbetalingen?
   Svar: Innbetalinger kan p.t. gjøres inntil to ganger i året, den 1.3 og 1.9 (innbetalingsdato avhenger av forfallsdato på lånet), dog ikke oftere enn lånet har terminer.

   Restsaldo fås opplyst ved henvendelse til Solibo og innbetaling må være mottatt senest 10 dager før forfallsdato på boligselskapets lån. Solibo sender ut en innbetalingsblankett til eieren som ønsker å innfri, med nødvendig betalingsopplysninger og beløp.

   I forkant av innbetaling skal avtale mellom borettslag og andelseier være inngått. Denne fås tilsendt til signering fra Solibo. Tjenesten er gebyrbelagt (6275,- engangsbeløp). Innbetalingen må være på minimum kr 60 000,- pr. gang, og pris pr. innbetaling følger av gjeldende prisliste. Informasjon rundt det praktiske får den enkelte som ønsker å nedbetale ved å henvende seg til forretningsfører.

3. Hva skjer etter innbetaling?
   Svar: Etter innbetaling vil månedlige felleskostnader bli omberegnet og den delen som går til betjening av fellesgjeld blir redusert tilsvarende. På ligningsoppgaven og ved utsendelse av boliginfo vil andel fellesgjeld for andelen/seksjonen være redusert mht. innbetaling av sin andel av lånet. En innbetaling er endelig. Det er ikke mulig å øke fellesgjelden igjen, dersom man skulle ha bruk for pengene senere.

4. Hva er risikoen for at jeg må betale mer enn min andel av fellesgjeld?

IN-ordning i borettslag:
Innbetaling av sin andel av fellesgjelden skal være sikret med intredelsesrett i pantekravet. Dette innebærer at innbetalingen er sikret mot regresskrav fra långiver.

IN-ordning i eierseksjonssameier:
Det er viktig å merke seg at individuell nedbetaling av fellesgjeld i et eierseksjonssameie er forbundet med en viss risiko for tap.

Normalt har ikke et eierseksjonssameie, på samme måte som et borettslag, egen bygningsmasse eller eiendeler som kan benyttes som pantesikkerhet for et banklån. Fellesgjelden i et eierseksjonsameie er derfor vanligvis gitt i form av et gjeldsbrevlån uten pantesikkerhet, gjerne kalt et «blanco»-lån.

Det er sameiet som en helhet som har ansvaret for løpende betjening av lånet overfor långiver. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for eierseksjonssameiets fellesgjeld overfor långiver etter størrelsen på sameiebrøken. Individuell nedbetaling av egen andel fellesgjeld fritar ikke for dette ansvaret. Det er derfor viktig at sameiet har god nok likviditet til å kunne betjene lånet også dersom det i en periode skulle forekomme mislighold av felleskostnadene.

Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden (utgjør per 2023 kr. 237 240,-) for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

Sameiets legalpant reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere. Forretningsfører følger opp innkreving av felleskostnader og iverksetter eventuelt tvangssalg for å dekke krav sameiet har mot seksjonseier. Tvangsrealisering av legalpant kan imidlertid ta tid og påvirke sameiets likviditet.

Sameiets likviditetssituasjon og lånets størrelse opp mot verdien på seksjonene vil være sentrale momenter i vurderingen av risiko. I et eierseksjonssameie med god likviditet og forholdsmessig lav gjeld, vurderes normalt risikoen for etablering av en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld som lav.

## Forslag til vedtak:

**I forbindelse med låneopptaket foreslår styret også at det etableres IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) hos DNB.**
**IN-ordning gir andels/seksjonseiere mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden helt eller delvis i eget tempo, uavhengig av boligselskapet sin nedbetalingsplan. Ved individuell nedbetaling reduseres den månedlige felleskostnaden for den aktuelle boligen tilsvarende reduserte rentekostnader og avdrag.**

**Ordningen krever at det inngås avtale mellom boligselskapet, forretningsfører og DNB. Styret vil fastsette nærmere retningslinjer for praktisk gjennomføring, herunder tidspunkter for innbetaling, minimumsbeløp og administrative gebyrer, i samarbeid med forretningsfører.**

# FULLMAKTSSKJEMA

# GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

## Registrering av eiers informasjon

**Eiers navn** _____

**Signatur** _____

***Medeiers navn** _____

**Seksjon/Andel/Aksjenr.** _____ ****Leilighetsnr.** _____

**Epost** _____

**Dato** _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

## Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

**Fornavn** _____

**Etternavn** _____

**Epost** _____

**Telefon.** _____

**Møtedato** _____

SOLIBO
*Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier*

# Ordinært årsmøte

## Sameiet Frydenlundsgata 8
## 16. april 2026



# INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

## FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Frydenlundsgata 8

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

| | |
|---|---|
| **Dato for møte:** | 16.04.2026 |
| **Tidspunkt:** | 19.00 |
| **Sted:** | **Hos Lena Milling i Benneches gate 2, fjerde etasje (H0401)** |

**Teamslenke: Trykk her**

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNKOMNE FORSLAG: Sak A
7. INNKOMNE FORSLAG: Sak B
8. INNKOMNE FORSLAG: Sak C

# 1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

# 2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

## Styrets sammensetning

| | | | |
|---|---|---|---|
| Styreleder | Sondre Junker Nygaard | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Lena Milling | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Maria Wang Brandt | På valg: | 2026 |

## Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/frydenlund8

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

## Forretningsfører

Navn: Solibo AS

## Revisor

Navn: BDO AS

## Forsikring

Forsikringsselskap: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer: 78361397

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

# ÅRSMELDING FOR 2025

## Sameiet Frydenlundsgata 8

I oktober 2025 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte og et nytt styre ble valgt.

Etter en periode med variabel aktivitet har det nye styret brukt tiden til å samle løse tråder, besvare henvendelser fra beboere og hatt et klart fokus på å få oversikt over økonomien, redusere kostnader og ikke minst å lukke avvik fra Brann og Redningsetaten.

I årsmeldingen vil vi redegjøre for arbeidet som er gjort i perioden.

Vi ber deg også lese vedlegget "Praktisk informasjon" hvor alt vi tenker er viktig for deg som beboer er beskrevet

**Tillitsvalgte:**

Siden forrige ordinære årsmøte i juni 2025 har sameiets tillitsvalgte fram til ekstraordinært årsmøte vært:

| | |
|---|---|
| **Lars Løken Bjørnskau** | **Styreleder** |
| **Håvar Butli Hammer** | **Styremedlem** |
| **Lena Kajsa Milling** | **Styremedlem** |

(Herretter kalt det gamle styret)

Siden ekstraordinært årsmøte i oktober 2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

| | | |
|---|---|---|
| **Sondre Nygaard** | **Styreleder** | **Ekstern styreleder** |
| **Lena Kajsa Milling** | **Styremedlem** | **Styremedlem** |
| **Maria Wang Brandt** | **Styremedlem** | **Styremedlem** |

(Herretter kalt det nye styret)

**Generelle opplysninger om Sameiet Frydenlundsgata 8**
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991 854 401 og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.
En av eierseksjonene i sameiet Frydenlundsgata 8 er Frydenlundgate 8 Borettslag. Sameiet beslutter og betaler for felles forhold på eiendommen, mens borettslaget har ansvar for sin bygningsmasse og sine andeler innenfor sin seksjon.

**Forsikring**
Sameiets eiendommer er forsikret hos Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 78361397. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Vi har også en ansvarsforsikring som inkluderer styreansvar. Borettslaget har ikke selv forsikring.

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

**Regnskapsførsel og revisjon**
Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av Solibo AS. Statsautorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) har vært Emilie Grimstad hos Solibo. Sameiets revisor er BDO.

**Økonomi**
Totalt resultat for 2025 ble et overskudd på kroner 213.699,- som foreslås overført til egenkapital.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kroner 601.636, -

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

## STYRETS ARBEID

2025 har vært et år med litt varierende utfordringer for styret. Etter ekstraordinært årsmøte ble avholdt i oktober er det avholdt 3 styremøter i tillegg til utstrakt kommunikasjon mellom styret og sameierne, mellom styremedlemmer og leverandører og internt i styret. Det nye styret har behandlet 19 saker.
I tillegg har det gamle styret avholdt møter i perioden.
Styret arbeider så langt det lar seg gjøre papirløst/digitalt.

