

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Frydens gate 4 A
0564 OSLO
Gnr./Bnr.: 226/14
Oslo kommune

Rapportdato: 21.09.2026
Befaringsdato: 15.09.2026
Referansenummer: 15085931

Areal

Leilighet
Bruksareal: 42 m² (BRA-i: 39 m²)

Totalt bruksareal: 42 m² (BRA-i: 39 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

John O. Ljungblom
40645987

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.09.2026
Referansenummer	15085931
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0193
Hjemmelshaver/selger	Benedicte Kaspersen
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	21.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Frydens gate 4 A
Postnummer/sted	0564 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	226/14
Seksjonsnr.	34
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1936		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1936. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Yttertak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. (Taket er ikke besiktiget)Entrédør med dørkikkert. Vinduer og balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Med radiatorer tilknyttet felles varmesentral samt elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

Gang, bad, åpen stue-kjøkkenløsning og soverom. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra gang		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
		Innredning	9	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Annet	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	39			39	3
	Gang, bad, åpen stue-kjøkkenløsning og soverom.				Balkong
Kjelleretasje		3		3	
		Bod			
SUM	39	3		42	3
	Total bruksareal: 42 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,32 meter ved gang og opptill 2,66 meter ved stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer bod nr 34 ved kjelleretasje. Boden er oppmålt til 2,52m2 (BRA-e). Adkomst via felles trappegang og tilkomst via felles bodområde.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 12.9.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende bad med fakturaer og dokumentasjon på arbeider utført ifbm med oppgraderinger av bad datert 2022/2023.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra gang

Bad oppgradert 2023 tilkoblet deler av røropplegg fra eldre eksakt årstall og sluk fra år 2000. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Slett malt himling med taklampe. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Dusjdører av glass. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon med fraluftsventil plassert i nedsenket rørkasse. Vannrør av typen rør-i-rør og utenpåliggende kobber tilkoblet tilførselrør av kobber. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av ukjent type fra ukjent eksakt årstall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløp (inkl. sluk)	Avløpsrørene i bygningen er skjult, og det er derfor ukjent hvilken type rør som er tilknyttet rommet. Konsekvens er at siden alder og rørtype er ukjent, kan ikke tilstanden estimeres. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand og eventuelle behov for utbedringer eller lignende.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon og tilluftsspalte eller lignende under dør er ikke etablert. Konsekvens er at naturlig ventilasjon erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Halvøy. Slette fronter og fronter med frostet glass. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Nedfelt induksjonsplatetopp. Ventilator i himling. Stekeovn og oppvaskmaskin under benk. Kjøleskap med frysedel i høyskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ventilator - Ventilasjon

TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Avløpsrør	Avløpsrørene i bygningen er skjult, og det er derfor ukjent hvilken type rør som er tilknyttet rommet. Konsekvens er at siden alder og rørtype er ukjent, kan ikke tilstanden estimeres. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand og eventuelle behov for utbedringer eller lignende.
	Innredning	Det registreres avskalling på glass til nedsenket induksjonsplatetopp. Konsekvens/foreslått tiltak er at utskiftning kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør, utenpåliggende forkrommet kobber og kobber. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av ukjent type fra ukjent eksakt årstall. Stoppekraner på bad ved dusjsone. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:		
	Innvendig stoppekran		
TG 2	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Tilhørende røropplegg til radiatorer har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.	
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.	

Andre rom

Gulvflater belagt med tregulv. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med slette malte flater og nedsenket himling med downlights ved gang. Slette innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:		
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon		
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.	

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner fra selger av ukjent eksakt type dyr/insekter men muligens pelsbille som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

TG 2	Annet	Opplysningene i dette punktet bør ses i sammenheng med punkt 19 i selgers egenerklæring. Det er ikke kjent hvordan forholdet er i dag, og selger har ikke oppdaget aktivitet i ettertid. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og eventuelle nødvendige tiltak.	

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:		
	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende		

Vinduer og ytterdører

Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av treverk fra 2017.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:		
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming		

Balkonger

Utgang fra stue til balkong. Balkong og rekkverk i metallkonstruksjoner. Rekkverkshøyde 1. 10 meter. Gulv belagt med trykkimpregnert treverk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens ukjent eksakt eldre årstall, men det er gjort oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på kjøkken, diverse stikkontakter, ledninger brytere mm. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Kursfortegnelsen er ikke fullstendig utfylt. Blandt annet enkelte av kursene mangler merking av tekniske spesifikasjoner. Konsekvensen av ufullstendig merking er at dette kan medføre utfordringer ved praktisk bruk, samt ved vedlikehold eller oppgraderinger, og at korrekt merking er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

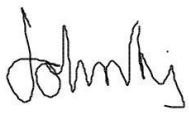
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 40645987

Egenerklæring

Frydens gate 4 A, 0564 OSLO

21 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Frydens gate 4 A	Frydens gate 4 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd i boligen fra 2020-2021. Fra 2021-2023 var leiligheten leid ut til nærmeste familie. Fra 2023-2026 har leiligheten vært helt- eller delvis utleid via hybel.no

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Kaspersen, Benedicte

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovering av bad

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

IBR Installasjon

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det opplyses at et kommunalt vannrør utenfor borettslaget sprakk i 2023. Hendelsen førte til vanninntrengning i kjelleren. Etter det vi kjenner til, har det ikke vært registrert problemer eller følgeskader i etterkant av hendelsen.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble utført arbeid i forbindelse med totalrenovering av bad, herunder installasjon av varmekabler.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

IBR Installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med totalrenovering av bad ble det lagt nye rør.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

IBR installasjon

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Leietaker har observert noen tilfeller av det vi tror er brun pelsbille,
tiltak er gjort og det er gjort få observasjoner den siste tiden. Har meldt inn til styret. Selger har vært i dialog med Anticimex, som opplyser at anbefalte tiltak er støvsuging og generelt renhold.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Noen av eierseksjonene skal få nye vinduer. Dette vil medføre en økning i felleskostnadene. selger er ikke kjent med den faktiske økningen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12131881

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Benedicte Kaspersen	**2026-09-21**

Identification

Benedicte Kaspersen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Sameiet Frydengård	**Vår ref.:**	518/34	**Fødselsdato eier:**	31.10.1991
FRYDENS GATE 4 A	**Type:**	Boligsameie		
0564 OSLO	**Eiere:**	Benedicte Kaspersen		
Organisasjonsnr: 976 179 021	**Seksjonsnr:**	34		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 572**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avsetning vedlikeholdsfond	230
	Felleskostnader	2 619
	Avdrag IN-lån	216
	Renter IN-lån	185
Tilleggsytelser:	Tv/Internett	322

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	34 409	Gjeld siste årsoppg.:	35 655
Klient ajourf. lån:	6 502 006,08	Klient gj. s. årsoppg.:	4 840 935

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132506971, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.09.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39.008

Saldo per 14.09.2026: 4 671 821

Andel av saldo: 34 410

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2036)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Christoffer Grønstad
Adresse:	Grenseveien 7 B
Postnr/-sted:	0571 OSLO
Telefon:	Mob.: 90118286
E-post:	styret@frydengard.no
Webside:	www.frydengard.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	35 655	Andre inntekter:	1 096
Annen formue:	21 730	Utgifter:	2 614		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Sameiet Frydengård
FRYDENS GATE 4 A
0564 OSLO

Vår ref.: 518/34
Type: Boligsameie
Eiere: Benedicte Kaspersen

Fødselsdato eier: 31.10.1991

Organisasjonsnr: 976 179 021

7: Pålydende

Pålydende:
Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 34
Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 226/14 - seksjon:34
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 2211

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige
Polisenr: 84920971

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0403

Etasje:
Oppvarmingstype: Strøm
Heis: Nei
Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()
Systemlås: Nei
Antall rom:
Husdyrhold:
Oppr. antall rom:
Livsløp standard: Nei
Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Det er planlagt utskiftning av vinduer i nærmeste fremtid, og styret utfører for tiden en kartlegging i den forbindelse. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4 aksjer pålydende kr 100,-.

Ligningstall pr 31.12.2011:
Andel gjeld: kr 82.990
Andel formue kr 13.295.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nokler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.



INNKALLING 2026

Sameiet Frydengård

Mandag 23.03.2026 kl. 18:00

Velferdsrommet til Engelsborg borettslag (Trondheimsveien 91 - inngang fra Solhauggata)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Frydengård

Møtet finner sted mandag 23.03.2026 kl. 18:00 - Velferdsrommet til Engelsborg borettslag (Trondheimsveien 91 - inngang fra Solhauggata)

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Frydengård det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utskifting av vinduer i seksjoner (leiligheter) og fellesområder (sak fremmet av styret)

5.2 Låneopptak for finansiering av utskifting av vinduer (sak fremmet av styret)

5.3 Tilrettelegging for individuell nedbetaling av nytt lån til vindusprosjektet (sak fremmet av styret)

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av to medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 160 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utskifting av vinduer i seksjoner (leiligheter) og fellesområder (sak fremmet av styret)

Med hjelp av seksjonseiere og beboere har sameiet siden februar 2025 kartlagt status på vinduene i sameiet. Kartleggingen viser at det er stort behov for utskifting av vinduer i enkelte seksjoner, samt i trappeoppganger og kjellere. I tillegg viser kartleggingen at en del utendørs listverk som ble montert i forbindelse med at sameiet fikk oppført balkonger er i dårlig forfatning og bør byttes ut. Endelig er det behov for at vinduene males utvendig.

Styret viser til orienteringsmøtet som ble avholdt 28. januar 2026 og notatet som ble sendt ut til seksjonseierne via USBLs løsning i etterkant (vedlagt) for flere detaljer om bakgrunnen for prosjektet. *Styret gjør samtidig oppmerksom på at seksjonseiere som har reservert seg mot å motta informasjon fra USBL eller aldri har logget inn i portalen til USBL ikke mottok dette notatet, men hadde mulighet til å finne det på sameiets nettsider via sameiets Facebook-gruppe. Styret ber alle om å logge inn i USBLs portal og sikre at de kan motta informasjon fra sameiet via denne framover.*

Innspill og vurderinger knyttet til status på vinduene: Som det går fram av notatet er det mange hensyn å ivareta ifm. prosjektet, og styret takker for mange gode innspill både på orienteringsmøtet og i etterkant. Blant annet har en seksjonseier bedt om at vinduer fra 2012 som er i god stand ikke byttes i denne runden. Styret er innstilt på å etterfølge dette ønsket etter individuell vurdering av disse vinduene fra 2012. Hovedregelen vil altså være at vinduer eldre enn 2016 byttes ut, men med mulige unntak for vinduer produsert i 2012 dersom styret finner at kvaliteten på disse fortsatt er god. Styret vil lene seg på ekstern kompetanse i disse vurderingene.

