PRIVATMEGLEREN
GAMLE OSLO

FRYDENBERGVEIEN 54

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglerbrev

Vedtekter sameie og garasjesameie

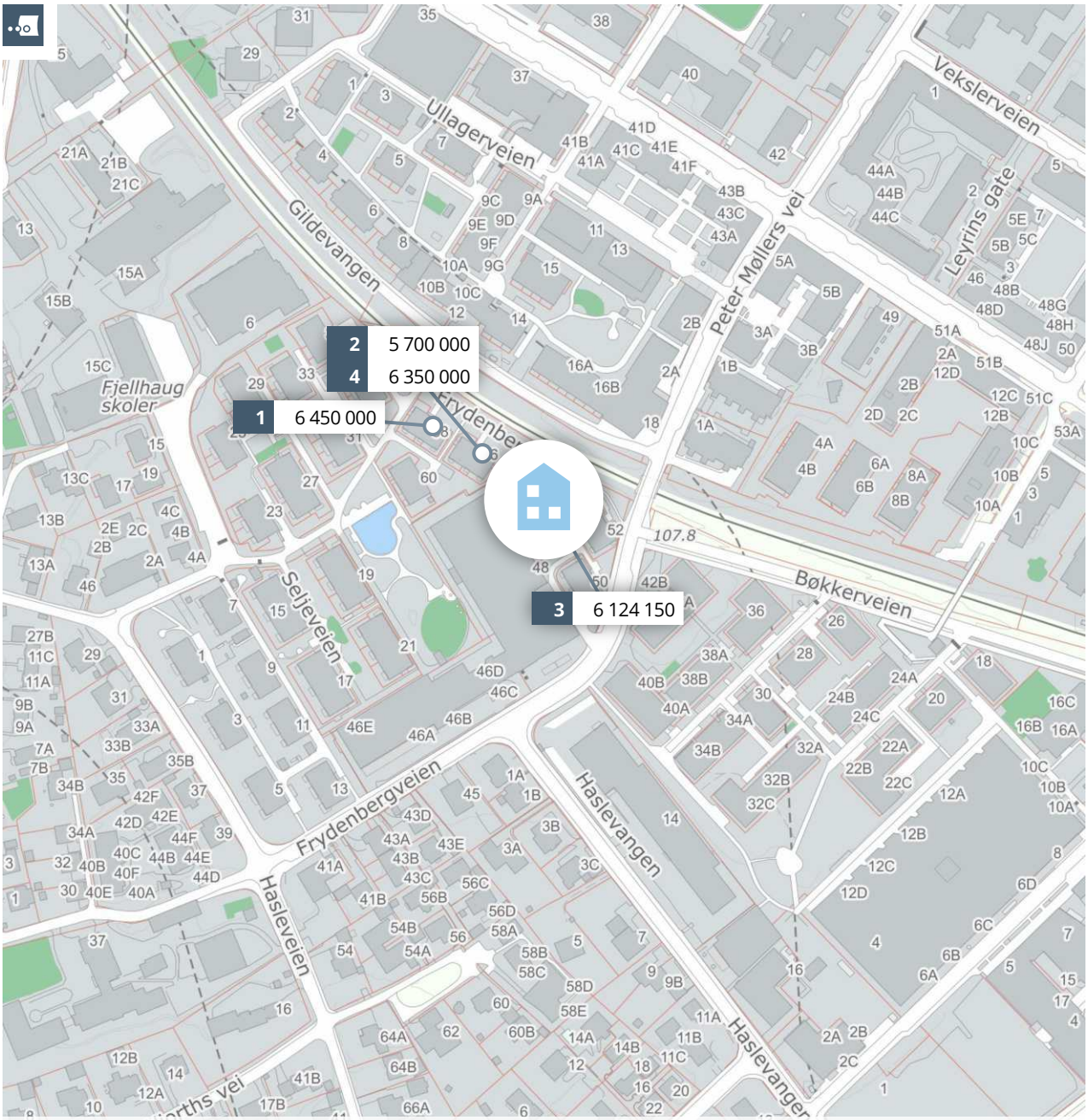
Årsmøtedokumenter 2024

Ferdigattest og godkjente byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FRYDENBERGVEIEN 54