**Portalen fra Solibo**
Vår forretningsfører Solibo har en portal for styrearbeid med alle funksjoner styret trenger for å gjennomføre sitt arbeid på en god måte. Noe av det første det nye styret tok tak i var å fortsette arbeidet med å innføre portalen som et komplett arbeidsverktøy. Blant annet så lastet vi opp avtaler, la inn våre leverandører og benyttet styremøte funksjonen slik at alt vedtak lagres for fremtidige styrer.

**HMS**
Styret har et lovpålagt ansvar for HMS.
Sameiet vårt hadde ikke et system for håndtering av lovpålagt HMS ansvar. Det nye styret valgte Solibo sitt HMS-system og har satt det i drift.

Sameiet bruker altså systemet Solibo HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

**Lukking av avvik etter tilsyn fra Brann og Redningsetaten**
Dette er en sak som har vært svært tidkrevende.
Styret har i perioden arbeidet videre med å lukke branntekniske avvik etter tilsyn i 2021, herunder forberedt gjennomføring av utskifting av inngangsdører til leiligheter (avvik 2) og etablering av brannvinduer EI60 (avvik 3), valgt Firesafe AS som leverandør og lagt til rette for lånefinansiering av tiltakene med planlagt gjennomføring høst 2026–vinter 2027. Se eget saksfremlegg for årsmøtet.

**Beboerhenvendelser**
Styret har etter beste evne svart på henvendelser fra beboere. Mange har gått på utfordringer rundt våre slitte porter/dører og belysning i kjeller. Vi har også fått henvendelser som går på batteriene i branndetektorer. Styret har nå bestilt bytte i alle detektorer.

**Andeler som er registrert med feil adresse hos kartverket**
Det nye styret har ved en tilfeldighet oppdaget at flere av våre seksjoner/andeler er registrert med feil adresse hos kartverket. Dette skal ikke ha noen praktisk å si for eierne. Styret sammen med forretningsfører har varslet både kartverket og kommunen om disse feilene og bedt om at de blir rettet.

**Samarbeidet med borettslaget**
Styrene i sameiet og borettslaget har nå samme styreleder noe som gjør det mye enklere å samarbeide godt og ha god informasjonsflyt. På «sameienivå» er borettslaget bare én eier, nemlig eier av en hel seksjon. På «borettslagsnivå» fordeler man så bruken av denne seksjonen videre som andelsleiligheter. Dette kompliserer ofte hvem som skal betale hva og hvor mye. En tanke for neste års årsmøte er å vurdere om det er mulig og deretter hensiktsmessig med en sammenslåing av boligselskapene til enten i ett sameie eller i et borettslag.

**Utbedring av skader på balkonger**
Vi har tre balkonger på utsiden av vår fasade med skader i betong etter korrosjon i bærende stålbjelker. Skadene er av en slik karakter at de må utbedres. Det har allerede falt ned biter med betong. Styret har innhentet pris og legger frem sak om utbedring for årsmøtet.

**BUDSJETT FOR 2026**
Budsjettet følger sameiets historiske utvikling. Sameiet har en god økonomi. Det har vært en feil i eierbrøken som det ble rettet opp i ved årsskiftet. Det har ført til at felleskostnadene ble justert noe ned for sameieseksjonene og tilsvarende økt for borettslagsandelene. Styret ønsker at vi gradvis

bygger opp nødvendig reservekapital i løpet av de neste årene med tanke på fremtidig vedlikehold.

## PRAKTISK INFORMASJON

**Kontaktinformasjon**
Styret i Sameiet Frydenlundsgata 8 kan kontaktes via kontaktskjemaet på hjemmesiden:

https://home.solibo.no/hp/frydenlund8

På hjemmesiden finner du all relevant informasjon om sameiet, blant annet:

- Oppslagstavlen: Viktig og generell informasjon fra styret
- Kontaktskjema: Rask og enkel måte å komme i kontakt med oss i styret
- Praktisk informasjon: Svar på de fleste spørsmål om drift, rutiner med mer

Vi anbefaler å sjekke hjemmesiden før styret kontaktes. Der finner du også lenke til Solibo Home-appen, som gir samme informasjon som nettsiden, i tillegg til informasjon om egen bolig.

Bruk kontaktskjemaet ved henvendelser til styret. Dette sikrer effektiv og strukturert behandling av saker, samt dokumentasjon.

Ved akutte saker som ikke kan vente på behandling via kontaktskjemaet, kan du ringe eller sende SMS til styret. Kontakt med styret skal ikke skje via Facebook. All formell dialog skal gå gjennom kontaktskjemaet på hjemmesiden.

Vi ber om at alle i husstanden setter seg inn i hvordan man tilbakestiller en uønsket brannalarm ute i oppgangen.

Styret vil påpeke at alle må sette seg inn i ordensreglene og overholde disse.

Det er ikke tillatt å sette fra seg ting i fellesområdene, da det vil farlig ved en eventuell nødsituasjon.
Kast heller ikke sneiper, snus eller annet ute. Hvis det er fullt i en renovasjonsbeholder så sett det ikke ute, da dette lett vil gjøre at fugler sprer det utover, og /eller at det blir en matplass for rotter.
Større ting som ikke kan kastes i beholderne, må leveres på en av kommunenes gjenvinningsstasjoner eller tilsvarende.
Alt ekstra som må fjernes av renholdsetaten eller vaktmester medfører økte kostnader for oss.

Har du husdyr, så sørg for at de ikke er til sjenanse for andre, og ta alltid opp avføring.
Sjekk ordensreglene som finnes på sameiets hjemmeside.

Til slutt vil vi i styret takke alle for det gode naboskapet du er en del av.

## Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

# 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

## Årsregnskap 2025

for

**Sameiet Frydenlundgata 8**

Orgnr: 991 854 401

---

### Disponible midler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **DISPONIBLE MIDLER PR 1.1** | **455 305** | **162 493** |
| | | |
| **ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | | |
| Årets resultat | 213 699 | 354 703 |
| Avdrag lån | 67 368 | 61 891 |
| **ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | **146 331** | **292 812** |
| | | |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **601 636** | **455 305** |
| | | |
| **SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE** | | |
| Omløpsmidler | 684 434 | 521 089 |
| Kortsiktig gjeld | 82 798 | 65 784 |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **601 636** | **455 305** |

✔ Signert 17-03-2026 17:16:04 UTC

# Resultatregnskap 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 261 428 | 1 320 088 | 1 278 480 | 1 307 520 |
| Annen driftsrelatert inntekt | | 0 | 2 700 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 261 428** | **1 322 788** | **1 278 480** | **1 307 520** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | 8 989 | 5 640 | 5 700 | 7 100 |
| Styrehonorar | 4 | 63 750 | 39 999 | 40 000 | 50 000 |
| Forsikring | | 176 884 | 119 042 | 174 600 | 198 960 |
| Forretningsførsel | | 48 006 | 32 515 | 33 720 | 33 720 |
| Revisjon | | 7 875 | 7 875 | 7 900 | 7 900 |
| Kommunale avgifter | | 280 325 | 257 211 | 294 000 | 290 040 |
| Energi/fyring | | 55 760 | 68 387 | 79 560 | 65 040 |
| Kabel-TV/internett | | 118 783 | 133 284 | 153 720 | 125 040 |
| Vedlikehold | 5 | 26 502 | 23 985 | 100 080 | 50 040 |
| Vaktmestertjenester | | 45 219 | 38 628 | 42 480 | 35 520 |
| Renhold | | 47 240 | 42 210 | 59 040 | 55 920 |
| Andre driftskostnader | 6 | 37 519 | 53 046 | 46 800 | 18 480 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **916 851** | **821 822** | **1 037 600** | **937 760** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **344 577** | **500 966** | **240 880** | **369 760** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKT/-KOSTNAD** | | | | | |
| Finansinntekter | 7 | 34 948 | 26 566 | 16 800 | 0 |
| Finanskostnader | | 165 825 | 172 830 | 168 600 | 156 480 |
| **RESULTAT FINANSPOSTER** | | **130 878** | **146 264** | **151 800** | **156 480** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **213 699** | **354 703** | **89 080** | **213 280** |
| | | | | | |
| **DISPONERING** | | | | | |
| Overført til/fra egenkapital | 8 | 213 699 | 354 703 | | |
| **SUM DISPONERING** | | **213 699** | **354 703** | | |

# Balanse 2025

| | Note | Balanse 2025 | Balanse 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 6 298 | 3 902 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 9 | 60 653 | 74 140 |
| Bankinnskudd | | 617 484 | 443 048 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **684 434** | **521 089** |
| **SUM EIENDELER** | | **684 434** | **521 089** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Annen egenkapital | 8 | -1 639 317 | -1 853 016 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-1 639 317** | **-1 853 016** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 2 240 953 | 2 308 321 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **2 240 953** | **2 308 321** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 72 076 | 60 650 |
| Skylde offentlige avgifter | 11 | 6 063 | 0 |
| Påløpt rente | | 4 660 | 5 134 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **82 798** | **65 784** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **684 434** | **521 089** |

# Noter

## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER**

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.