En seksjonseier har ytret ønske om å få bytte vinduer produsert i 2016 til en ny type for å få en annen åpning enn den som er i dag. I utgangspunktet ser styret det hensiktsmessig å bruke vinduer med samme utforming som de som ble satt inn ifm. balkongprosjektet. Vi må også være forberedt på at Byantikvaren kan ha tilsvarende føringer for prosjektet. Vi har imidlertid notert ønsket, og er innstilt på at vinduene kan byttes på seksjonseiers egen regning dersom tilsvarende vindu med annen åpning er tilgjengelig og ikke bryter med kravene fra Byantikvaren.

Videre har det kommet spørsmål om vi som del av dette prosjektet også kan bytte ut radiatorer og ventiler, samt føre takrennene som ble montert ifm. balkongprosjektet ned til grunnen. Styret ser det ikke hensiktsmessig å utvide dette prosjektet til å omfatte radiatorer eller ventiler. Styret ser imidlertid gode grunner til å få ført takrennene ned til grunnen når det uansett skal monteres stillas, og vil be om å få dette priset inn som en opsjon i tilbudene vi vil be om for vindusprosjektet. Styret vil så vurdere om denne delen av arbeidet kan tas som et eget prosjekt og belastes sameiets vedlikeholdsfond.

Det har også kommet spørsmål om det er mulig å reklamere på mangler ved vinduer som ble byttet ut ifm. balkongprosjektet i 2016 og 2017. Styret har drøftet problemstillingen med USBL, som mener det vil være lite hensiktsmessig å fremme nye reklamasjoner mer enn fem år etter at prosjektet ble avsluttet. I en av seksjonene er det meldt feil på lukkemekanismen for vinduene, og sameiet vil følge opp dette tilfellet for å se om vinduene kan repareres eller må byttes ut.

Vurderinger knyttet til kostnadsfordelingen: En viktig del av vurderingene knyttet til prosjektet har vært kostnadsfordelingen, særlig gitt at mange seksjonseiere byttet ut flere vinduer enn det som var påkrevd for innpassing av balkonger og balkongdører i 2016 og 2017. Styret viser til vedlegget for ytterligere vurderinger rundt dette.

Med utgangspunkt i alternativene presentert og drøftet på orienteringsmøtet og

konsultasjoner med juridisk ekspertise har styret falt ned på å anbefale en modell for årsmøtet der seksjonseiere som byttet ut flere vinduer enn det som var påkrevd i 2016 og 2017 kan søke om en kompensasjon for disse kostnadene. I vurderingen har styret lagt vekt på at en slik løsning vil være i tråd med hovedregelen i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, og at vi ved å utbetale en kompensasjon «nullstiller» situasjonen som oppstod da balkongprosjektet ble gjennomført og mange skiftet vinduer på egen regning.

For beregning av kompensasjonen har USBL anbefalt oss å ta utgangspunkt i en restlevetidsmodell der vinduene er gitt en antatt teknisk levetid på ca. 30 år, og entreprenørens tilvalgspriser i forbindelse med balkongprosjektet i 2016. Styret har derfor tatt utgangspunkt i at vinduene har 20 år gjenværende levetid.

Basert på USBLs foreslåtte modell for beregningen av kompensasjonen foreslår styret derfor at vinduene kompenseres med

- kr. 9580,- per vindu for tofelts vinduer (opprinnelig pris kr. 14 375,-),
- kr. 12 080,- for trefelts vinduer (opprinnelig pris kr. 18 125,-) og
- kr. 15 210,- for firefelts vinduer (opprinnelig pris kr. 22 813,-).

Siden de vinduene som ble byttet i forbindelse med balkongprosjektet, men uten å være del av selve prosjektet, ble bestilt direkte fra Balkongbygg, må denne kompensasjons-ordningen være søknadsbasert, og søknaden om kompensasjon må inneholde dokumentasjon på betaling av vinduene som ble byttet. Styret vil utarbeide et

søknadsskjema seksjonseiere kan benytte for å søke om denne kompensasjonen og sette en frist for søknad om kompensasjon, som vil bli kommunisert gjennom sameiets nyhetsbrev og USBLS portal. Søknader mottatt etter fristen satt av styret vil ikke bli vurdert.

Styret presiserer at det ikke kan søkes om kompensasjon for vinduene som uansett måtte byttes for å innpasse balkongdørene, da det var en tydelig forutsetning for balkongprosjektet at disse kostnadene skulle belastes den enkelte seksjonseier.

I budsjettet under er det lagt inn en gjennomsnittskompensasjon på kr. 12 290 per vindu.

Foreløpig budsjett: Basert på prosjektstøtte til tilsvarende prosjekter har USBL bistått styret med å utarbeide et foreløpig anleggsbudsjett, se under. Budsjettet tar utgangspunkt i en gjennomsnittspris per vindu på kr. 35 000 (lavere pris for mindre vinduer i oppganger og kjellere).

Styret finner at dette er et høyt beløp, men det bygger på erfaringstall fra tilsvarende rehabiliteringsprosjekter i Oslo der USBL har bistått, som viser at total entreprisekostnad for utskifting av vinduer i bygårder normalt ligger rundt kr. 25 000–35 000 per vindu ekskl. mva. I prosjekter med antikvariske krav kan kostnadene per vindu være høyere. Den budsjetterte prisen på ca. kr. 35 000 per vindu ligger dermed innenfor et normalt nivå for denne typen prosjekt. I samarbeid med USBL vil styret naturligvis gjøre sitt ytterste for å ende opp med en lavere kostnad per vindu enn dette. Endelig pris vil først bli avklart når vi mottar tilbud fra aktuelle entreprenører.

De øvrige budsjettpostene bygger også på faglige råd fra USBLs prosjektavdeling, og den informasjonen styret har mottatt fra seksjonseiere som har bidratt til kartleggingen av status på vinduene. Det er lagt inn en buffer på 12,5 prosent for å ta høyde for eventuelle uforutsette utgifter.

Prosjektledelse vil leies inn fra USBLs prosjektavdeling. USBL har også lagt inn en budsjettlinje for mulig økt styrehonorar som følge av prosjektet. For å holde kostnadene nede har styret valgt å ikke legge inn eget styrehonorar knyttet til

prosjektet i budsjettet, men ber årsmøtet vurdere styrehonoraret opp mot de endelige kostnadene i etterkant av prosjektet.

Vedlegg: Se anleggsbudsjett for vindusprosjekt 2026 vedlagt.

Finansiering: Styret foreslår at kr. 500 000 av kostnadene knyttet til det nye vindusprosjektet dekkes fra sameiets vedlikeholdsfond, og at resten finansieres gjennom låneopptak.

USBL vil bistå sameiet med å sikre lånefinansiering for prosjektet og fordele denne i tråd med sameiebrøken. Styret ønsker å velge IN-ordning for det nye lånet, slik at seksjonseiere kan velge å betale ned sin andel av lånet uten at det går utover sikkerheten til sameiet. Dette vil lønne seg både for seksjonseier (som typisk vil få bedre lånerente enn et sameie vil oppnå) og for sameiet, som vil kunne oppnå bedre likviditet i tilfelle behov for framtidige prosjekter. Vedtak om opptak av lån med IN-ordning krever eget årsmøtevedtak, se egen sak.

Framdriftsplan: Styret og USBL sin prosjektavdeling møter Byantikvaren 7. april. I etterkant vil USBL sin prosjektavdeling bistå styret med innhenting av tilbud for prosjektet. Ambisjonen er å få gjennomført prosjektet høsten 2026, men dette vil avhenge av tilbudene vi får og tilgjengeligheten til valgt entreprenør.

Styret gjør oppmerksom på at det vil være entreprenøren som vil styre tidsplanen for prosjektet når entreprenøren er valgt. Styret vil bestrebe god kommunikasjon mellom entreprenøren og seksjonseiere, men det vil være seksjonseiers ansvar å sørge for at leiligheten er tilgjengelig for entreprenøren når denne trenger det. Seksjonseiere må altså innstille seg på å enten sjøl være tilgjengelig, gi entreprenøren nøkkel til leiligheten eller avtale med naboer eller bekjente som kan være tilgjengelige ved behov.

Dersom det påløper ekstra kostnader som følge av at leiligheter ikke er tilgjengelige for entreprenøren, vil disse belastes seksjonseier. Styret ber særlig seksjonseiere som leier ut leilighetene sine om å planlegge for vindusprosjektet og å sikre at leieboere er informert om prosjektet samt registrert i USBLs portal og kan motta informasjon fra sameiet.

Vedlegg: Orientering til seksjonseiere i Sameiet Frydengård, februar 2026.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre et prosjekt der eldre vinduer i sameiet byttes ut og gjenværende vinduer vedlikeholdes, inkludert utskifting av listverk og utvendig maling. Prosjektet skal gjennomføres i tråd med de føringer som er skissert i dette dokumentet.

Prosjektet skal ha en øvre budsjettramme på kr. 10 800 000. Av dette skal kr. 500 000 dekkes av sameiets vedlikeholdsfond. Prosjektet vil ellers finansieres ved låneopptak på inntil kr. 10 300 000, se egen sak.

Det skal fortrinnsvis velges lån med IN-ordning, se egen sak.

Kostnadene ved prosjektet fordeles etter sameiebrøken. Seksjonseiere som bestilte og betalte for utskifting av ytterligere vinduer enn de som måtte byttes da balkongene ble bygget, kan søke om å få utbetalt en refusjon for disse. Refusjonen regnes ut basert på vinduenes opprinnelige kostnad og antatt levetid på 30 år. Det gis ikke refusjon for vinduene som måtte byttes for å innpasse balkongdør.

5.2 Låneopptak for finansiering av utskifting av vinduer (sak fremmet av styret)

Som det framgår av årsmøtesak 5.1 om vedtak av igangsetting av prosjekt for utbygging av eldre vinduer i sameiet, foreslår styret for årsmøtet at prosjektkostnader utover de kr. 500 000,- som skal dekkes fra sameiets vedlikeholdsfond dekkes ved låneopptak med en ramme på opptil kr. 10 300 000.

USBL vil bistå styret med innhenting av lånetilbud, og anbefaler at årsmøtet fatter et separat vedtak om låneopptaket.

Sameiets nåværende lån: Per 11. mars 2026 har Sameiet Frydengård et lån i DNB Bank ASA på kr. 4 840 935,- med en rentesats på 6,7 prosent. Dette er et lån med IN-ordning (se neste sak), og det vil være nedbetalt i 2036.

Basert på anbefalinger fra USBL foreslår styret at vi søker om et lån med løpetid tilsvarende vinduenes forventede levealder, altså 30 år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at det vedtatte prosjektet for utskifting av eldre vinduer i sameiet finansieres gjennom låneopptak på inntil kr. 10 300 000,-. med en løpetid på inntil 30 år.