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 20.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Synne Vang.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frydenbergveien 54, 0575 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 126 BNR 160 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Frydenberg nord

Verdivurdert til

5 800 000

23 870	5 823 870	97 083
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	3 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	5 769
Formue	17 206
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis

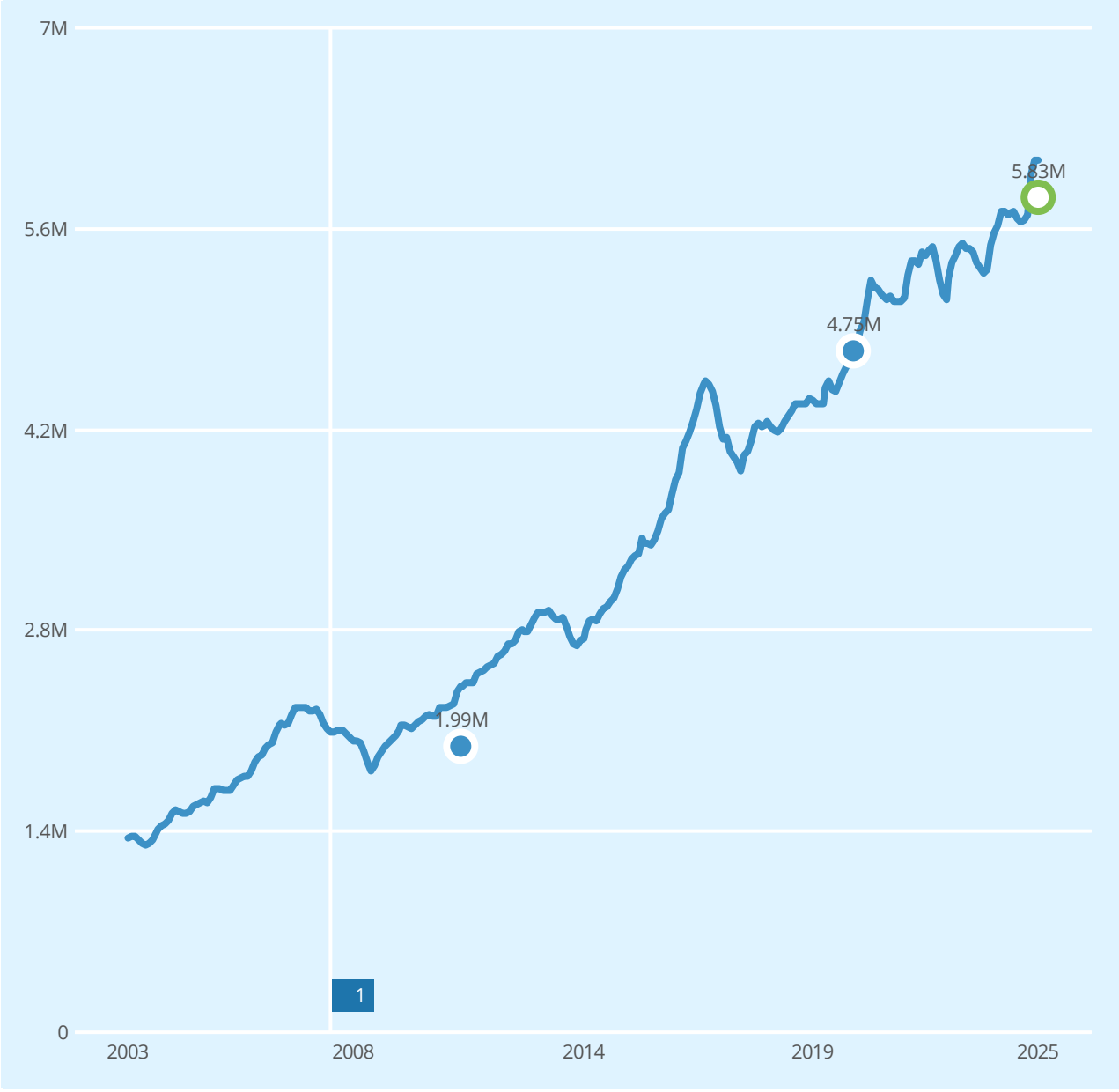
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frydenbergveien 58 61 m²	2011	5. etg	2 sov	25.02.2025	6 190 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**105 738**
2	Frydenbergveien 56 61 m²	2011	3. etg	2 sov	07.11.2024	5 800 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**93 443**
3	Frydenbergveien 54 60 m²	2008	3. etg	2 sov	18.02.2025	6 200 000	**6 100 000**	24 150	6 124 150	**102 069**
4	Frydenbergveien 56 61 m²	2011	4. etg	2 sov	27.05.2024	6 300 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**104 098**