**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.

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

**SKATTETREKK**

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

## NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | 2025 |
|---|---|
| Innkrevde felleskostnader | 1 180 092 |
| Kabel-TV/Internett | 78 936 |
| Garasjer | 2 400 |
| **Sum innkrevde felleskostnader** | **1 261 428** |

## NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 8 989.

## NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 63 750.

## NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

| | |
|---|---|
| Vedlikehold VVS | 10 775 |
| Vedlikehold elektro | 533 |
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde | 469 |
| Vedlikehold brannsikring | 14 725 |
| **Sum vedlikehold** | **26 502** |

## NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Snøbrøyting/gressklipping | 15 105 |
| Kostnader dugnad | 3 973 |
| Kontingenter | 2 011 |
| Øredifferanser | -1 |
| Bank- og andre transaksjonskostnader | 2 527 |
| Omkostninger inkasso | 72 |
| Annen kostnad | 13 832 |
| **Sum andre driftskostnader** | **37 519** |

## NOTE 7 - FINANSINNTEKTER

| | |
|---|---|
| Annen renteinntekt | 18 004 |
| Kundeutbytte forsikring | 16 944 |
| **Sum finansinntekter** | **34 948** |

## NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital 1.1 | -1 853 016 |
| Overført til/fra egenkapital | 213 699 |
| **Opptjent egenkapital 31.12** | **-1 639 317** |

## NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

| | |
|---|---|
| Forskuddsbetalt forsikring | 49 792 |
| Forskuddsbetalt kabel-TV/internett | 10 494 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader | 367 |
| **Sum forskuddsbetalte kostnader** | **60 653** |

## NOTE 10 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

| | |
|---|---|
| **Bank** | **DNB** |
| Lånenummer | 1636.61.42251 |
| Lånetype | Annuitet |
| Opptaksår | 2022 |
| Løpetid | 20 År |
| Innfrielseår | 2042 |
| Rentesats (nominell) | 7,40 % |
| **Opprinnelig lånebeløp** | **2 450 000** |
| Lånesaldo 01.01 | 2 308 321 |
| Opptak i periode | |
| Avdrag i periode | 67 368 |
| **Lånesaldo 31.12** | **2 240 953** |

## NOTE 11 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | 4 125 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | 1 938 |
| **Sum Skyldige offentlige avgifter** | **6 063** |

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i SAMEIET FRYDENLUNDSGATA 8

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FRYDENLUNDSGATA 8.

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 avsluttet per denne datoen 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.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y4MGL-7GK8I-3GNPN-SKKMS-ECWW6-AZILY

**Forslag til vedtak:**
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

# 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 30 000,-. Styret vedtar intern fordeling. Ekstern styreleder følger egen avtale gitt gjenvalg i styret.

# 5. VALG AV TILLITTSVALGTE

## 5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
**Sondre Junker Nygaard** stiller til valg som styreleder for **1** år

## 5.2 Valg av **2** styremedlemmer

**Lena Milling** stiller til valg som styremedlem for **1** år
**Maria Wang Brandt** stiller til valg som styremedlem for **1** år

# 6. INNKOMNE FORSLAG: SAK A

**Forslagstiller:**

Styret

**Saksgrunnlag:**

**1. Bakgrunn sak A**

Den 15. november 2021 gjennomførte Oslo brann- og redningsetat tilsyn i Frydenlundgata 8. Tilsynet resulterte i en tiltaksliste med ni avvik knyttet til brannsikkerhet i bygget.

I mars 2022 ble det utarbeidet en brannteknisk tilstandsvurdering av Brannkonsult AS av bygården. Denne vurderingen danner det faglige grunnlaget for valgte løsninger og prioriteringer.

Tidligere og nåværende styre har arbeidet systematisk med å lukke avvikene. Per dato står fire avvik åpne. Oversikten under viser status for samtlige ni avvik.

| Avvik | Beskrivelse | Status | Lukket/planlagt |
|---|---|---|---|
| **Avvik 0** | Innhente brannteknisk tilstandsvurdering | Lukket | 2022 |
| **Avvik 1** | Ikke alle boenheter har tilgang<br>til to trapperom. | Lukket | 2024 |
| **Avvik 2** | Dører mellom boder/boenheter og trapperom har ikke nødvendig brannmotstand | Åpent – foreslås lukket | 2026 |

| Avvik | Beskrivelse | Status | Lukket/planlagt |
|---|---|---|---|
| **Avvik 3** | Vinduer innvendig hjørne < 4 m (EI60) | Åpent – foreslås lukket | 2026 |
| **Avvik 4** | Utbedre områder i kjeller som ikke er tilstrekkelig kledd med gips. | Lukket | 2024 |
| **Avvik 5** | Branntetting installasjonsgjennomføringer i kjeller | Lukket | 2024 |
| **Avvik 6** | Panel i himlinger (seksjonseiers ansvar) | Åpent – eiers ansvar | 2026 |
| **Avvik 7** | Gjennomføringer mellom oppganger og boenheter må branntettes | Lukket | 2026 |
| **Avvik 8** | Vegger mellom leiligheter kledd med panel (eiers ansvar) | Åpent – eiers ansvar | 2026 |
| **Avvik 9** | Krav til 60dB lydstyrke på varseling av soverommene tilknyttet til boenheten. | Lukket | 2025 |

**Fargeforklaring:** Blå = lukket · Gul = foreslås lukket i denne saken · Rosa = seksjonseiers eget ansvar

## 2. Avvik som behandles i denne saken

### Avvik 2 – Dører til boder, trapperom og boenheter

Dørene mellom boder og trapperom, og dører til boenheter, tilfredsstiller ikke kravet til brannmotstand klasse B30S. Kravet innebærer at dørene skal motstå brann i minimum 30 minutter og være røyktett.

Valgt løsning er Jømna brann- og røykdører fra Firesafe, levert og montert iht. eksisterende åpningsmål. Dørene produseres så lik eksisterende dører som mulig, men leveres med dørvrider ASSA 640 (blank). Elektriske låser og sluttstykker er ikke inkludert i tilbudet og må avtales særskilt. Inngangsdørene til boenhetene leveres svarte lik dagens dører på utsiden og innsiden. Dersom det er ønskelig vil andels/seksjonseier kunne få et tilbud om annen farge på innsiden mot at denne kostnaden dekkes for egen regning.

Linker til videoer fra Firesafe med skifte av dører som hos oss.

Firesafe Frydenlundgata 19

Firesafe Løvenskioldsgate

### Avvik 3 – Vinduer i innvendig hjørne (avstand < 4 meter)

I det innvendige hjørnet er avstanden mellom vinduer i boenheter og trapperomsvinduer under fire meter. Regelverket krever derfor at brannvinduer EI60 monteres for å forhindre brannspredning.

Bilder fra den branntekniske rapporten.







*Figur 2: Bildene viser vinduer i innvendig hjørne til oppgang B og C.*

Valgt løsning er montering av brannvinduer EI60 på innsiden av eksisterende vinduer i trapperommet. Denne løsningen ble valgt fremfor utskifting av de originale vinduene, fordi en utskifting ville krevd utvidet behandling hos Byantikvaren. Montering på innsiden er vesentlig raskere og billigere.