5.3 Tilrettelegging for individuell nedbetaling av nytt lån til vindusprosjektet (sak fremmet av styret)

Styret ønsker å legge til rette for individuell nedbetaling (IN-ordning) for det nye lånet knyttet til vindusprosjektet, slik at seksjonseiere kan velge å betale ned sin andel av lånet uten at det går utover sikkerheten til sameiet. Dette vil normalt lønne seg både for seksjonseier (som typisk vil få bedre lånerente enn et sameie vil oppnå) og for sameiet, som vil ha bedre likviditet i tilfelle behov for framtidige prosjekter.

Vedtak om opptak av lån med IN-ordning krever eget årsmøtevedtak.

Ordningen i praksis: USBL tilbyr å tilrettelegge for førtidig nedbetaling av fellesgjeld for enkeltseksjoner i sameiet. Dette innebærer at seksjonseiere som ønsker det, får mulighet til å nedbetale sin andel av sameiets fellesgjeld, helt eller delvis, før ordinær forfallstid. Fellesgjelden er den gjelden sameiet har overfor banken, og betjenes normalt gjennom felleskostnadene. Ved førtidig nedbetaling kan seksjonseier redusere sine månedlige felleskostnader tilsvarende den nedbetalte andelen av gjelden.

Det er mulighet for nedbetaling to ganger per år; 15. mars og 15. september - minimum kr. 100 000,- per nedbetaling, så lenge ikke all restgjeld skal nedbetales. Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling.

Viktig informasjon:

- Et lån omfattet av denne avtalen kan ikke opplånes eller endre løpetid.

- Det kan tilkomme gebyr fra banken ved førtidig nedbetaling av lån.

Etableringsgebyr for sameiet:

- kr. 24 100,- eks mva. i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:

- kr. 13 175,- eks mva. for årlig oppfølging av sameier med mellom 41 – 100 boliger.

Kostnad for seksjonseier per førtidig nedbetaling:

- kr. 3 765,- inkl. mva.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner tilrettelegging for individuell nedbetaling (IN-ordning) av sameiets nye lån knyttet til vindusprosjektet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christoffer Grønstad, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, André Myrvoll Schlytter, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Guro Rullestad, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Ida Lovise Gjeset, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Torbjørn Randen, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Christoffer Grønstad ble valgt for 1 år fra 08.04.2025 og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Christoffer Grønstad for 1 år

6.2 Valg av to medlemmer til styret

Styremedlem André Myrvoll Schlytter ble valgt for 1 år fra 08.04.2025 og stiller til gjenvalg.
Styremedlem Guro Rullestad ble valgt for 1 år fra 08.04.2025 og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

André Myrvoll Schlytter for 1 år

Guro Rullestad for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Ida Lovise Gjeset ble valgt for 1 år fra 08.04.2025 og stiller til gjenvalg.
Varamedlem Torbjørn Randen ble valgt for 1 år fra 08.04.2025 og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Ida Lovise Gjese for 1 år

Torbjørn Randen for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**617 051**	**517 201**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	962 003	863 355
Tilbakeføring av avskrivning	2 204	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-66 106	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-387 488	-714 570
Endringer i andre langsiktige poster	-352 228	-48 936
B. Endring arbeidskapital	**158 384**	**99 850**
C. Arbeidskapital	**775 435**	**617 051**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 034 985	894 968
Kortsiktiggjeld	-259 550	-277 917
C Arbeidskapital	**775 435**	**617 051**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Frydengård

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 831 004	4 742 073	4 843 166	4 817 576
Leie forretningslokaler	1	40 020	37 822	39 650	41 000
Sum leieinntekt		**4 871 024**	**4 779 895**	**4 882 816**	**4 858 576**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	15 460	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**15 460**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 871 024**	**4 795 355**	**4 882 816**	**4 858 576**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	18 330	18 330	18 330	22 560
Styrehonorar	3	130 000	130 000	130 000	160 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	2 204	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 010 966	1 079 677	1 100 000	1 020 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	573 693	587 491	617 800	555 000
Kommunale avgifter/renovasjon		691 855	642 382	734 300	704 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	11 267	12 604	8 500	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	6 021	20 007	7 000	7 500
Reparasjon og vedlikehold	8	164 966	535 490	413 500	402 000
Revisjonshonorar		10 966	9 935	9 800	12 500
Forretningsførerhonorar		148 934	143 344	148 900	156 000
Andre honorar	9	112 379	56 326	29 000	36 000
Kontorkostnad		0	36	0	0
TV/bredbånd		348 803	381 921	319 752	421 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		576	0	0	0
Kontingenter og gaver		190	210	0	500
Forsikringer		505 147	427 779	506 850	530 000
Andre kostnader	10	14 750	11 266	5 000	14 000
Sum kostnad		**3 751 048**	**4 056 796**	**4 048 732**	**4 049 060**
Driftsresultat før IN		**1 119 977**	**738 560**	**834 084**	**809 516**
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		76 015	413 227	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 195 992**	**1 151 786**	**834 084**	**809 516**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		122 163	114 779	0	0
Rentekostnad		356 152	403 211	368 102	315 817
Netto finansposter		**233 988**	**288 431**	**368 102**	**315 817**
Årsresultat		**962 003**	**863 355**	**465 982**	**493 699**
Andre overføringer		352 229	48 936	0	0
Overført sameiekapital		609 775	814 420	0	0
SUM OVERFØRINGER		**962 003**	**863 355**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Frydengård

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	260 815	260 815
Påkostninger	4	8 289 757	8 289 757
Andre driftsmidler	4	63 903	0
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	1 581 159	1 228 930
Sum anleggsmidler		**10 195 633**	**9 779 502**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		11 004	17 415
Andre kortsiktige fordringer		18 319	20 369
Forskuddsbetalte kostnader		229 490	200 105
Innestående konsernkonto og bank		776 172	657 079
Sum omløpsmidler		**1 034 985**	**894 968**
SUM EIENDELER		**11 230 618**	**10 674 470**

Balanse 2025 Sameiet Frydengård

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 581 159	1 228 930
Annen egenkapital		4 548 975	3 939 200
Sum opptjent egenkapital		**6 130 133**	**5 168 130**
Sum egenkapital	**12**	**6 130 133**	**5 168 130**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	4 840 935	5 228 423
Sum langsiktig gjeld		**4 840 935**	**5 228 423**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 771	3 528
Leverandørgjeld		146 536	128 067
Påløpne renter		1 777	2 057
Annen kortsiktig gjeld		97 465	144 265
Sum kortsiktig gjeld		**259 550**	**277 917**
Sum gjeld		**5 100 485**	**5 506 340**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 230 618**	**10 674 470**

Sted:_____ Dato:_____

Christoffer Grønstad	Guro Rullestad	André Myrvoll Schlytter
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Eiendommer
Sameiet består av 98 boligseksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 226, b.nr 14 i Oslo kommune. Eiertomt på 2 211 kvm. Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr.84920971

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 531 000	3 525 618
3601 Innbetalte fellesutgifter	310 332	295 704
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	319 572	213 048
3650 Innkrevde felleskostn. renter	356 959	400 131
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	313 141	305 172
3690 Leie av bod	0	2 400
3605 Leie forretningslokaler	40 020	37 822
Sum	**4 871 024**	**4 779 895**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3999 Andre inntekter	0	15 460
Sum	**0**	**15 460**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	18 330
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	130 000	130 000
Sum	**148 330**	**148 330**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Vaskemaskin	Fjernvarmeanleg	Balkonger	Balkonger	Balkonger	Balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	77 514	243 954	2 011 578	2 614 486	1 942 713	1 720 980
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	77 514	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	243 954	2 011 578	2 614 486	1 942 713	1 720 980
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	77 514	243 954	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	2 011 578	2 614 486	1 942 713	1 720 980
Anskaffelsesår :	2010	2008	2016	2017	2017	2017
Antatt levetid i år :	5	10				

	Fast eiendom	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	260 815	0
Årets tilgang :	0	66 106
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	260 815	66 106
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	2 204
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	260 815	63 903
Årets avskrivninger :	0	2 204
Anskaffelsesår :	1957	2025
Antatt levetid i år :		5

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	242 932	206 070
6361 Fast renhold	154 453	145 764
6362 Skadedyrutryddelse	86 575	114 474
6364 Matteleie	33 570	37 799
6390 Andre driftskostnader	0	20 232
6391 Snømåking/strøing/feiing	36 458	36 893
6392 Containerleie/tømming	6 209	14 237
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	13 496	12 023
Sum	**573 693**	**587 491**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS og lagring	11 267	12 604
Sum	**11 267**	**12 604**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	338
6540 Inventar	499	3 597
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 013	15 282
6552 Driftsmateriell	1 509	790
Sum	**6 021**	**20 007**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	21 250	14 375
6602 Vedlikehold VVS	0	438 000
6616 Vedlikehold vaskeri	4 028	23 872
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	48 650
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	2 306
6641 Malerarbeider	27 340	1 137
6644 Fasade/balkonger	80 768	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	8 638	0
6648 Vedlikehold dører og porter	21 669	7 150
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	1 274	0
Sum	**164 966**	**535 490**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	31 625	32 416
6716 Honorarkostnader øvrige	0	6 600
6720 Juridisk honorar	12 125	0
6730 Teknisk honorar	68 629	17 310
Sum	**112 379**	**56 326**

Konto 6730 gjelder bistand Usbl Prosjekt ved sprekk i fasade og kartlegging vinduer.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	6 371	4 168
7719 Møter, div. styret	711	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 857	1 896
7770 Betalingskostnader	1 224	988
7773 Omkostninger innkreving	3 158	3 190
7790 Andre kostnader	1 299	0
7792 Øredifferanse	-2	0
7795 Husleietap	132	1 024
Sum	**14 750**	**11 266**

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	1 228 930	352 229	1 581 159
Årets resultat	3 939 200	609 775	4 548 975
Sum opptjent egenkapital	**5 168 130**	**962 003**	**6 130 133**
Sum egenkapital	**5 168 130**	**962 003**	**6 130 133**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12132506971**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036
Opprinnelig lånebeløp:	4 606 832
Lånesaldo 01.01:	5 228 423
Avdrag i perioden:	387 488
Lånesaldo 31.12:	**4 840 935**
Saldo 5 år frem i tid:	2 886 849

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132506971	1	134 442	134 442
	2	132 839	265 678
	4	132 438	529 752
	1	130 035	130 035
	1	128 032	128 032
	2	126 430	252 860
	2	119 619	239 238
	10	118 416	1 184 160
	2	51 681	103 362
	1	50 078	50 078
	3	49 678	149 034
	2	47 274	94 548
	3	45 672	137 016
	2	45 271	90 542
	6	43 669	262 014
	1	37 659	37 659
	2	36 858	73 716
	22	35 655	784 410
	5	32 451	162 255
	1	32 050	32 050

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/ sikkerhet for låneopptaket.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Frydengård.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Frydengård

Styreleder	Christoffer Grønstad (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Guro Rullestad (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	André Myrvoll Schlytter (sign.)	23.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Frydengård

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Frydengård som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 5D63B-SD1JK-FWPG7-XWWG9-TQSNF-66F3E

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5D63B-SD1JK-FWPG7-XWWG9-TQSNF-66F3E

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:07:06 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5D63B-SD1JK-FWPG7-XWWG9-TQSNF-66F3E

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

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

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

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

Sameiet Frydengård (976 179 021)
Adr: Frydens gate 2A-B, 4A-C og Grenseveien 7A-B
Web: frydengard.no
Fb: facebook.no/frydengard
Email: styret@frydengard.no

Årsberetning fra styret, Sameiet Frydengård – styreåret 2025-2026 (sak 3 til årsmøtet 23. mars 2026)

Styrets sammensetning og styremøter
Styret bestod etter årsmøtet i april 2025 av Christoffer Grønstad (styreleder), Guro Rullestad og André S. Myrvoll (styremedlemmer) samt Torbjørn Randen og Ida Lovise Gjeset (varamedlemmer). Det har blitt avholdt ni styremøter i perioden, og alle styremedlemmene har hatt 100 prosent oppmøte. Til det første styremøtet ble også styrets varamedlemmer kalt inn.