Verdiestimatet gis med bakgrunn i boligens beliggenhet, størrelse, standard og planløsning samt kvadratmeterpriser og sammenlignbare salg i nærområdet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.08.2020	08.09.2020	04.11.2020	4 490 000	4 750 000	0	4 750 000	
19.02.2013		19.02.2013	-	2 290 000	-	2 290 000	2
14.02.2011		14.02.2011	-	1 990 000	-	1 990 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Frydenberg nord grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

44
dager

Leiligheter solgt i Frydenberg nord grunnkrets siste 3 mnd

28
leiligheter solgt

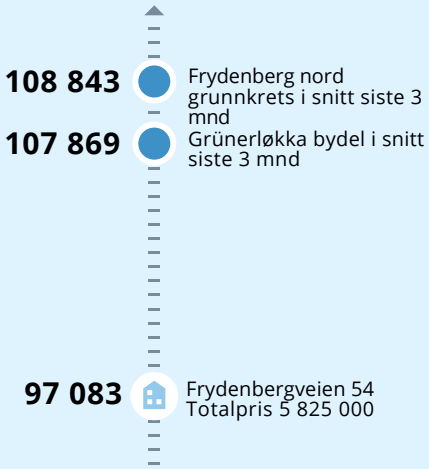


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 6.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Frydenbergveien 54
0575 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2008
BRA: 63 m^2
BRA-i: 60 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	6	0	1

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224
Frydenbergveien 54
0575 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27383

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Avløpsrør

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system via luke i himling på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Det er ikke etablert fordelerskap for rørinstallasjoner i garderobe. Ved en lekkasje vil vann trenge ut til tilstøtende rom. Ingen lekkasjer ble observert på befaringsdagen.
Manglende lekkasjesikring av installasjoner gis TG-2.

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av overflater

Veggfuger i dusjsone med riss/sprekker. Borehull i flere veggfuger/fliser. Skade i veggflis ved innfesting av dusjgarnityr.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Gulvoverflater med normal elde og slitasje. TG-1. "Knirk" ved flere laminatskjøter. Ufagmessige avslutninger ved rørgjennomføringer i gulv. Skade i gulv ved oppvaskmaskin. Oppgitte avvik gis TG-2.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Eier opplyser om skifte av downlights, kontakter og dimmer på bad/vaskerom. Utført av bekjent elektriker m/dokumentasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.1.2025

Rapportdato
18.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Elise Annie Rasmussen Staurset** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Christopher Rasmussen Staurset** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 03.02.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen** Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS** Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Frydenbergveien 54, 0575 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	126	Bruksnr:	160	Festenr:	
Seksjonsnr:	9	Andelsnr:		Leilighetsnr:	09		