I de aktuelle leilighetene nærmest hjørnet skal ett lite vindu per leilighet enten blendes med to lag gips eller erstattes med nytt EI60-vindu på innsiden. Dette var opprinnelig et bodvindu, men noen av leilighetene har endret planløsning. To lag gips er inkludert og finansieres av boligselskapet. Nytt EI60-vindu på innsiden er en opsjon som eier av leiligheten må bekoste merkostnaden for (pristillegg for eier er kr 15.666; og arbeidet utføres da av Firesafe).

### 3. Avvik 5 og 7 – Seksjonseiers ansvar

Avvik 6 (panel i himlinger i enkelte leiligheter) og avvik 8 (vegger mellom leiligheter kledd med panel) er den enkelte seksjonseieres ansvar å lukke. Panelet må enten tildekkes med ett lag gips eller brannmales. Styret har en liste med leilighetene dette gjelder og har innhentet pristilbud på brannmaling.

Styret vil sende skriftlig informasjon til berørte seksjonseiere med krav om utbedring/lukking og ny frist for tilbakemelding.

**4. Byantikvarens uttalelse**

Frydenlundgata 8 er på gul liste hos Oslo kommune på grunn av byggets alder. Styreleder oppsøkte derfor Byantikvaren for å få en vurdering av de planlagte arbeidene. Behandlingen ble gjort over skranke og omfattet både branntiltakene og utbedringen av balkongskadene (sak B).

Byantikvaren opplyste at bygningen er klassifisert på et nivå som gjør at de kun kan uttale seg om arbeider på fasader og eksternt synlige deler – ikke om innvendige tiltak. Innvendig montering av branndører og brannvinduer faller derfor utenfor Byantikvarens myndighetsområde og krever ikke godkjenning fra dem.

Byantikvarens uttalelse lyder som følger:

*«Byantikvaren anbefaler istandsetting av balkonger og vi vil ikke motsette oss utskifting av oppgangs- ytterdør til portrom i henhold til tilbud fra Jømna Bruk»*

Uttalelsen innebærer at de planlagte arbeidene kan gjennomføres uten ytterligere antikvarisk behandling, så lenge vi forholder oss til tilbudet fra Firesafe.

**5. Valg av leverandør – brannsikring**

Det forrige styret innhentet tilbud fra flere leverandører. Etter sammenligning av pris og kvalitet ble Firesafe AS valgt. Firesafe er en av Norges ledende leverandører av brannsikringsprodukter og -tjenester, med spesialiserte montører og godkjente produkter.

Det sittende styret har gjennomgått tilbudet på nytt, tilpasset omfanget og fått prisene justert etter prisstigning fra Firesafes leverandører. Gjeldende tilbud er Rev. 1.2, datert 4. februar 2026.

Sparkling og maling etter montering er ikke inkludert i tilbudet. Dette må andels/seksjonseier dekke selv.

**6. Kostnader**

Tabellen under viser alle poster fra tilbud Rev. 1.2 (Firesafe, 4. februar 2026) inkludert rigg og drift. Alle priser er eks. mva.

| Beskrivelse | Post | Beløp eks. mva. |
|---|---|---|
| **Avvik 2 – Dører (B30S)** | | |
| 8 stk. Jømna dører, oppg. B og C (à kr. 71 136) | Dørblad | kr. 569 088 |
| Overfelt med glass (à kr. 17 295) | Overfelt | kr. 138 360 |
| 3 stk. Jømna sidedører, oppg. B (à kr. 38 827) | Sidedører | kr. 116 481 |
| Overfelt med glass (à kr. 13 737) | Overfelt | kr. 41 211 |
| 16 stk. Jømna dører, oppg. A / Benneches gt. 2 | Dørblad | kr. 1 339 216 |
| Overfelt med glass (à kr. 14 651) | Overfelt | kr. 234 416 |
| 1 stk. ytterdør | Ytterdør | kr. 76 044 |
| **Avvik 3 – Brannvinduer EI60** | | |
| Brannvinduer EI60 montert på innsiden av eksisterende vinduer, innvendig hjørne | EI60 | kr. 255 696 |
| Blende 8 stk. bodvinduer med 2 lag 15 mm branngips | Gipsing | kr. 20 000 |
| Rigg og drift | | kr. 65 000 |
| **Sum eks. mva.** | **kr. 2 855 512** | |
| **Merverdiavgift (25 %)** | **kr. 713 878** | |
| **Totalt inkl. mva.** | **kr. 3 569 390** | |

**Merk:** Evt. tilleggsarbeid avregnes etter medgått tid (kr. 775,- eks. mva./t) og materiell. Søknader mot plan- og bygningsmyndighetene er ikke medregnet (kr. 1 450,- eks. mva./t ved behov. Antatt kostnad inkludert gebyr til kommunen er estimert til kr 50.000;). Parkering faktureres med kr. 300,- pr. dag eks. mva. dersom parkeringsplass ikke stilles til rådighet.

## 7. Finansiering

Arbeidene i Sak A og Sak B finansieres samlet gjennom to gjeldsbrevlån fra DNB, fordelt etter eierbrøk mellom sameiet og borettslaget.
Det samlede finansieringsbehovet for begge saker er kr. 4 231 167,- inkl. mva., medregnet rigg/drift, estimerte søknads- og gebyrkostander samt 7 % buffer for uforutsette kostnader.

| Låntaker | Lånebeløp | Rentesats | Sikkerhet / løpetid |
|---|---|---|---|
| **Frydenlundgate 8 Borettslag** | kr. 2 950 230 | 5,25 % p.a. (flytende) | Sikkerhet i borettslagets eiendom |
| **Sameiet Frydenlundsgata 8** | kr. 1 280 937 | 6,50 % p.a. (flytende) | Blanco (inntil 20 år) |
| **Totalt lånebehov begge saker** | **kr. 4 231 167** | | |

Rentesatsen er flytende og kan endres i takt med det alminnelige rentenivået. Nedbetalingstid for sameiets lån er inntil 20 år. For borettslagets lån avtales nedbetalingstid nærmere. Begge lån tilbakebetales som annuitetslån med månedlig eller kvartalsvise terminer.

Termingebyr er kr. 70,- pr. termin og etableringsomkostninger er kr. 7 500,- per lån.

## 8. Økning av felleskostnadene

Forretningsfører har estimert en forventet lånekostnad basert på eierbrøken.

For sameiet er det forespeilet en lånekostnad på 114 603 kr det første året.
Det tilsvarer mellom kr 1087 for de minste leilighetene og opp til kr 1583 for de største leilighetene per måned.

For borettslaget er det forespeilet en lånekostnad på 238 559 kr det første året.
Det tilsvarer mellom kr 319 for de minste leilighetene og opp til kr 1108 for de største leilighetene per måned.

Beregningen er gjort med lånekalkulator og skal kunne gi et relativt korrekt bilde, men er ikke en sikker sum -kun et estimat.

I forbindelse med låneopptaket foreslår styret også at det etableres IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) hos DNB.

IN-ordning gir andels/seksjonseiere mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden helt eller delvis i eget tempo, uavhengig av boligselskapet sin nedbetalingsplan.

## 9. Forventet fremdrift

- Vedtak fattet på årsmøtet 2026
- Kontrakt inngås med Firesafe etter vedtak og byggesak startes omgående.
- Oppstart arbeider: høst 2026 (avhengig av kontraktsinngåelse og leveringstider)
- Ferdigstillelse og FDV-dokumentasjon: innen utgangen av 2026 / Q1 2027

Firesafes tilbud er gyldig i 30 kalenderdager fra tilbudsdato. Ved bestilling etter denne fristen kan prisene justeres.

**Forslag til vedtak:**

**Årsmøtet godkjenner at styret inngår kontrakt med Firesafe AS for lukking av avvik 2 og 3 i henhold til tilbud Rev. 1.2 datert 4. februar 2026, til en samlet kostnad på kr. 2 855 512,- eks. mva. (kr. 3 569 390,- inkl. mva.). Styret bemyndiges til å oppta lån i DNB i tråd med indikativt tilbud for å finansiere arbeidene i Sak A og Sak B samlet.**

# 7.INNKOMNE FORSLAG: SAK B

**Forslagstiller:**

Styret

**Saksgrunnlag:**

### 1. Bakgrunn og skadebeskrivelse

Tre balkonger i bygget har skader i betong som følge av korrosjon i balkongenes bærende stålbjelker. Korrosjonen har oppstått over tid som resultat av vanninntrenging.