Løpende oppgaver og kommunikasjon
Styret har hatt god løpende kontakt også mellom styremøtene. Det har i styreperioden vært et økende antall henvendelser til styret, og vi opplever også en økende tendens til at både leverandører av tjenester, seksjonseiere og leieboere trenger mer oppfølging enn før. Styret setter pris på jevnlig og god kontakt med seksjonseiere og leieboere i sameiet, men minner om at man i mange tilfeller raskt kan finne svar på praktiske spørsmål også på nettsidene våre: Praktisk info - Sameiet Frydengård (frydengard.no).

Vi ber dere også om å fortrinnsvis sende e-post til styret@frydengard.no, i stedet for til oss privat via Facebook etc. Da får vi hendelsesforløpet til ulike saker dokumentert i sameiets systemer, og du vil kunne få bistand fra flere i styret.

Det har blitt sendt ut to nyhetsbrev per e-post fra sameiet.

I det daglige arbeidet har styret i perioden hatt god støtte av USBL som sameiets forretningsfører, og da særlig fra vår kontaktperson Katrin Lussand. For at styret og forretningsfører skal få utført oppgavene sine er vi avhengige av at seksjonseiere har oppdaterte opplysninger, inkludert kontaktinformasjon til både seg sjøl og eventuelle leieboere, i USBL-portalen Bonabo.

Det har vært viktig for oss å ha god kommunikasjon med nabosameiet som vi deler bakgård med, og vi er glade for at vi nå har et godt samarbeid med deres styre. Det er allerede planlagt for felles dugnad våren 2026.

Økonomi
Det solide overskuddet i regnskapet for 2025 skyldes først og fremst at vi hadde lavere vedlikeholdskostnader enn budsjettert. Basert på erfaringer fra tilsvarende tidligere prosjekter hadde vi budsjettert med et høyere beløp til utbedringen av sprekken i fasaden mot stikkveien enn det som ble resultatet. I tillegg hadde vi tatt høyde for noe høyere energikostnader enn det som ble resultatet for året.

Styret har også gjort en innsats for å redusere kostnadene knyttet til løpende avtaler:

- Basert på en omfattende innsats for å sikre at alle leiligheter hadde inspeksjon fra Norsk Brannvern i 2024, har styret redusert frekvensen på inspeksjoner i leilighetene til hvert tredje år. Dette sparte ca. 50 000 for 2025 ift. foregående år. Norsk Brannvern vil fortsatt gjennomføre en obligatorisk inspeksjon i fellesarealene årlig.
- Styret har også reforhandlet avtalen med Anticimex. Denne kostnaden er redusert med ca.

60 000 årlig. Til gjengjeld dekker ikke avtalen utbedring i tilfelle veggedyrangrep i leilighetene – Anticimex tilbyr ikke lenger denne tjenesten som del av nye avtaler, og eventuelle slike tilfeller må nå tas over forsikringen. Forsikringskostnadene har til gjengjeld økt betydelig, men dette var varslet, og er ikke relatert til Anticimex-avtalen. Merk imidlertid at forsikringspremien vår vil øke jo flere ganger vi bruker forsikringen.

Overskuddet har gjort det mulig å sette av noe midler til nødvendig vedlikehold (se avsnittet om reparasjoner og vedlikehold under), uten at vi har hatt behov for å tære på vedlikeholdsfondet i 2025.

Som regnskapet viser, har den generelle prisveksten også ført til at nær alle leverandøravtaler har blitt dyrere i perioden. Ifm. budsjettarbeidet for 2025 så styret seg derfor nødt til å heve fellesutgiftene med 5 prosent fra 1. januar 2025.

Reparasjoner og vedlikehold
Basert på henvendelser fra seksjonseiere i forkant av årsmøtet 2024 og dialogen under møtet, satte styret i februar 2025 i gang en kartlegging av status på vinduene i sameiet. Forberedelsene av dette prosjektet har tatt mye av styrets tid i året som gikk. Det vises til egen årsmøtesak om arbeidet med å forberede et prosjekt for utskifting av vinduer.

Sammen med USBL, et takstfirma, Oslo Oppmåling og beboere i oppgang 4A har styret fulgt opp sprekken i fasaden på hjørnet mellom Frydens gate 2B og Frydens gate 4A. Basert på faglige råd ble skadene utbedret på sensommeren 2025. Styret takker seksjonseiere som bistod oss i forberedelsene av dette arbeidet.

Det har i tillegg vært en rekke mindre behov for utbedringer, enten i regi av vaktmesterselskapet vårt eller innleide håndverkere. Blant annet er låssystemet vårt gammelt, og vi har økende kostnader knyttet til reparasjoner og vedlikehold av dette. Styret har derfor vurdert utbytting av låser og overgang til elektronisk låssystem, men valgt å avvente dette i lys av forventet høye kostnader knyttet til vindusprosjektet og annet vedlikehold.

Den eldste vaskemaskinen i fellesvaskeriet sa takk for seg i 2025, etter ca. 20 000 vask, og ble erstattet. Ta godt vare på både maskinene og tørketrommelen vår.

I mars 2026 ble det gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget i sameiet. Tilsynet avslørte en rekke avvik som styret vil måtte ta tak i etter årsmøtet. En del av disse avvikene er i bodområdene og kan kreve tilgang til enkelte boder.

Styret har også startet innhenting av tilbud på rensing av ventilasjonssjaktene. Når leverandør er valgt, vil disse trenge tilgang til alle leilighetene. Dette er viktig både for inneklimaet og for å redusere brannfaren i sameiet.

Styret har videre utredet mulige alternativer for utbedring av bommen mot Grenseveien, og har dialog med en mulig leverandør av gjerde/port.

Dugnad og sosiale sammenkomster
Det var solid oppmøte og innsats på sameiets dugnad våren 2025, og styret setter stor pris på at så mange møtte opp og deltok. Dette gjorde at vi fikk utført mye arbeid på kort tid, og kunne avslutte med pizza i bakgården. Høstdugnaden hadde noe lavere oppmøte, men innsatsen til de som møtte opp var strålende. Vi takker også alle som har bidratt til å ta vare på de nye blomsterpottene våre.

Også for 2026 er ambisjonen å gjennomføre dugnad både høst og vår, den første på ettermiddagen 12. mai. Vi håper alle vil være med på å gjøre uteområdene våre fine til 17. mai. Dette vil også være en anledning til å rydde opp i bodområdene i forkant av vindusprosjektet.

Sameiet Frydengård (976 179 021)
Adr: Frydens gate 2A-B, 4A-C og Grenseveien 7A-B
Web: frydengard.no
Fb: facebook.no/frydengard
Email: styret@frydengard.no

Styret takker alle som kom på sommerfesten vår og på julegrantenning i bakgården. Vi valgte å ha levende juletre i bakgården jula 2025, og vi forstår det som at dette var populært. Begge disse arrangementene ble avholdt sammen med nabosameiet vårt, og det var hyggelig å bli bedre kjent med både naboer i eget sameie og blant naboene.

Støyklager
Styret mottar jevnlig klager på støy fra leiligheter i sameiet. Vi oppfordrer alle til å ha et bevisst forhold til dette i egen hverdag og til både å ta hensyn til naboer i det daglige, og særlig når det planlegges oppussing, sammenkomster og andre større aktiviteter som vil medføre støy. Styret minner derfor om artiklene 16, 17 og 18 i husordensreglementet: Husordensreglement - Sameiet Frydengård (frydengard.no).

Vi oppfordrer alle til å varsle særlig støyende aktiviteter i sameiets Facebook-gruppe i god tid, slik at naboer også har mulighet til å tilpasse seg og vet hvilke dager det vil være utfordrende med hjemmekontor etc. Styret vil også oppfordre til en hyggelig tone i Facebook-gruppa, og ikke minst til at naboer også snakker med hverandre direkte om støy.

Brannvern
Sameiet har avtale med Norsk Brannvern om kontroll av sameiet og eierseksjonene. Kontrollørene vil hvert tredje år sjekke at alle seksjoner har brannslukkingsapparat i forskriftsmessig stand og tilstrekkelig antall og korrekt plasserte røykvarslere. I 2024 ble det avdekket 35 avvik. Oppfølgingsarbeidet styret gjennomførte i 2025 for å få brannvernsituasjonen opp på et akseptabelt nivå var omfattende, og styret oppfordrer alle i sameiet til å ta brannvern på alvor – både av hensyn til seg sjøl og naboene.

Skadedyr
Sameiet har i flere år hatt utfordringer knyttet til rotter i enkelte kjellere. I samarbeid med Anticimex er kontrollen med dette problemet intensivert, og vi har tatt i bruk en ny og mer effektiv type feller. Anticimex har også identifisert mulige inngangsveier for rottene, og på oppdrag fra styret har vaktmester hjulpet oss å tette alle de vi har identifisert. Styret er i dialog med Anticimex om videre oppfølging.

Avfallssjaktene
Etter en omfattende innsats av enkelte seksjonseiere har bruken av avfallssjaktene kommet opp på et akseptabelt nivå. Vi ber alle om å fortsette med korrekt kildesortering og å knytte dobbeltknuter, slik at vi kan beholde sjaktene også i årene som kommer.

Husordensreglene
Husordensreglene ble oppdatert av årsmøtet i 2025. Oppdatert versjon er hengt opp i alle oppgangene og tilgjengelige på sameiets nettsider.

Boder til leie
Sameiet disponerer tre mindre boder i 4A, 4B og 4C. Det er mulig å leie disse for NOK 400,- per uke, f.eks. i forbindelse med visninger/flytting. Kontakt styret@frydengard.no

Sameiet Frydengård – vindusprosjektet

Orientering til seksjonseiere, februar 2026

Bakgrunn for saken: På årsmøtet i Sameiet Frydengård i 2024 uttrykte flere seksjonseiere behov for å starte et arbeid med kartlegging av status på vinduene i bygården. I februar 2025 initierte styret i sameiet derfor en slik kartlegging, med formål å kartlegge behov for utskifting av vinduer. Alle seksjonseiere fikk tilsendt et skjema for en innledende kartlegging der de skulle fylle ut produksjonsår og egen vurdering av tilstanden på vinduene.