Byggeår: **2008** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Betongkonstruksjon med innfelte fasader i trebindingsverk. Fasader med liggende kledning og malte flater. Flatt tak tekket med papp/membran. Felles trappegang med betongtrapp. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass og trekarmer. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 291.5 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig/privat. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	60	60	0	0	6
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	**63**	**60**	**3**	**0**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	60	56	4	Entrè/gang, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.	Garderobe.
Totalt m²	**60**	**56**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 3,3 m2. Arealene er tatt med i BRA-e. Boden ble påvist av eier.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong oppført i stål og betong, forankret til bygning. Dekke med trefliser. Størrelse: 6 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass og trekarmer. Malt entredør (B30/40db) med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 6 mm. Totalt avvik er målt opp til 11 mm.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, plater over benk, belysning under overskap, integrert oppvaskmaskin, mikro, stekeovn og induksjon platetopp. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system via luke i himling på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser om skifte av downlights, kontakter og dimmer på bad/vaskerom. Utført av bekjent elektriker.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Eier opplyser om skifte av downlights, kontakter og dimmer på bad/vaskerom. Utført av bekjent elektriker m/dokumentasjon.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Det er ikke etablert fordelerskap for rørinstallasjoner i garderobe. Ved en lekkasje vil vann trenge ut til tilstøtende rom. Ingen lekkasjer ble observert på befaringsdagen.
Manglende lekkasjesikring av installasjoner gis TG-2.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at baderommet ble oppgradert i desember 2024 med ny baderomsinnredning, utskifting av slukrist og dusjbatteri inkl. dusjgarnityr. Arbeider utført av en bekjent rørlegger.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Veggfuger i dusjsone med riss/sprekker. Borehull i flere veggfuger/fliser. Skade i veggflis ved innfesting av dusjgarnityr.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, innmurt speil med overliggende belysning, baderomsinnredning med malte fronter og laminat benkeplate med nedfelt servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-1

Hulltaking er ikke utført da baderommet er en prefabrikkert baderomskabin.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: laminat og parkett.

Eier opplyser at nye laminatgulv ble lagt i 2020.

Oppsummering av øvrig TG-2

Gulvoverflater med normal elde og slitasje. TG-1. "Knirk" ved flere laminatskjøter. Ufagmessige avslutninger ved rørgjennomføringer i gulv. Skade i gulv ved oppvaskmaskin. Oppgitte avvik gis TG-2.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater. Lakkerte stålplater på bad/vaskerom.

Oppsummering av øvrig TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.15 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.
Plissegardiner.

Oppsummering av øvrig TG-1

Inventar med normal elde og slitasje.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører.
Skyvedører.

Oppsummering av øvrig TG-1

Dører med normal elde og slitasje.

6.17 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse
Gulvvarme på bad/vaskerom. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Øvrig: Belysning

Beskrivelse
Downlights på bad/vaskerom og stue. Spotlys. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse
Utelys. Utestrøm. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Varmesentral

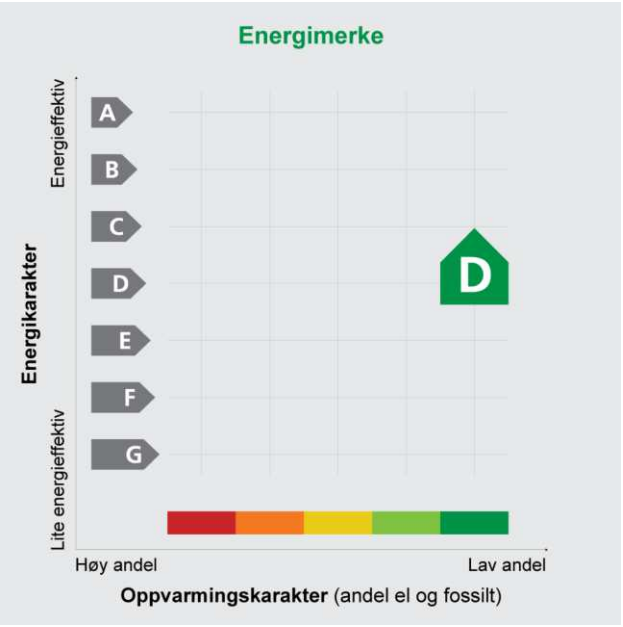
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Frydenbergveien 54
Postnr	0575
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	126
Bnr.	160
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2020-1135522
Dato	24.05.2020



Innmeldt av	Einar Espe Eliassen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frydenbergveien 54
Postnr/Sted: 0575 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0204
Dato: 24.05.2020 20:02:16
Energimerkenummer: A2020-1135522
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Einar Espe Eliassen

Gnr: 126
Bnr: 160
Seksjonsnr: 9
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250024

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christopher Rasmussen Staurset	Elise Annie R Staurset

Gateadresse
Frydenbergveien 54

Poststed	Postnr
OSLO	0575

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 1960068

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250024

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Onkel som er elektriker. Oppgradert spotter, kontakter og dimmer på bad. Er også byttet dusj, vask og baderomsinnredning. Ingen endringer som krever dokumentasjon.
Arbeid utført av	NEDIG