Dersom skadene ikke utbedres, vil korrosjonen fortsette å utvikle seg. Dette kan på sikt føre til ytterligere strukturelle skader og økte utbedringskostnader.



## 2. Beskrivelse av arbeidet

Utbedringsarbeidet omfatter følgende tiltak:

- rensing og forsegling av korroderte stålbjelker for å stoppe videre korrosjon og forhindre at skadene oppstår på nytt
- etablering av fall på balkongdekke slik at vann ledes bort og ny vanninntrenging unngås
- nødvendige tiltak for å tette eksisterende inntrengsveier for vann
- eksisterende gelender beholdes uendret

Som opsjon tilbys i tillegg montering av galvaniske anoder. Galvaniske anoder er en katodisk beskyttelsesmetode som bremser videre korrosjon i armering og bærende stål, og gir forlenget levetid for konstruksjonen.

## 3. Valg av entreprenør

Sameiet gjennomførte en anbudsrunde og ba om tilbud fra flere entreprenører. Etter vurdering av pris og kompetanse ble Smørholm AS valgt som entreprenør. Smørholm var også den eneste som var villig til å inngå en fastprisavtale.

## 4. Kostnader

| Beskrivelse | Beløp eks. mva. |
|---|---|
| Rensing og forsegling av korroderte stålbjelker, betongutbedring og tetting av vanninntrenging | kr. 266 260 |
| Etablering av fall på balkongdekke (vannavledning) | Inkludert |
| *Opsjon – Galvaniske anoder (katodisk beskyttelse)* | *kr. 67 000* |
| **Sum eks. mva. (uten opsjon)** | **kr. 266 260** |
| **Merverdiavgift (25 %)** | **kr. 66 565** |
| **Totalt inkl. mva. (uten opsjon)** | **kr. 332 825** |

**Merk:** Opsjonen på galvaniske anoder aktiveres kun ved separat beslutning. Alle priser er eks. mva.

## 5. Finansiering

Balkongsaken finansieres som en del av det samlede låneopptaket i DNB som dekker både Sak A og Sak B. Se finansieringsdetaljer under punkt 7 i Sak A.

### Forslag til vedtak:

**Årsmøtet godkjenner at styret inngår kontrakt med Smørholm AS for utbedring av skader på tre balkonger, til en kostnad på kr. 266 260,- eks. mva. (kr. 332 825,- inkl. mva.). Arbeidene finansieres som del av det samlede låneopptaket i DNB vedtatt under Sak A. (Årsmøtet godkjenner i tillegg montering av galvaniske anoder til en kostnad på kr. 67 000,- eks. mva. (kr. 83 750,- inkl. mva. dersom styret finner det nødvendig))**

# 8. INNKOMNE FORSLAG: SAK C

## 2/3 FLERTALLSKRAV

### Forslagstiller:

Styret

### Saksgrunnlag:

**Individuellnedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)**

1. Hva er individuell nedbetaling?
   Svar: Individuell nedbetaling av fellesgjeld, såkalt «IN-ordning», er en ordning som tillater den enkelte eier å betale ned hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld for dermed å få lavere månedlige felleskostnader. For andre, trolig de fleste, så godtar man fellesgjelden slik den er og betjener gjelden over felleskostnadene. For å imøtekomme begge grupper er det mulig å etablere Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Denne tjenesten koster i etableringsår Kr 38 700,- og per gjeldene prisliste Administrasjon av IN- ordning pr. år Kr 24 065,- årene etter.

   En IN-ordning kan ofte dukke opp ved lånefinansiering av større prosjekter, hvor noen foretrekker å betale nye prosjekter kontant, mens andre foretrekker å oppta fellesgjeld.

   En IN-avtale er uoppsigelig i hele lånets levetid, og det er ikke mulig å endre lånevilkårene (nedbetalingstid, avdragsfrihet) underveis. Boligselskapet har fremdeles anledning til å refinansiere lånet, både ved å forhandle renten hos eksisterende långiver eller ved å få tilbud av ny långiver på samme vilkår.

   Boligselskapet kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinære nedbetalinger av lån omfattet av IN-avtale. Dette fordi en slik ekstraordinær nedbetaling vil bety at de eierne som allerede har betalt ned sin andel vil betale mer enn sin opprinnelige andel av det felles lånet.

Det at enkelte velger å nedbetale sin andel av fellesgjeld kan bidra til å gjøre boligselskapet mer økonomisk robust. Det gjelder spesielt der boligselskapet har en relativt høy gjeldsgrad, da individuelle nedbetalinger kan føre til en forbedret forhandlingsposisjon overfor långiver.

2. Hvordan skjer innbetalingen?
   Svar: Innbetalinger kan p.t. gjøres inntil to ganger i året, den 1.3 og 1.9 (innbetalingsdato avhenger av forfallsdato på lånet), dog ikke oftere enn lånet har terminer.

   Restsaldo fås opplyst ved henvendelse til Solibo og innbetaling må være mottatt senest 10 dager før forfallsdato på boligselskapets lån. Solibo sender ut en innbetalingsblankett til eieren som ønsker å innfri, med nødvendig betalingsopplysninger og beløp.

   I forkant av innbetaling skal avtale mellom borettslag og andelseier være inngått. Denne fås tilsendt til signering fra Solibo. Tjenesten er gebyrbelagt (6275,- engangsbeløp). Innbetalingen må være på minimum kr 60 000,- pr. gang, og pris pr. innbetaling følger av gjeldende prisliste. Informasjon rundt det praktiske får den enkelte som ønsker å nedbetale ved å henvende seg til forretningsfører.

3. Hva skjer etter innbetaling?
   Svar: Etter innbetaling vil månedlige felleskostnader bli omberegnet og den delen som går til betjening av fellesgjeld blir redusert tilsvarende. På ligningsoppgaven og ved utsendelse av boliginfo vil andel fellesgjeld for andelen/seksjonen være redusert mht. innbetaling av sin andel av lånet. En innbetaling er endelig. Det er ikke mulig å øke fellesgjelden igjen, dersom man skulle ha bruk for pengene senere.

4. Hva er risikoen for at jeg må betale mer enn min andel av fellesgjeld?

IN-ordning i borettslag:
Innbetaling av sin andel av fellesgjelden skal være sikret med intredelsesrett i pantekravet. Dette innebærer at innbetalingen er sikret mot regresskrav fra långiver.

IN-ordning i eierseksjonssameier:
Det er viktig å merke seg at individuell nedbetaling av fellesgjeld i et eierseksjonssameie er forbundet med en viss risiko for tap.

Normalt har ikke et eierseksjonssameie, på samme måte som et borettslag, egen bygningsmasse eller eiendeler som kan benyttes som pantesikkerhet for et banklån. Fellesgjelden i et eierseksjonsameie er derfor vanligvis gitt i form av et gjeldsbrevlån uten pantesikkerhet, gjerne kalt et «blanco»-lån.

Det er sameiet som en helhet som har ansvaret for løpende betjening av lånet overfor långiver. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for eierseksjonssameiets fellesgjeld overfor långiver etter størrelsen på sameiebrøken. Individuell nedbetaling av egen andel fellesgjeld fritar ikke for dette ansvaret. Det er derfor viktig at sameiet har god nok likviditet til å kunne betjene lånet også dersom det i en periode skulle forekomme mislighold av felleskostnadene.

Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden (utgjør per 2023 kr. 237 240,-) for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

Sameiets legalpant reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere. Forretningsfører følger opp innkreving av felleskostnader og iverksetter eventuelt tvangssalg for å dekke krav sameiet har mot seksjonseier. Tvangsrealisering av legalpant kan imidlertid ta tid og påvirke sameiets likviditet.

Sameiets likviditetssituasjon og lånets størrelse opp mot verdien på seksjonene vil være sentrale momenter i vurderingen av risiko. I et eierseksjonssameie med god likviditet og forholdsmessig lav gjeld, vurderes normalt risikoen for etablering av en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld som lav.