Utskifting av vinduene i bygården er sameiets ansvar (se under) og kan ikke besørges av den enkelte uten forutgående godkjenning av styret. I tillegg står sameiets bygg på Oslo kommunes «gule liste», noe som krever at prosjektet også må avklares med Byantikvaren.

Status: Per nå har ca. 80 av 99 seksjoner gitt tilbakemelding til styret, enten i form av utfylt skjema eller annen form for tilbakemelding. Av de så langt kartlagte vinduene er ca. 110 fra 2016 og nyere, mens ca. 100 er fra 2012 og eldre. Mange melder om at vinduene, særlig de som er fra slutten av 1980-tallet og eldre, er i dårlig forfatning.

Vinduene som er merket med produksjonsår 2016 og 2017 ble byttet ifm. at sameiet fikk bygd balkonger. Også enkelte av disse vinduene og balkongdørene har mangler. I tillegg viser kartleggingen at det utendørs listverket som ble montert ifm. utskiftingen av disse vinduene er i dårlig forfatning.

Styret har hatt bistand av prosjektavdelingen til USBL (sameiets forretningsfører) i det innledende arbeidet med prosjektet. Basert på beboernes egenkartlegging og befaringer i sameiet, er deres anbefaling å bytte alle vinduer som er eldre enn 2016. Videre bør utendørs listverk som ble montert ifm. balkongprosjektet byttes ut med noe som er mer bestandig i norsk klima.

Tar vi utgangspunkt i at de ca. 20 seksjonene som så langt ikke har bidratt til kartleggingen av status har gjennomsnittlig samme fordeling av alder og status på vinduene som de vi har oversikt over, kan vi anta at minst 120 vinduer i seksjonene skal byttes ut dersom vi følger anbefalingen over. I tillegg kommer vinduer i trappeoppganger og bodområder (enkelte av disse er antatt å være originalvinduer fra da bygården ble bygget på 1930-tallet).

Videre ser styret at det er behov for at alle vinduer males utvendig. Dette er i utgangspunktet seksjonseiers ansvar (se under), men vi er samtidig pålagt å sikre at hele bygården har et enhetlig og helhetlig utseende, og vi ser det som hensiktsmessig at vi sikrer at alle vinduene blir malt på samme tid og med samme fargekode ifm. et større prosjekt som dette. Dette vil også forlenge vinduenes levetid.

Styret tar derfor sikte på at prosjektet omfatter

- ***utskifting av vinduer eldre enn 2016***
- ***utskifting av listverk som er i dårlig forfatning***
- ***maling av eksisterende vinduer***

MERK: I forbindelse med informasjons- og innspillsmøtet avholdt 28. januar, samt i e-poster mottatt påfølgende uke, ble det meldt om at det i flere seksjoner også er andre utfordringer knyttet til vinduer og dører som ble byttet i forbindelse med balkongprosjektet. Noen av disse, bl.a. trekkfulle balkongdører, kan antakelig kobles til det mangelfulle listverket. ***Dersom flere seksjonseiere opplever tilsvarende utfordringer som dere mener bør håndteres som del av det forestående vindusprosjektet, og disse ikke er meldt inn som del av kartleggingen eller skriftlig på e-post, er det avgjørende at dere melder slike tilfeller til styret på styret@frydengard.no umiddelbart.***

Ansvar og kostnader: Som seksjonseier har du etter sameiets vedtekter (avsnitt 5.1) vedlikeholdsplikt på en rekke områder som omhandler din seksjon, inkludert vinduer. Dette inkluderer kitting, maling og annet vedlikehold for å bidra til å forlenge vinduenes levetid.

Videre følger det av vedtektene at vedlikeholdsplikten ikke omfatter utskifting av vinduer – dette ansvaret ligger hos sameiet. Dette følger av avsnitt 5.3 i vedtektene, som slår fast at «Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet».

Disse reglene i vedtektene våre bygger på tilsvarende bestemmelser i eierseksjonsloven. Hovedregelen i eierseksjonsloven er at utgiftene fordeles etter sameiebrøken.

I forbindelse med balkongprosjektet i 2016-2018 valgte en del seksjonseiere å bytte ut flere vinduer enn det som var nødvendig for å innpasse balkongene i bygget. Disse seksjonseierne gjorde dette som et tilvalg til prosjektet på egen regning (det framgår av prosjektdokumentene at dette tilvalget ble ansett som en «opsjon» og en «direkte avtale mellom valgt entreprenør og eier» av den enkelte seksjon). Det klare utgangspunktet i eierseksjonsloven er derfor at også disse seksjonseierne skal være med og dele kostnadene knyttet til vindusprosjektet i tråd med sameiebrøken.

Sjøl om loven og vedtektene åpner for at vi forholder oss til hovedregelen når det gjelder kostnadsfordeling, finner styret det noe urimelig at seksjonseierne som valgte å bytte vinduer på egen regning ifm. balkongprosjektet skal bidra på lik linje med de som valgte å ikke å bytte vinduer den gangen.

Samtidig har styret i denne vurderingen lagt vekt på at alle seksjonseiere vil ha nytte av prosjektet, gitt utskifting av vinduer i fellesarealer, utskifting av listverk og maling av alle vinduer. Det er derfor naturlig at alle bidrar til å dekke kostnader knyttet til prosjektering, stillas, maling og annet utvendig vedlikehold, samt utskifting av vinduer i fellesområder. Styret har også som utgangspunkt at seksjonseiere som byttet ut vinduer som tilleggsbestilling (opsjon) ifm. balkongprosjektet aksepterte at dette var på egen regning, og disse kan derfor ikke forvente å bli kompensert fullt ut for dette ifm. det nye vindusprosjektet.

En mulig løsning for å balansere disse hensynene er at seksjonseiere som byttet ut vinduer ifm. balkongprosjektet får utbetalt en kompensasjon eller et fratrekk for disse vinduene når kostnadene for vindusprosjektet fordeles. Styret har konsultert juridisk kompetanse og fått bekreftet at en slik løsning vil være i tråd med hovedregelen i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Den vil også kunne utformes slik at den «nullstiller» situasjonen som oppstod da balkongprosjektet ble gjennomført og mange skiftet vinduer på egen regning.

Styret tar derfor sikte på at kostnadene knyttet til vindusprosjektet fordeles etter følgende prinsipper:

- ***Kostnadene for fellesdelen av prosjektet (prosjektering, stillas, maling med mer) vil fordeles etter sameiebrøken.***
- ***Kostnadsfordelingen for vinduene skal ta hensyn til seksjonseiere som byttet ut flere vinduer enn det som var påkrevd ifm. balkongprosjektet. Dette kan gjøres ved at disse får utbetalt en kompensasjon eller et fratrekk for disse vinduene når totalsummen for prosjektet skal fordeles. Styret vil søke ekstern ekspertise for en vurdering av bl.a. vinduenes tilstand før summen som kommer til fratrekk per vindu settes. En slik ordning vil være søknadsbasert.***

MERK: Styret har merket seg at enkelte seksjonseiere som valgte å skifte vinduer ifm. balkongprosjektet har uttrykt en klar forventning om at de ikke vil bli berørt av dette vindusprosjektet. Enkelte har også uttrykt at «i vårt sameie er jo utskifting av vinduer den enkeltes ansvar». Styret har lett etter skriftlig dokumentasjon som kan underbygge en slik tilnærming, men har ikke klart å finne noe vedtak som tilsier at ansvaret og de økonomiske forpliktelsene ikke følger hovedregelen i eierseksjonsloven og vedtektene til sameiet. Noe slikt kom heller ikke fram på orienteringsmøtet 28. januar. Dersom noen skulle sitte på dokumentasjon de mener underbygger en slik tilnærming, vil vi sjølsagt ta det med i vurderingen. ***Vi ber om at dette i så fall oversendes styret på e-post til styret@frydengard.no umiddelbart, og senest innen 1. mars.***

Styret vil også gjerne legge til at vi er svært glade for at så mange seksjonseiere valgte å bytte vinduer på egen regning ifm. balkongprosjektet. Sjøl om det kompliserer denne prosessen noe, var det et stort løft for sameiet. Vi ber samtidig om forståelse for at det har tatt tid å vurdere og juridisk kvalitetssikre mulige tilnærminger som balanserer hensynet til dem som valgte å bytte vinduer på egen regning og dem som valgte å ikke gjøre det – og samtidig ivaretar hensynet til sameiet som helhet.

Kommunikasjon og oppfølging: Styret synes det er utfordrende at så mange av seksjonseierne enten ikke har svart eller svarte veldig sent på kartleggingsoppdraget. Vi minner i den forbindelse på at dette oppdraget ble annonsert per e-post fra USBL og fulgt opp av styret i nyhetsbrev, på Facebook og til slutt med oppslag i oppgangene og utskrift av skjemaet i postkassene til de som ikke hadde levert.

Et så omfattende prosjekt som utskifting og maling av vinduene vil kreve at alle i sameiet bidrar – og mangel på tilbakemeldinger eller forsinkelser kan medføre store kostnader for prosjektet som helhet. Dersom vi skal gi klarsignal til å sette i gang en oppgradering av denne størrelsen, er vi derfor avhengige av at seksjonseierne forplikter seg til å følge opp. Styret ber derfor alle seksjonseiere være oppmerksomme på at den enkelte seksjonseier kan bli forpliktet til å dekke merkostnader knyttet til at arbeidet i egen eller andres seksjoner eventuelt blir forsinket når dette skyldes manglende oppfølging av den enkelte seksjonseier eller dennes leieboere, ref. vedtektene avsnitt 5.4.

Neste skritt: Styret har gitt USBL i oppdrag å starte innhenting av tilbud med utgangspunkt i den informasjonen vi har per i dag. Styret har også bedt USBL kartlegge sameiets mulighet for å ta opp lån for å finansiere prosjektet. Denne informasjonen vil danne grunnlag for en orienteringssak på sameiets årsmøte, planlagt for 23. mars.

Litt avhengig av hvilken dokumentasjon vi har tilgjengelig når årsmøtepapirene må sendes ut, kan endelig vedtak om igangsettelse av prosjektet enten fattes på selve årsmøtet eller på et digitalt, ekstraordinært årsmøte i etterkant.

Styret vil komme tilbake til seksjonseierne med mer informasjon om prosjektet, behov for medvirkning fra den enkelte seksjonseier og mulig tidsplan for prosjektet når vi har fått inn tilbud og etablert dialog med potensielle entreprenører.