Filer

Arbeid EL-bad.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluk renset og slukrist byttet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det var en periode for et par år siden hvor det i alle boenheter i sameiet kom dårlig lukt fra sluk og toalett. Grunnen var at sentralsystemet for kloakk i sameiet ofte gikk tett. Dette ble utbedret og forbedret i regi av sameiet og det har ikke vært noe lukt siden.
Arbeid utført av	SAMEIET

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er lader på parkeringsplassen vi disponerer.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250024

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250024

Tilleggskommentar

Det som er gjort av arbeid på badet utenom det elektriske er gjort av rørlegger som er en familievenn. Arbeidet krever ingen dokumentasjon. Utover endringer på bad har vi skiftet gulv, malt leiligheten, lagt trefliser på balkong og ellers gjort noen kosmetiske oppgraderinger, herunder skiftet alle dørhåndtak med kvalitetshåndtak.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250024

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christopher Rasmussen Staurset	7960ea7c3c9216b339c3184766d764d6c3ada152	03.02.2025 08:14:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elise Annie Rasmusen Staurset	f650478aa0a15d8e403de8231dfcedc9c01f073c	03.02.2025 19:30:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250024

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

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306250024 . Vår ref.: 5940-1-09 Dato: 10.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frydenbergveien 54 Sameie
Organisasjonsnr:	996718336
Seksjonseier:	Staurset, Christopher Mathisen
Medeier:	Rasmussen, Elise Annie
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Frydenbergveien 54, 0575 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	126
Bnr.	160

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6651419.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Enkelte seksjonseiere i sameiet har kjøpt garasjeplass i Frydenberg E Garasjesameie.
- Månedlig leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det sendes egen giro for garasjeleien.
- Vi forutsetter at plassen følger leiligheten ved salg, så megler må påse at kjøper (ny sameier) blir tinglyst som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 2050/352891 av gnr 426 bnr 4 i Oslo).
- Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved eierskifte av garasjeplass etter gjeldende priser.
- Selskapet har ikke husordensregler.
- Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler for strøm og fjernvarme og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS.
- Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider: Techem eierskifteskjema.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207878456
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	8,00%
Restsaldo	708 659,00
Innfrielsesdato:	30.08.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 769,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	1 329,00	
Felleskostnader	4 041,40	
TV/bredbånd	399,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	106,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 100,-
Annen formue:	17 216,-
Gjeld:	24 149,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207878456
Restsaldo:	23 869,77
Kapitalkostnader:	444,62

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 23 869,77,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.
Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Finholt Jansen, e-post: frydenbergvn54@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: frydenbergvn54@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER
FOR
FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE

Adresse:

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

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

Sameiet består av 40 boligsseksjoner

§ 2 Råderett

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

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

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

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

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

§ 3 Felleskostnader

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

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

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

§ 5 Styret

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

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

Det ordinære sameiermøtet skal:

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

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

Ved avstemninger på sameiermøtet har hver seksjon én stemme.

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

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

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

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

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

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Fremleieskjema

Sameiet Frydenbergveien 54

Seksjonsnummer: _____ Utleietidsrom :_____-_____

UTLEIER	
Navn:	
Adresse:	
Tlf.:	
E-post:	

LEIETAKER	
Navn:	
Tlf.:	
E-post:	

Fødselsnr.:

MEDLEMMER AV HUSSTANDEN TIL LEIETAKER

Navn:	Fødselsnr.:	
Navn:	Fødselsnr.:	
Navn:	Fødselsnr.:	
Navn:	Fødselsnr.:	

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

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

Utleier har vist leietaker stoppekran for vann i leiligheten.

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

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

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

_____	_____	_____
Sted/dato	Sign., utleier	Sign., leietaker

VEDTEKTER

FOR

FRYDENBERG GARASJESAMEIE E

Gnr. 426, bnr. 4, Oslo kommune

Vedtatt i forbindelse med stiftelse på ekstraordinært sameiermøte 20.05.2011.