## Forslag til vedtak:

**I forbindelse med låneopptaket foreslår styret også at det etableres IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) hos DNB.
IN-ordning gir andels/seksjonseiere mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden helt eller delvis i eget tempo, uavhengig av boligselskapet sin nedbetalingsplan. Ved individuell nedbetaling reduseres den månedlige felleskostnaden for den aktuelle boligen tilsvarende reduserte rentekostnader og avdrag.**

**Ordningen krever at det inngås avtale mellom boligselskapet, forretningsfører og DNB. Styret vil fastsette nærmere retningslinjer for praktisk gjennomføring, herunder tidspunkter for innbetaling, minimumsbeløp og administrative gebyrer, i samarbeid med forretningsfører.**

# FULLMAKTSSKJEMA

# ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

## Registrering av eiers informasjon

**Eiers navn** _____

**Signatur** _____

***Medeiers navn** _____

**Seksjon/Andel/Aksjenr.** _____ ****Leilighetsnr.** _____

**Epost** _____

**Dato** _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

## Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

**Fornavn** _____

**Etternavn** _____

**Epost** _____

**Telefon.** _____

**Møtedato** _____

# PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Frydenlundgate 8 Borettslag

| | |
|---|---|
| Møtedato: | torsdag, 16. april 2026 |
| Møtetidspunkt: | Klokken 18.00 |
| Møtested: | Hos Nina Skålhegg i Frydenlundgata 8B, første etasje (H0102) samt Teams |

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Ellen Lande Gossner foreslått.

**Vedtak**: Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

4 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 4 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

## 2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

## 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 20 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt. Styreleder honoreres etter egen avtale.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Sondre Nygaard ble valgt som styreleder for ett år enstemmig.

### 5.2. Valg av styremedlemmer

Nina Skålhegg ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.

Torstein Åsbø Eike ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Sondre Nygaard | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Nina Skålhegg | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Torstein Åsbø Eike | På valg: 2027 |

---

## 6. INNKOMNE FORSLAG: SAK A

**Forslagstiller:**
Styret

**Saksgrunnlag:**
Se innkallingen for saksgrunnlag.

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet godkjenner at styret inngår kontrakt med Firesafe AS for lukking av avvik 2 og 3 i henhold til tilbud Rev. 1.2 datert 4. februar 2026, til en samlet kostnad på kr. 2 855 512,- eks. mva. (kr. 3 569 390,- inkl. mva.). Styret bemyndiges til å oppta lån i DNB i tråd med indikativt tilbud for å finansiere arbeidene i Sak A og Sak B samlet.

**Vedtak:**
3 stemmer for, 1 stemme imot- Forslaget vedtatt

## 7. INNKOMNE FORSLAG: SAK B

**Forslagstiller:**
Styret

**Saksgrunnlag:**
Se innkallingen for saksgrunnlag.

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet godkjenner at styret inngår kontrakt med Smørholm AS for utbedring av skader på tre balkonger, til en kostnad på kr. 266 260,- eks. mva. (kr. 332 825,- inkl. mva.). Arbeidene finansieres som del av det samlede låneopptaket i DNB vedtatt under Sak A. (Årsmøtet godkjenner i tillegg montering av galvaniske anoder til en kostnad på kr. 67 000,- eks. mva. (kr. 83 750,- inkl. mva. dersom styret finner det nødvendig)

**Vedtak:**
Enstemmig vedtatt.

## 8. INNKOMNE FORSLAG: SAK C

**Forslagstiller:**
Styret

**Saksgrunnlag:**

Se innkallingen for saksgrunnlag.

**Forslag til vedtak:**

I forbindelse med låneopptaket foreslår styret også at det etableres IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) hos DNB. IN-ordning gir andels/seksjonseiere mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden helt eller delvis i eget tempo, uavhengig av boligselskapet sin nedbetalingsplan. Ved

individuell nedbetaling reduseres den månedlige felleskostnaden for den aktuelle boligen tilsvarende reduserte rentekostnader og avdrag.

Ordningen krever at det inngås avtale mellom boligselskapet, forretningsfører og DNB. Styret vil fastsette nærmere retningslinjer for praktisk gjennomføring, herunder tidspunkter for innbetaling, minimumsbeløp og administrative gebyrer, i samarbeid med forretningsfører.

**Vedtak:**
2 stemmer for, 2 stemmer imot- vedtaket er ikke godkjent.

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**

Joachim Høiaas

**Protokollvitne:**

Ellen Lande Gossner

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Frydenlundsgata 8

| | |
|---|---|
| Møtedato: | torsdag, 16. april 2026 |
| Møtetidspunkt: | Klokken 19.00 |
| Møtested: | Hos Lena Milling i Benneches gate 2, fjerde etasje (H0401) samt på teams |

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Joachim Høiaas (forretningfører) foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Tarald Christian Dysthe foreslått.

**Vedtak**: Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

2 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 3 stemmer,i itlllegg møtte representant fra borettslaget med 20 stemmer.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

## 2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

## 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 30 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt. Styreleder honoreres etter egen avtale.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Sondre Junker Nygaard ble valgt som styreleder for ett år enstemmig.

### 5.2. Valg av styremedlemmer

Lena Milling ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.

Maria Wang Brandt ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Sondre Junker Nygaard | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Lena Milling | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Maria Wang Brandt | På valg: 2027 |

**Vedtak:** Godkjent

---

## 6. INNKOMNE FORSLAG: SAK A

**Forslagstiller:**
Styret

**Saksgrunnlag:**
Se innkallingen for saksgrunnlag.

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet godkjenner at styret inngår kontrakt med Firesafe AS for lukking av avvik 2 og 3 i henhold til tilbud Rev. 1.2 datert 4. februar 2026, til en samlet kostnad på kr. 2 855 512,- eks. mva. (kr. 3 569 390,- inkl. mva.). Styret bemyndiges til å oppta lån i DNB i tråd med indikativt tilbud for å finansiere arbeidene i Sak A og Sak B samlet.

**Vedtak:**
Styrets forslag ble enstemmig vedtatt

## 7. INNKOMNE FORSLAG: SAK B

**Forslagstiller:**
Styret

**Saksgrunnlag:**
Se innkallingen for saksgrunnlag.

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet godkjenner at styret inngår kontrakt med Smørholm AS for utbedring av skader på tre balkonger, til en kostnad på kr. 266 260,- eks. mva. (kr. 332 825,- inkl. mva.). Arbeidene finansieres som del av det samlede låneopptaket i DNB vedtatt under Sak A. (Årsmøtet godkjenner i tillegg montering av galvaniske anoder til en kostnad på kr. 67 000,- eks. mva. (kr. 83 750,- inkl. mva. dersom styret finner det nødvendig)

**Vedtak:**
Styrets forslag ble enstemmig vedtatt

## 8. INNKOMNE FORSLAG: SAK C

**Forslagstiller:**
Styret

**Saksgrunnlag:**

Se innkallingen for saksgrunnlag.

**Forslag til vedtak:**

I forbindelse med låneopptaket foreslår styret også at det etableres IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) hos DNB. IN-ordning gir andels/seksjonseiere mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden helt eller delvis i eget tempo, uavhengig av boligselskapet sin nedbetalingsplan. Ved

individuell nedbetaling reduseres den månedlige felleskostnaden for den aktuelle boligen tilsvarende reduserte rentekostnader og avdrag.

Ordningen krever at det inngås avtale mellom boligselskapet, forretningsfører og DNB. Styret vil fastsette nærmere retningslinjer for praktisk gjennomføring, herunder tidspunkter for innbetaling, minimumsbeløp og administrative gebyrer, i samarbeid med forretningsfører.

**Vedtak:**
Forslaget ble enstemmig nedstemt, men kan tas opp på nytt ved en senere anledning

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**

Joachim Høiaas

**Protokollvitne:**

Tarald Christian Dysthe

N.F.I. 496 92
6
+1.1.3

674/97 = 3182/97

Anmeldelse
& Tegninger
Erklæring
24/9 Skrivelse
22/2.93 Skrivelse fra Politiet
7/3 Skrivelse
& Tegninger

# Expeditions-Dokument

angaaende Taarnagelsen.

paa Matr.-No. 8 Fredensborgergaden

Indleveret 23 - 9 - 92. Attesteret 16de Januar 1893

Oversendes Kgl. Regulerings- og Opmaalingsvæsen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der ved Bygningen under Matr.-No., Grunden og Nabolaget, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 24de September 1892.

O. Bjølke Holtermann

527/97

Intet at bemærke.

d. u. s.

Thorvald Gausen

546/97

Intet at bemærke

d. u. s.