Oslo, 14. februar 2026

Styret

Sameiet Frydengård - anleggsbudsjett for vindusprosjekt 2026 (09.03.2026)

Produkt	Mengde	Kost	Sum	
Utskifting av vinduer (2016 og eldre)				
Vinduer i leilighetene	125	35 000	kr	4 375 000
Vinduer i oppgangene	14	20 000	kr	280 000
Vinduer i kjellerne	69	10 000	kr	690 000
Vindusrehabilitering (2016 og nyere)				
Overflatebehandling	130	1000	kr	130 000
Utvendig belistning	130	2000	kr	260 000
			kr	-
Sum			kr	5 735 000
Rigg, inkludert stillas, 15%			kr	860 250
Total Sum			**kr**	**6 595 250**
Prosjektstyringskostnader				
Fase 1A Tilbudsbeskrivelse			kr	50 000
Fase 1B SHA Prosjekteringsfasen			kr	15 000
Fase 1C Miljøsaneringsrapport			kr	35 000
Fase 2			kr	60 000
Fase 3A Prosjektledelse			kr	320 000
Fase 3B SHA kordinering i utførelsesfasen			kr	48 000
Sum prosjektledelse			**kr**	**528 000**
Uforutsette kostnader (reserve) 12,5% av kr. 6 595 250			**kr**	**824 406**
Styrehonorar			kr	-
Forventet prosjektkostnad eks. mva			**kr**	**7 947 656**
MVA			**kr**	**1 986 914**
Kompensasjon for nyere vinduer	70	12290	**kr**	**860 300**
Totalt prosjektbudsjett inkl. mva			**kr**	**10 794 870**

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 23.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Frydengård tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Velferdsrommet til Engelsborg borettslag (Trondheimsveien 91 - inngang fra Solhauggata).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ida Lovise Gjeset

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 130 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Innmeldt sak fra styret: Forslag til endringer i husordensreglementet for Sameiet Frydengård

Årsmøtet vedtar husordensreglementet, som foreslått av styret og vedlagt, som gjeldende for Sameiet Frydengård fra og med årsmøtet 2025.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Orienteringssak: Status for kartlegging av tilstanden til vinduene i sameiet

Årsmøtet tar styrets redegjørelse til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen.

Vedtak:
Valgt ble: Christoffer Grønstad for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Se samlet innstilling fra valgkomiteen som vedlegg.

Vedtak:
Valgt ble: André S. Myrvoll for 1 år.

Valgt ble: Guro Rullestad for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Se samlet innstilling fra valgkomiteen som vedlegg.

Vedtak:
Valgt ble: Torbjørn Randen for 1 år.

Valgt ble: Ida Lovise Gjeset for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Se samlet innstilling fra valgkomiteen som vedlegg.

Vedtak:
Valgt ble: Veronica Bråten

Protokoll for Sameiet Frydengård

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Ida Lovise Gjeset (sign.)	09.04.2025

VEDTEKTER

FOR SAMEIET FRYDENGÅRD

Vedtatt i årsmøte

Den 7. mai 2018,

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Frydengård, og har gårdsnummer 226 og bruksnummer 14 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1. februar 1985.

Sameiet består av 98 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 1. februar 1985.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre ved forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

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

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens

kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder

også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

5.8. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt å godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker

som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Sameiet Frydengård har forretningskontor ved forretningsfører Boligbyggelaget USBL, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Husordensreglement for Sameiet Frydengård.
Sist vedtatt på årsmøtet 8. april 2025.

1. Gjenstander tilhørende beboerne skal ikke plasseres på gårdsplass, i portrom eller trappeoppganger. Kun barnevogner og sykler får plasseres i felles kjellerrom.

2. Det er forbudt å parkere i bakgården eller i veien langs Frydens gate 4, hvor gjennomkjørsel også er forbudt. Dette gjelder ikke for av- og pålessing. Parkering uten styrets skriftlige samtykke medfører borttauing. Motorsykler kan parkeres i bakgården med styrets tillatelse.

3. Enhver forsøpling av bakgård, portrom og fellesrom er forbudt. Alt avfall må kildesorteres i tråd med kommunens regelverk. Kun restavfall, matavfall og plastavfall i riktige poser kan kastes i søppelsjaktene. Alle poser må knyttes forsvarlig (dobbeltknute) før de kastes i sjaktene, og sjaktdøren må holdes ordentlig lukket. Søl omkring søppelsjakten og i søppelrommene i kjelleren må unngås da dette kan tiltrekke skadedyr. Kun papp og papir skal kastes i kontainerne i bakgården.

4. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.m. er ikke tillatt i vinduer eller i og utenfor trappeoppgangen.

5. Det er forbudt å henge opp plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Å sette opp skilt, montre, automater, flaggstenger, antenner eller lignende, samt å sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leilighetene, er heller ikke tillatt uten styrets godkjenning.

6. Renhold av gang og trapperom besørges av sameiet.

7 Ved bruk av bakgård og fellesområder, vern om plen og beplantning.

8. Nye beboere må snarest mulig skaffe seg passende dør- og postkasseskilt (se frydengard.no). Det er ikke tillatt med egenproduserte skilt.

9. Utgangsdør og kjellerdør skal holdes låst.

10. Ved utleie av leiligheter skal eieren av leiligheten straks orientere forretningsfører skriftlig.

Fellesrom:

11. Fellesvaskeri benyttes i henhold til låstavle og kun innenfor de fastsatte tidsrom.

12. Det er forbudt å røyke i fellesarealene eller i nærheten av inngangsdørene. Sneiper skal ikke kastes på bakken, eller ut av vinduene i leilighetene.

13. Det er tillatt å grille i bakgården før klokken 22:30 såfremt dette ikke skader plenen. Egne områder med grill er satt opp for å unngå grillos inn i leilighetene. Bruk av engangsgriller er ikke tillatt. Det skal ryddes godt i bakgården etter all bruk.

Indre rom:

14. Vinduene i oppgangen må ikke settes åpne om natten eller i dårlig vær. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappeoppgangen, plikter beboer å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å lufte gjennom entredøren.

15. Det kan holdes dyr i leilighetene så lenge de ikke er til sjenanse for naboene.

16. Mellom kl. 22.30 og kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene. Dette innebærer fravær av høy musikk, sjenerende støy fra baderom, bruk av vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger der det spilles musikk eller drives selskapeligheter utover kl. 22.30, skal beboerne i de omkringliggende leiligheter underrettes skriftlig om dette på forhånd.

17. Beboerne må i sine leiligheter ikke lage støy, lukt eller på annen måte sjenere de øvrige beboere.

18. Nødvendig håndverksarbeid skal ikke utføres på søn- og helligdager eller på hverdager etter kl. 22.00.

19. Innehaveren av de enkelte leiligheter er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglementet eller mangel på annen aktsomhet. Innehaveren er også ansvarlig for at husordensreglementet blir overholdt av hans/hennes husstand, fremleiebeboere eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.

20. Det er ikke tillatt å koble avtrekk fra komfyr, vifte, tørketrommel eller lignende til ventilasjonssjaktene.

Balkongreglement

21. Alle beboere har et ansvar for å bidra til at vår fasade fremstår helhetlig og har et godt estetisk uttrykk. Ingen fasadeendring, inkludert montering av markiser, er lov uten styrets skriftlige samtykke. I tvilstilfeller skal styret kontaktes før gjennomføring av ønsket tiltak.

22. Vis hensyn til dine naboer ved røyking på balkong. Bruk eget brannsikkert askebeger.

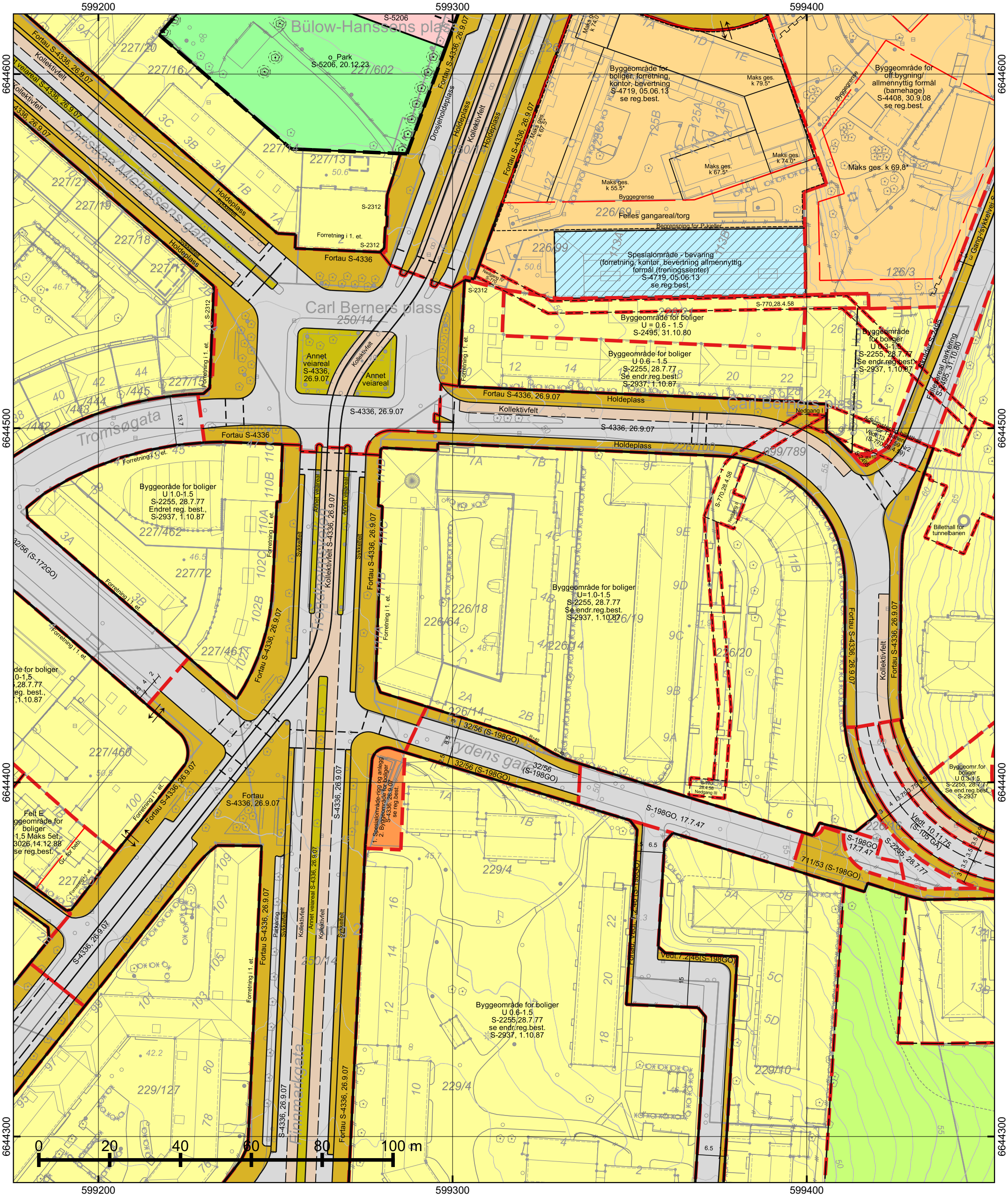
23. Det er ikke tillatt å kaste gjenstander fra balkong.