§ 1
Navn

Sameiets navn er Frydenberg garasjesameie E.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

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

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 10
Styret

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

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

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

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. eiendomsforsikring, jf § 17
   b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
   c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
   d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
   e. vaktmesterrom
   f. renhold av fellesarealer
   g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. garasjeport
   b. GSM-key
   c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
   d. Oppmerking av p-plasser

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie/borettslag.

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

§ 16
Ansvar utad

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

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

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

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

§ 19
Sameieloven

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

§ 20
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

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

ooOoo

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5940

Sameiet Frydenbergveien 54

Velkommen til årsmøte i Sameiet Frydenbergveien 54

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Frydenbergveien 54

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5940_Årsrapport-2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Lars Finholt Jansen

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

- Navn Navnesen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Generelle opplysninger om Sameiet Frydenbergveien 54
Sameiet består av 40 seksjoner.
Sameiet Frydenbergveien 54 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996718336, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
126 160

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Tiltak i 2023

Det har blitt inngått ny avtale med Telenor.
Vi oppdaget vanninntrengning fra tak eller fasade. Og vi er i kontakt med kontraktør for å identifisere/utbedre.
Generelt forefallende arbeid er gjort, samt gjennomført regelmessige styremøter.

Sammen med Frydenberg2borettslag (nr. 50/52) har vi gjort:
Skiftet leverandør av vaktmestertjenester fra VBR til Coor.
Installert avgasser og filter i fjernvarmesystemet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, samt fyring.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Sameiet Frydenbergveien 54 har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4X5GI-007Y5-GQ5KJ-0GGLG-8MB5B-757BW

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4X5GI-007Y5-GQ5KJ-0GGLG-8MB5B-757BW

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 04.03.2024
Styret i Frydenbergveien 54 Sameie

Lars Finholt Jansen/s/ Marianne Ruud/s/ Marte Heggem/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 161 856
Kabel-TV	154 394
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 316 250**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.
I tillegg har styret fått dekket styremat for kr 1 360, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 202.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 273
SUM KONSULENTHONORAR	**-18 273**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-63 360
Drift/vedlikehold VVS	-15 739
Drift/vedlikehold elektro	-4 656
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 397
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 048
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 674
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 408
Egenandel forsikring	-12 650
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-159 931**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-143 621
Renovasjonsavgift	-59 878
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-203 499**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-127 041
SUM ENERGI / FYRING	**-127 041**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 786
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	329
Andre renteinntekter	83
SUM FINANSINNTEKTER	**2 221**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-61 678
Andre rentekostnader	-414
SUM FINANSKOSTNADER	**-62 092**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	194 374	
Nedbetalt i år	92 414	
		-813 212
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-813 212**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-602 738
SUM INNTEKTER	**-602 738**

KOSTNADER

Techem	27 000
Fjernvarme	446 380
Strøm	138 966
SUM KOSTNADER	**612 346**

SUM ENERGIAVREGNING	**9 608**

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

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

NOTE: 17

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

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

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapene og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Frydenberg garasjesameie E og Frydenberg Driftsforening, og utgjør for garasjesameiet kr 98 448 og for driftsforeningen kr 34 239

Selskapets andel i Frydenberg garasjesameie E og Frydenberg Driftsforening vises som anleggsmidler under posten

anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg garasjesameie E og Frydenberg Drifsforening er inntatt i resultatregnskapet under noten

andre driftkostnader "kostnader sameie".

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24
Selskapsnummer: 5940 **Selskapsnavn:** Sameiet Frydenbergveien 54

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Frydenbergveien 54

Møtedato: 19.03.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: 19. mars 2024 kl. 18:00, Frydenberg skole.

Til stede: 8 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 8 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Rushil Kumar Pathak.

Møtet ble åpnet av Rushil Kumar Pathak .

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Rushil Kumar Pathak foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Rushil Kumar Pathak foreslått. Som protokollvitne ble

   Marte Heggem foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 90 000.