Kjæmen Esp

Indkommet 25/9 92

Oversendes den ærede Grundeiendomsmaaler til Erklæring.

Kristiania den 27de Septbr 1892

O. Bjølke Holtermann

Indkom 29/9 92

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Archus arkitekter AS
Pilestredet 75 C
0354 OSLO

Dato: 02.01.2013

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200914817-26<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | FRYDENLUNDGATA 8 A-B | Eiendom: | 217/136/0/0 |
| Tiltakshaver: | FRYDENLUNDGATA 8 AS | Adresse: | Ørakerstien 51, 0284 OSLO |
| Søker: | Archus arkitekter AS | Adresse: | Pilestredet 75 C, 0354 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# FERDIGATTEST - FRYDENLUNDGATA 8 A-B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.01.2013 av:***

***Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler***
***Per-Arne Horne - Enhetsleder***

Kopi til:
FRYDENLUNDGATA 8 AS, Ørakerstien 51, 0284 OSLO, cato.allum@visma.no

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

MUR OG PIPESERVICE AS
Smiebakken 11
3057 SOLBERGELVA

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 30.09.2022 |
|---|---|---|---|
| | 202209632 - 7<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Marie Meulman | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | FRYDENLUNDGATA 8 A-C | Eiendom: | 217/136/0/0 |
| Tiltakshaver: | FRYDENLUNDGATE 8 BORETTSLAG | Søker: | MUR OG PIPESERVICE AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Frydenlundgata 8 A-C

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 7 skorsteiner, mottatt 23.09.2022.**

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

Det er ikke godkjente tegninger i byggesaken. Monteringsanvisning av rehabilitering av skorstein og flyfoto med pipene markert er innsendt. Det er sendt inn bekreftelse om at det ikke skal utføres utvendige endringer.

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

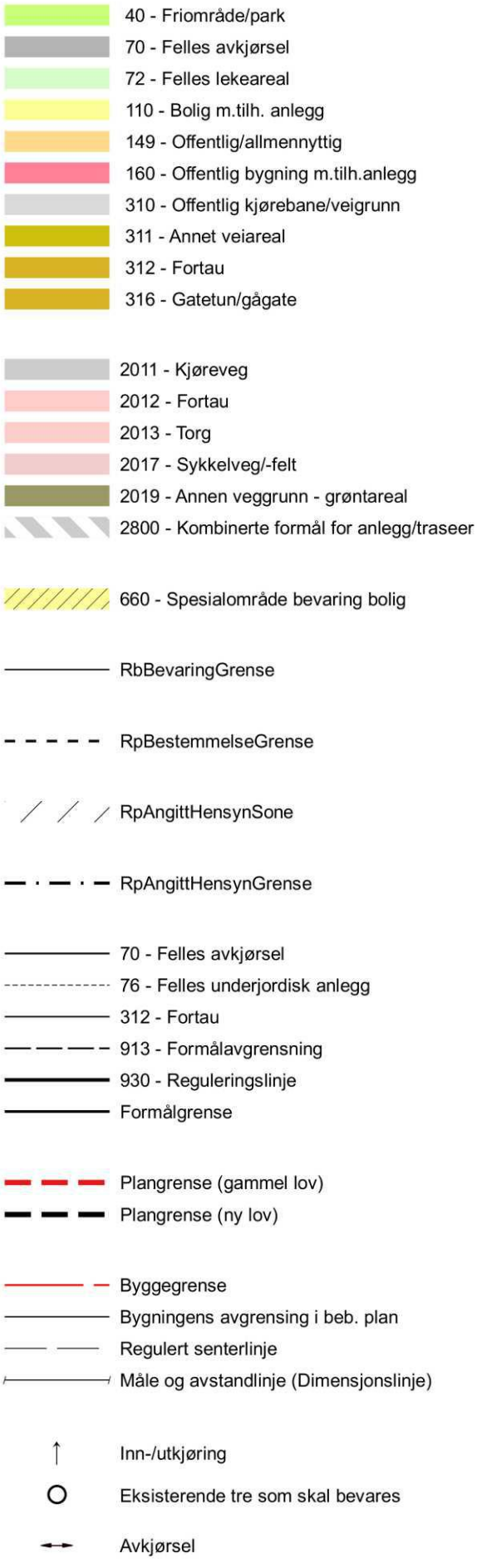
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 163663/ 86540732
Deres ref.:
Adresse: Frydenlundgata 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/136

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: 29.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163663/86540732
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



# Frydenlundgata 8B

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 404 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Ila skole (1-7 kl.)<br>575 elever, 28 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>510 elever, 27 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-1...<br>408 elever, 30 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Heltberg Bislett | 6 min |
| Akademiet videregående skole Oslo<br>450 elever | 6 min<br>0.5 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Benneches gate 1-3 - 11391 | 1 min |
| Benneches gate 1-3 - 11390 | 1 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sofies plass<br>Linje FB5A, FB5B, 21 | 3 min<br>0.2 km |
| Dalsbergstien<br>Linje 17, 18 | 6 min<br>0.5 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 16 min<br>1.3 km |
| Nationaltheatret<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 16 min<br>1.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3 km |

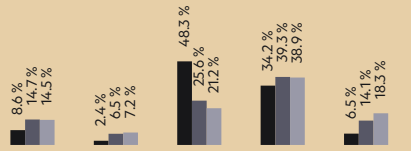
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lille Bislett SiO (0-5 år)<br>59 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Melkeveien barnehage (1-6 år)<br>71 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Langaard barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Wm.thranesgate | 5 min |
| Bunnpris Bislett | 5 min |

## ALDERSFORDELING




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 84/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 80/100

**Naboskapet**
Høflige 62/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående

## SPORT

| | |
|---|---|
| Lille bislett | 4 min |
| Nye Bislett stadion, innendørs frii... | 4 min |
| SATS Bislett | 5 min |
| The Work Out | 7 min |

«Det er ganske trygt og veldig hyggelig.»

— Sitat fra en lokalkjent

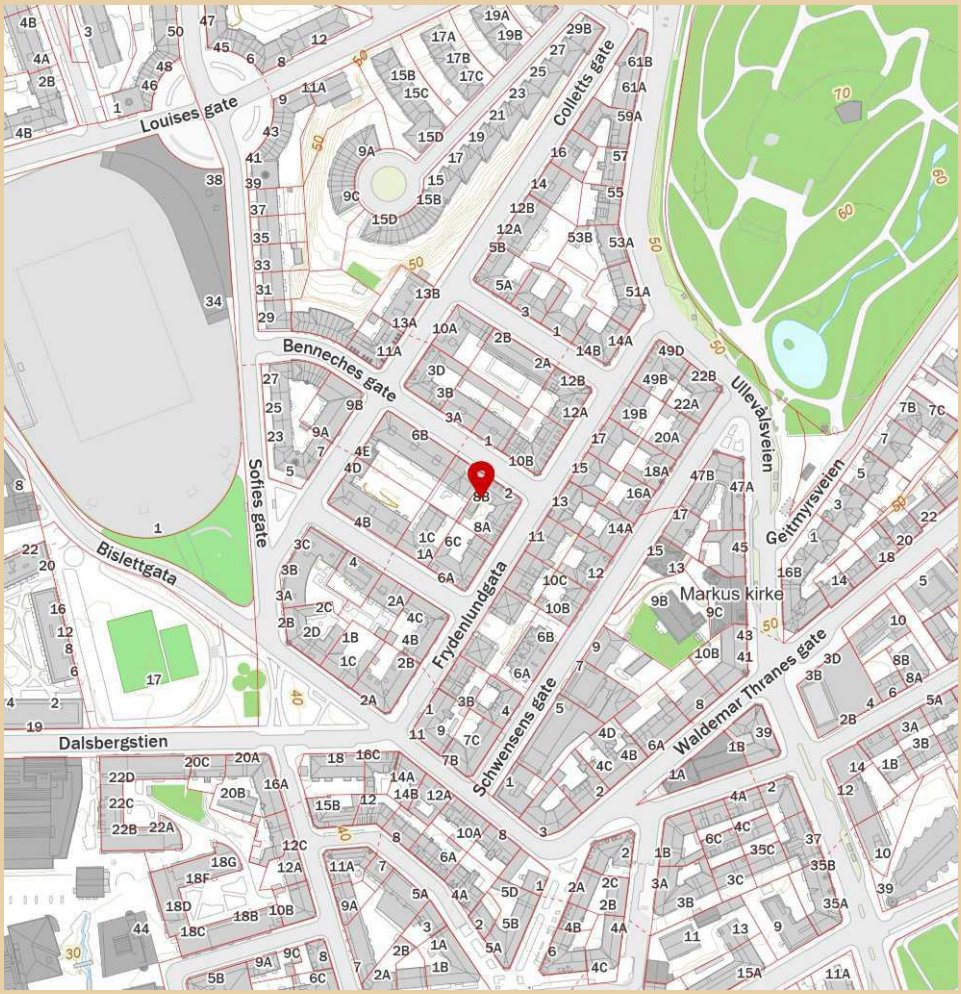
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