24. Kun elektrisk grill kan benyttes på balkong. Kull- og gassgrill er ikke tillatt.

25. Blomsterkasser som henger på utsiden av balkongen skal av sikkerhetshensyn være fastmontert. Hvis blomsterkasser løsner og forårsaker skade på gjenstander, personer eller dyr, står leilighetens eier ansvarlig.

MERK: De øvrige husordensreglene gjelder også på balkong.

Spørsmål om husordensreglene, overholdelse eller brudd på disse, rettes skriftlig til styret på styret@frydengard.no.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162843/ 86539583
Adresse: Frydens gate 4
Gnr/Bnr: 226/14
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 2013 - Torg
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor

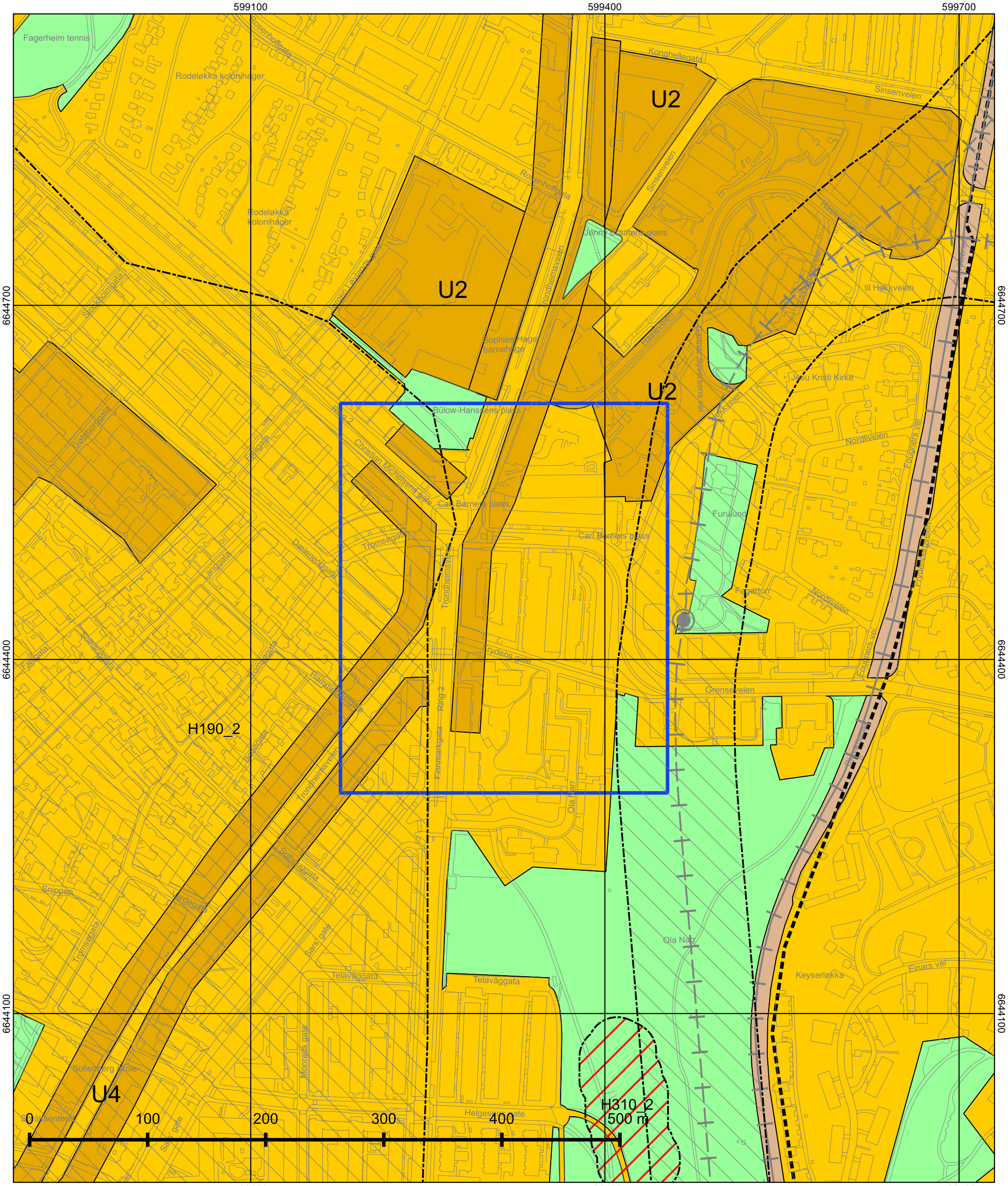
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Underjordisk anlegg
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

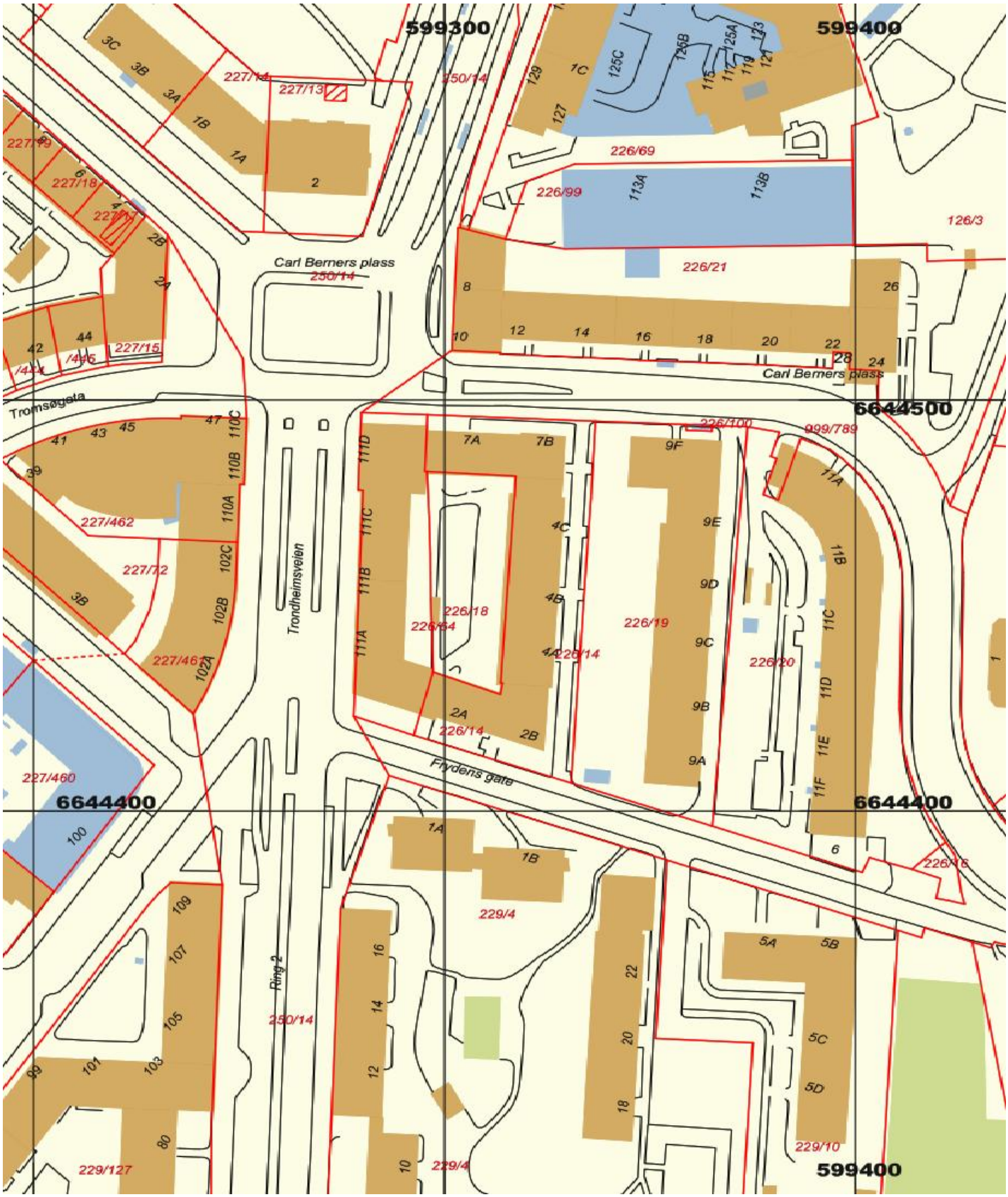

599100
599400
599700
6644700
6644400
6644100
U2
U2
U2
H190_2
U4
H310_2
500 m
0
100
200
300
400
Fagerheim tennis
Rodeløkka kolonihager
Rodeløkka kolonihager
Rosenhoffgata
Konghellegata
Sinsenveien
Sinsenveien
Rosenhoffgata
Jenny Braatens plass
Trondheimsveien
Hasleveien
Sophies Hage barnehage
Carsten Syversens vei
Jesu Kristi Kirke
til Hekkveien
Hekkveien
Nordliveien
Fougners vei
Bülow-Hanssens plass
Ring 2
Christian Michelsens gate
Carl Berners plass
Furulund
Carl Berners plass
Fagertun
Nordliveien
Fougners vei
Trondheimsveien
Tromsøgata
Dalsendergata
Langgata
Finnmarkgata
Ring 2
Grenseveien
Ola Narr
Ola Narr
Keyserløkka
Einars vei
Telavåggata
Telavåggata
Sofienberg skole
Monrads gate
Helgesens gate
Sars gate
Sars gate
Trondheimsveien
Tromsøgata
Tromsøgata
Hammerfestgata
Somalitoppen
Snippen
Trondheimsveien
Solbergveien
Gøteborggata
Stockholmgata
Ringgata
Ringgata
Trondheimsveien
Trondheimsveien
Trondheimsveien

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi





Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

MTR. NR. 7 RINGERIKSGATEN 6G
MTR. NR. 5 OG 7 FRYDENBERGVEIEN.
MÅL 1:100

NEDFOTOGRAFENT - 19 X

NR. 4

Bygn. chefen i m. 1959/37
- 22 MAI 1959

Bl. 40

BLOKK I INNEHOLDER 8 STK LEILIGHETER AV 2 RUM.
II 12 STK
III
IV
V
VI
VII 12

2 RUM 1 1
2 1

8 STK
12 STK
18 STK
18 STK
18 STK
12 STK
12 STK

TILSAMMEN 98 STK LEILIGHETER.

55 STK
43 STK
LEILIGHETER MED 1 STK BAD, WC OG KJØKKEN.
2 RUM

ETASJEPLAN

Fradelt tomt ved skjøte av 21/5 1959

Bil. nr. 22

Anmeldelse
Tegn.