   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Lars Finholt Jansen foreslått.
Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Thomas Marstein Henriksen foreslått.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 18:20. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Rushil Kumar Pathak

Fører av protokollen
Navn: Rushil Kumar Pathak



Protokollvitne 1
Navn: Marte Heggem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 29.03.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200613884-51 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tanja Charlotte Båst Mork	Arkivkode: 531

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

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

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

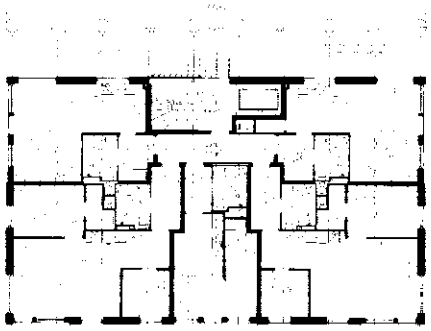
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

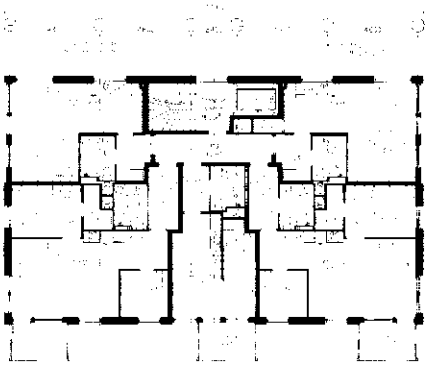
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.03.2012 av:

Tanja Charlotte Båst Mork - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder



1. ETASJE



2.-7. ETASJE

Plan 1-7 elg hus 21 og 22

E2



SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

SKANSKA

INCUDO

Frydenberg E - trinn 2

Plan 1-7 elg hus 21 og 22

E2

A E00 PL00 01

Oslo

S-4084

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

Vedtaksdato: 26.05.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200005754

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200005754

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Generelle bestemmelser for planområdet

3.1 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og høyder som er vist på plankartet.
Tillatt bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige T-BRA 67 450 m^2.
Bruksareal under terreng regnes ikke med i T-BRA.

3.2 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.
Det tillates opparbeidet parkering/ gjesteparkering for 20 plasser på terreng langs Alnabanen. Øvrig parkering skal være under terreng. Det tillates 20 parkeringsplasser på egen grunn til forretning langs Frydenbergveien.

3.3 Avkjørsel

Kjøreatkomster til området er vist med pil på plankartet.
Varelevering til kontor- og forretningsdelen skal være fra Frydenbergveien.

3.4 Utomhusplan

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

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

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

4.1 Leilighetsfordeling

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

4.2 Utnyttelse og utforming

Felt A: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 8 000 m^2.
Felt B: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 700 m^2. Bebyggelsen skal trappes av i tre trinn.
Felt C: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 5 800 m^2.
Felt D: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 400 m^2. Bebyggelsen skal oppføres som minimum to bygg med minimum 8 meters avstand.
Felt E: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 12 000 m^2. Bebyggelsen skal oppføres med inntil 6 enkeltstående bygg med minimum 8 meters avstand.