—

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

—

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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

# Frydenlundgata 8B

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 404 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Ila skole (1-7 kl.)<br>575 elever, 28 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>510 elever, 27 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-...<br>408 elever, 30 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Heltberg Bislett | 6 min |
| Akademiet videregående skole Oslo<br>450 elever | 6 min<br>0.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sofies plass<br>Linje FB5A, FB5B, 21 | 3 min<br>0.2 km |
| Dalsbergstien<br>Linje 17, 18 | 6 min<br>0.5 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 16 min<br>1.3 km |
| Nationaltheatret<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 16 min<br>1.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lille Bislett SiO (0-5 år)<br>59 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Melkeveien barnehage (1-6 år)<br>71 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Langaard barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Wm.thranesgate | 5 min |
| Bunnpris Bislett | 5 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| St.Hanshaugen Senter | 9 min |
| Apotek 1 St. Hanshaugen | 5 min |
| Kiellands plass Vinmonopol | 14 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Lille bislett | 4 min |
| Nye Bislett stadion, innendørs fri... | 4 min |
| SATS Bislett | 5 min |
| The Work Out | 7 min |

«Det er ganske trygt og veldig hyggelig.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

—

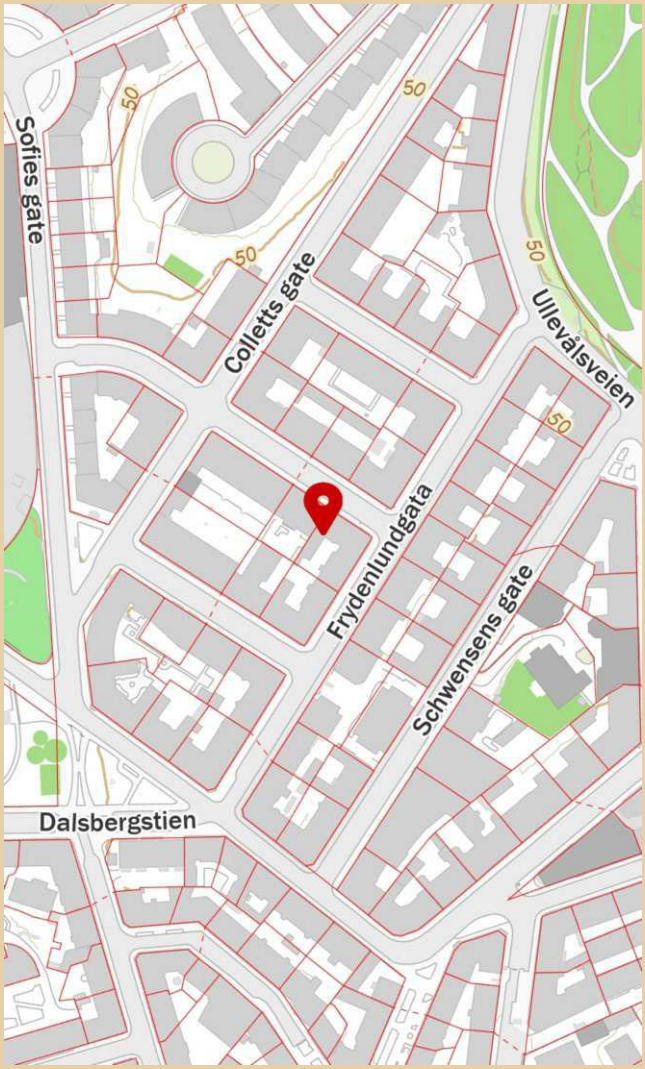
**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

—

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående




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

# Frydenlundgata 8B

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 404 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Ila skole (1-7 kl.)<br>575 elever, 28 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>510 elever, 27 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-...<br>408 elever, 30 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Heltberg Bislett | 6 min |
| Akademiet videregående skole Oslo<br>450 elever | 6 min<br>0.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Sofies plass<br>Linje FB5A, FB5B, 21 | 3 min<br>0.2 km |
| Dalsbergstien<br>Linje 17, 18 | 6 min<br>0.5 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 16 min<br>1.3 km |
| Nationaltheatret<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 16 min<br>1.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3 km |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Lille Bislett SiO (0-5 år)<br>59 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Melkeveien barnehage (1-6 år)<br>71 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Langaard barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Wm.thranesgate | 5 min |
| Bunnpris Bislett | 5 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| St.Hanshaugen Senter | 9 min |
| Apotek 1 St. Hanshaugen | 5 min |
| Kiellands plass Vinmonopol | 14 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Lille bislett | 4 min |
| Nye Bislett stadion, innendørs fri... | 4 min |
| SATS Bislett | 5 min |
| The Work Out | 7 min |

«Det er ganske trygt og veldig hyggelig.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

—

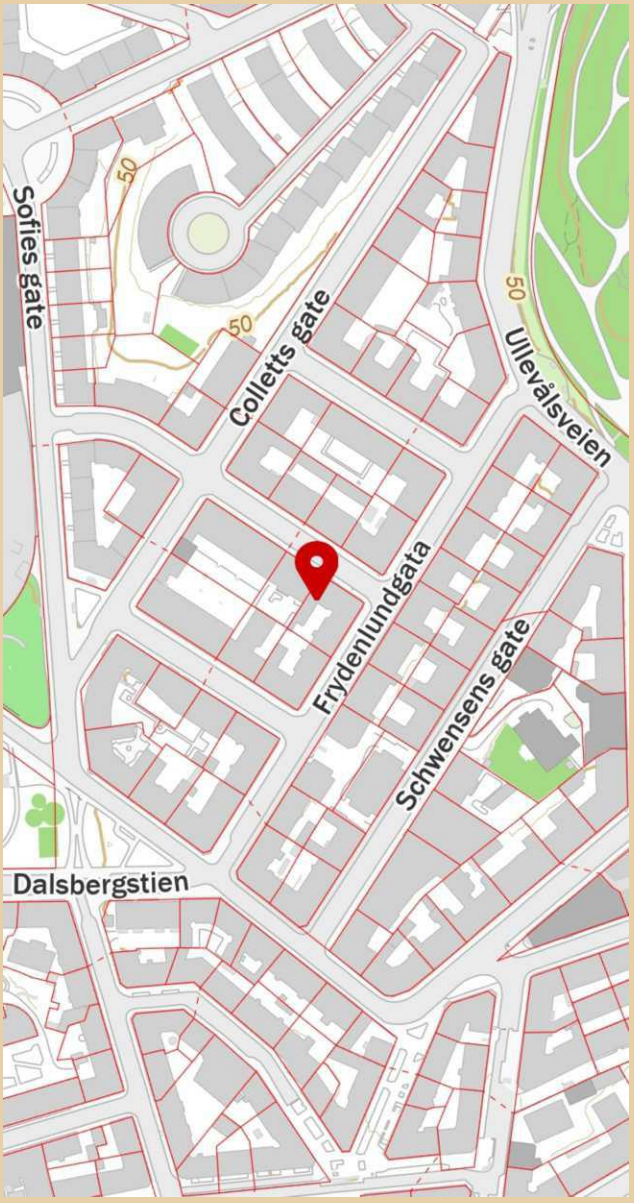
**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

—

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Frydenlundgata 8 B, 0169 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 136, Snr. 27, andelsnr. 22 i FRYDENLUNDGATE 8 BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
92260551


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Aksept

**Saksbehandler:** Tor Martin Tinderholt

**Telefon / Mobil:** 22 60 28 08 / 418 44 305

**E-post:** tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---