N.A. BYGNINGSCHEFEN Bl.-Nr. 1459 1934 OSLO

1.

Duplikat sendt Brandchefen

Ekspedisjons-Dokument V

angående Våningshus

på matr.nr. 7 Ringeriksgate og 5 & 7 Frydenbergveien

Innlevert 23 aug 1934 Attestert .....

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. ..... grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 24 august 1934

V

Bygningschefen kl. ... Mott. 27. AUG. 1934

Sendes hr. reguleringssjefen.
Pr. situasjonsplanen Bl. 1 er de nordre grenser for 7 Ringeriksgt og 5-7 Frydenbergveien angivet med blå linjer. Man har merknet anmerkning om innbliklen av skjæret arbeidet som eget matr.nr.
For Nr 7 Ringeriksgt. koster oksjonen kr. 830.67

Oslo opmålingsvesen 28/8 - 1934

Eckersberg
fung.

Bygningschefen kl. nr. Ringeriksgt 7
Mott. 29. AUG. 1934

enova

Energiattest



Adresse **Frydens gate 4A, 0564 OSLO**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357605**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80559712**
Gårdsnummer **226**	Bruksnummer **14**
Seksjonsnummer **34**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1936**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **39,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **39,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **160,98**

Frydens gate 4A

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 240 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Carl Berners plass T i Grenseveien Linje 21, 28	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	3 min 0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	15 min 1.2 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	14 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

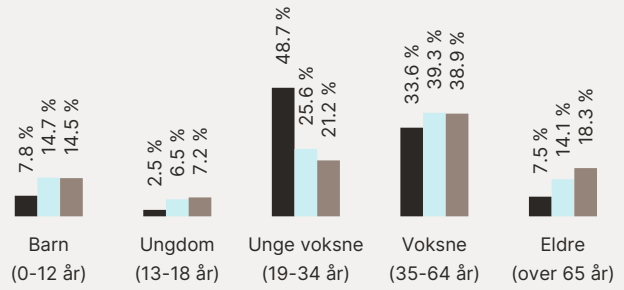
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Carl Berners plass...	2 899	1 961
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sophies Hage barnehage (1-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Ola Narr barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 197 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Carl Berner	2 min
Coop Mega Carl Berner Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Buss
3. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

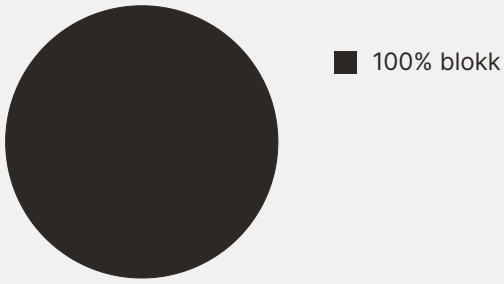
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Lindeberglia Ballbinge Ballspill	8 min 0.6 km
Sofienberg ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	6 min

Boligmasse



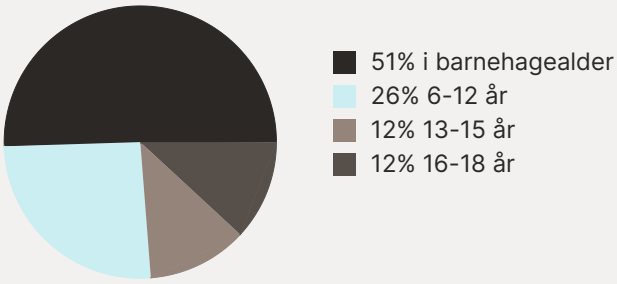
«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

Sitat fra en lokalkjent

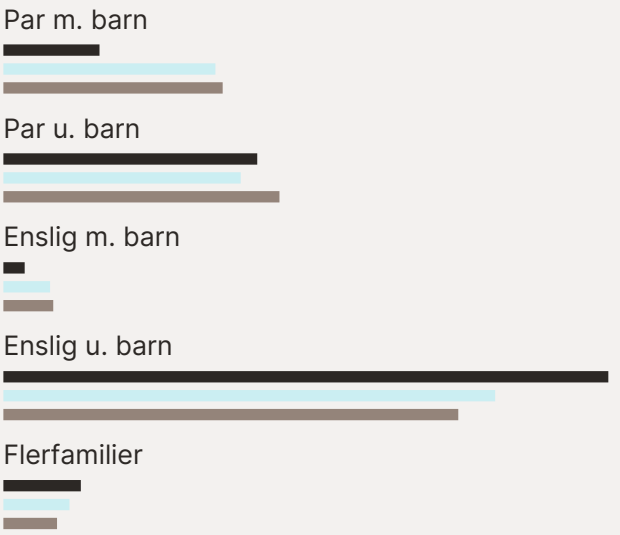
Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	2 min
Apotek 1 Carl Berner Torg	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



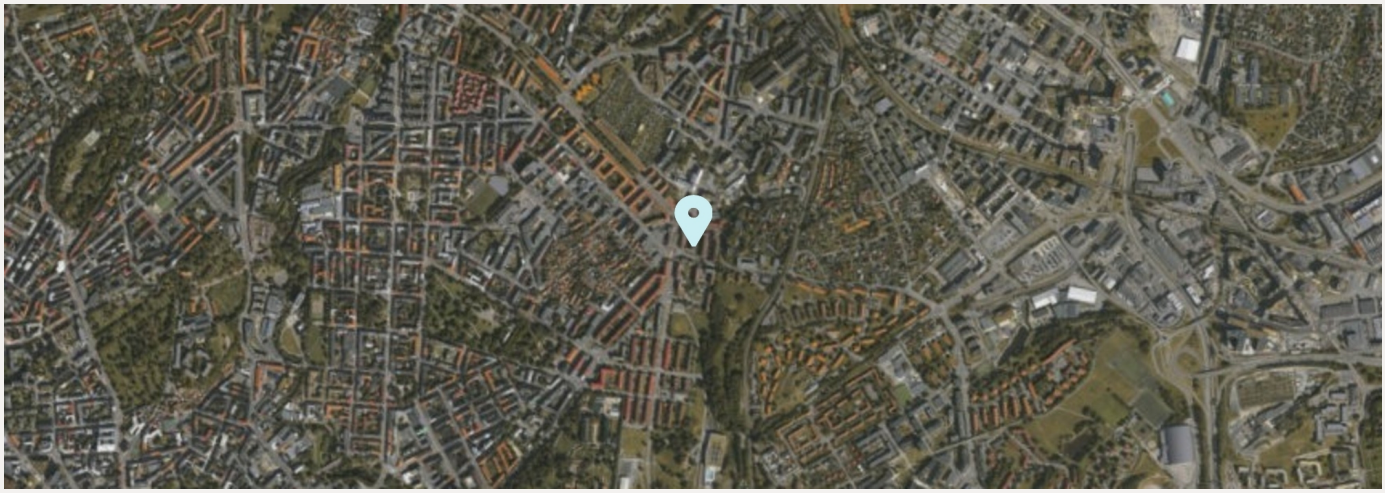
Familiesammensetning

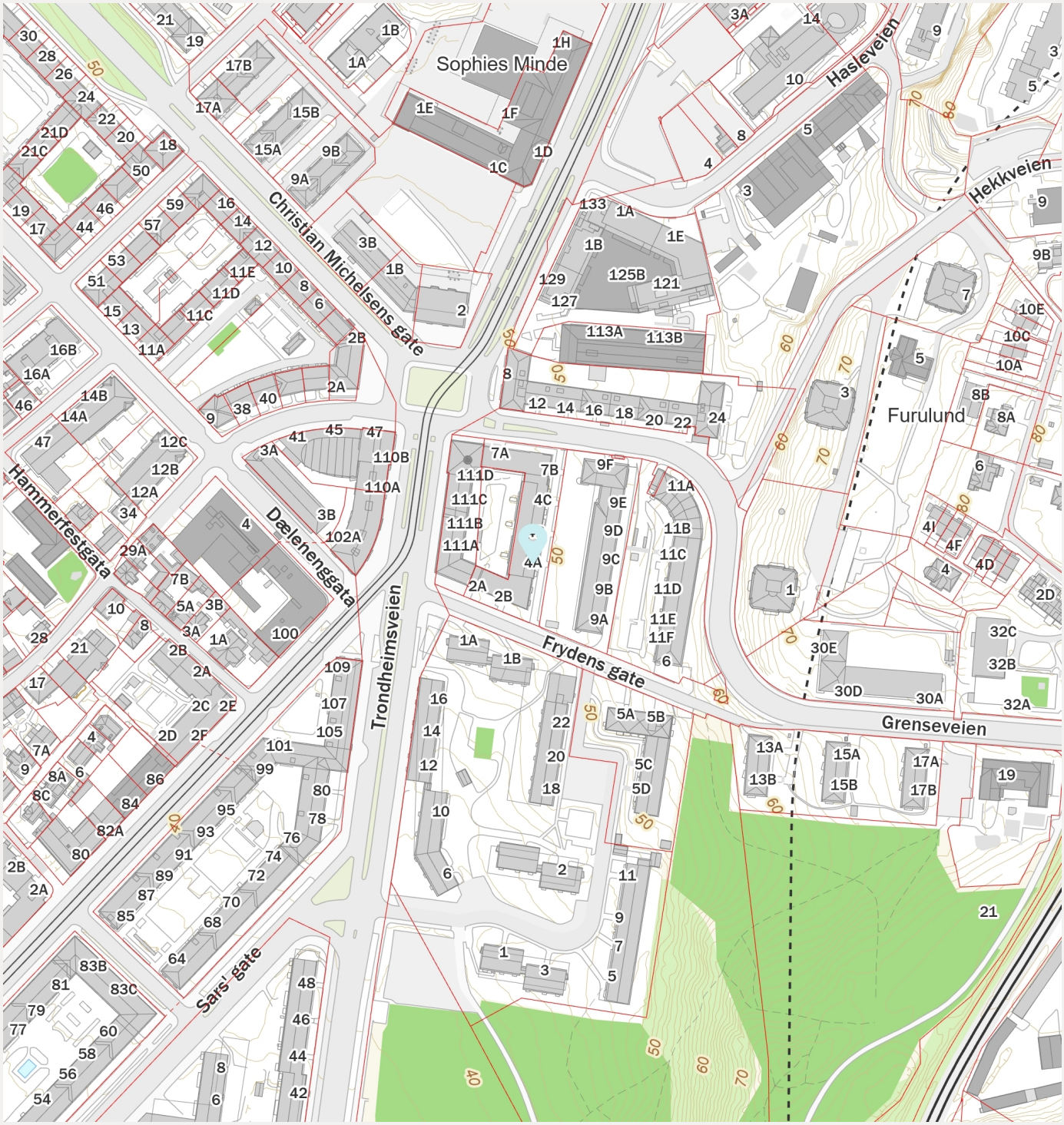


Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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