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

5.1 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

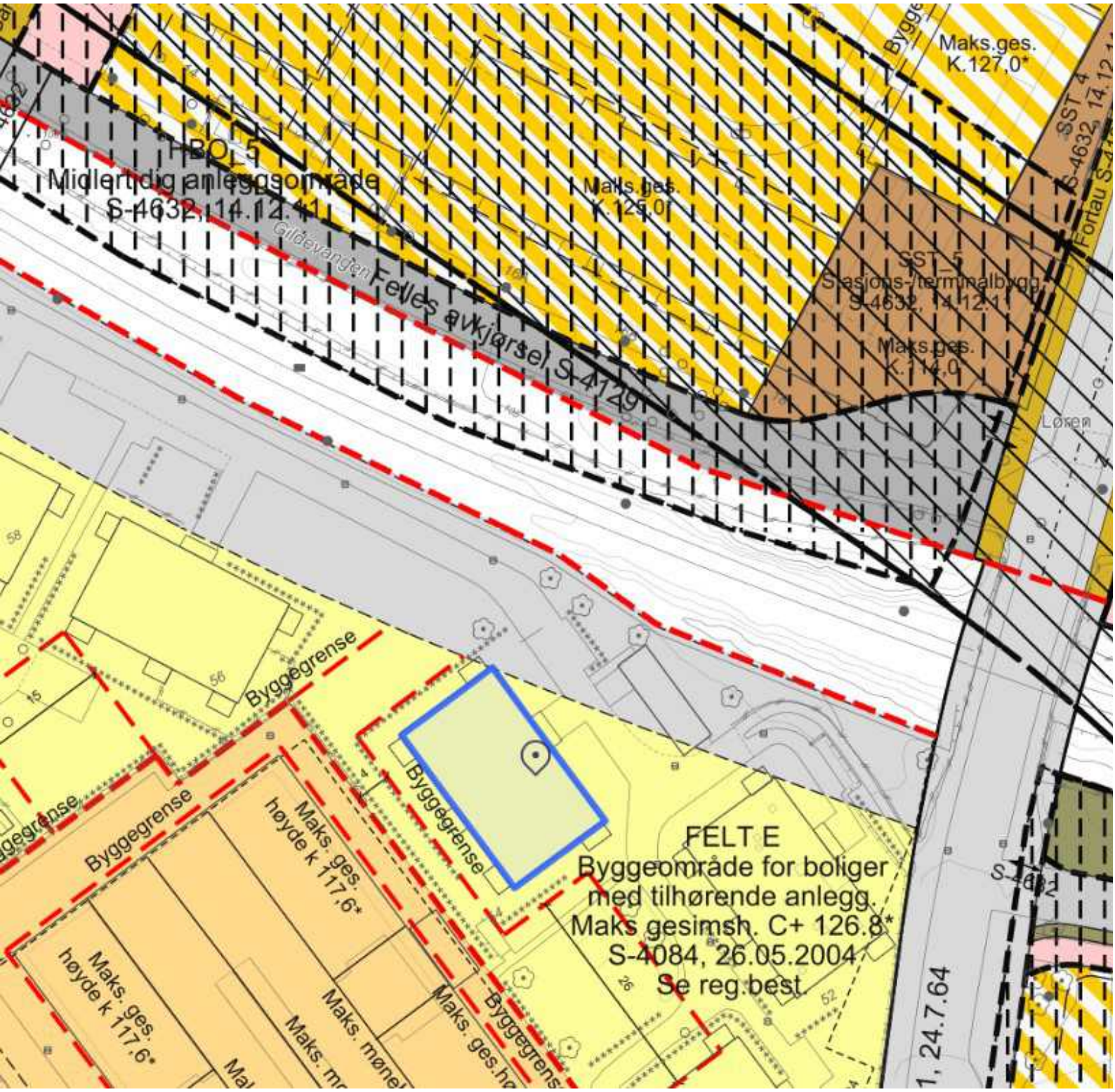
Felt F3: Det tillates en boligandel på maksimum T-BRA = 7 400 m^2.
Det tillates barnehage i 1.etasje på maksimum T-BRA = 500 m^2. Det tillates bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (treningssenter) på maksimalt T-BRA = 2 200 m^2.

§ 6. Fellesområder
Fellesareal skal være felles for hele planområdet.

6.1 Fellesareal – lek opphold
Det tillates oppført grendehus maksimalt T-BRA = 200 m^2 med maksimalt gesims-/mønehøyde satt til c+108 meter.

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

§ 8. Rekkefølgebestemmelse
Før det gis igangsettingstillatelse for boligfeltene skal tomt for ny byskole i området være sikret.


HBO_5
Midlertidig anleggsområde
S-4632, 14.12.41
Maks.ges.
K.127,0*
Maks.ges.
K.125,0
SST_5
Stasjons-/terminalbygg
S-4632, 14.12.1
Maks.ges.
K.114,0
SST_4
S-4632, 14.12.1
Gildevangen
Felles avkjørsel S-4129
Løken
Byggegrense
Maks. ges.
høyde k 117,6*
FELT E
Byggeområde for boliger
med tilhørende anlegg.
Maks gesimsh. C+ 126.8*
S-4084, 26.05.2004
Se reg.best
Maks. mønehøyde k 120,6*
Maks. ges.h
S-4084, 24.7.64

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:
Frydenbergveien 54, 0575 Oslo
Gnr. 126, Bnr. 160, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250024

Meglerforetak: PrivatMegleren Gamle Oslo

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@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.
