PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

DRAGONSTIEN 12 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Megleropplysninger

Innkalling og protokoll årsmøte 2026

Vedtekter

Husordensregler

Reguleringskart og -bestemmelser

Ferdigattester og tegninger

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Dragonstien 12 A, 1062 OSLO

OSLO kommune

gnr. 109, bnr. 33

Andelsnummer 126

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26241 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XV1019

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med sydvendt terrasse.
Overflatene består i hovedsak av laminatgulv og malte flater.

Felles mekanisk avtrekk.
Elektrisk oppvarming.
Felles varmt forbruksvann.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2019 i følge tidligere salgsoppgave.
Glatte, folierte fronter fra 2026.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfrittstål fra 2026.
Ledlys under overskap.
Fliaser på vegg over benkeplaten.
Induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin,
mikrobølgeovn og frittstående kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert.

Flislagt baderom fra 2019 i følge tidligere salgsoppgave.
Laminert baderomsinnredning med servantbolle på benk.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Badekar med halv glassvegg, sluk under kar og dusjutstyr.

Det medfølger en kjellerbod, skap i felles kjølerom og parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg med el-bil lader.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

2-roms leilighet med terrasse

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Deler av det originale soverommet er avdelt til "oppbevaring" på originale tegninger. Det er satt opp en lettvegg og dør fra stue/kjøkken inn til dette arealet som brukes som et kontor i dag.
Slik rommet benyttes i dag er det ikke godkjent for varig opphold grunnet lysinnslipp og ventilasjon.

Vurderingen av lovlighet er basert på visuell befaring og de opplysninger og tegninger som er gjort tilgjengelig for den bygningssakkyndige, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21. Det er ikke innhentet eller kontrollert byggesaksdokumentasjon fra kommunen, og det er ikke vurdert om bygningen eller utførte tiltak er omsøkt, godkjent eller registrert hos offentlige myndigheter.

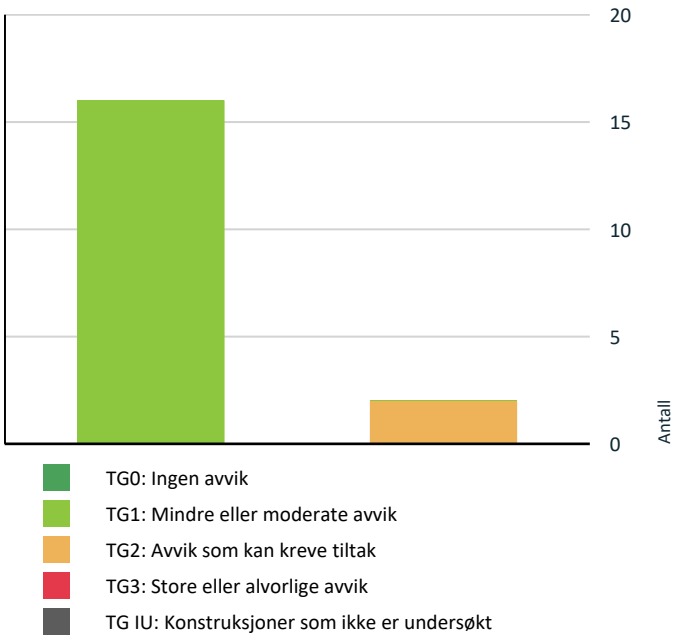
Der det er observert avvik mellom faktisk utførelse og tilgjengelige tegninger, er dette beskrevet under det aktuelle punktet. Slike avvik er angitt som observasjoner og innebærer ingen vurdering av om forholdet er søknadspliktig, godkjent eller lovlig.

Eventuell avklaring av byggesaksgodkjenning, søknadsplikt og offentligrettslige forhold ligger utenfor denne rapporten og bør rettes til kommunen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med terrasse

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entrédør	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE



Byggeår
1981

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

–

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

–

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 2 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren vurderes å være nær eller ha passert forventet brukstid, og alderen medfører økt risiko for svekket funksjon, tetthet og slitasjerelaterte forhold over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Alder og slitasje kan medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon sammenlignet med nyere dører. Dette kan gi noe økt varmetap og trekk, men dørene vurderes å fungere etter tiltenkt formål på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på funksjon, tetthet og overflater. Ved fremtidig utskifting bør dører erstattes med moderne løsninger som tilfredsstiller dagens krav i TEK, for å oppnå bedre isolasjon og komfort.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til sydvendt terrasse i betongkonstruksjoner.
Forhøyede fliser/heller på betonggulv.

Rekkverk i aluminium med glassplater.
Stikkontakt montert på vegg.

Markise er montert.

Det påpekes en flis med noe avskalling på en side. Avviket anses som estetisk.
Ellers ingen unormale avvik ut over normal og forventet bruksslitajse.



Avskalling i flis

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning på terrasser.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Innvendig fall til innvendige nedløp.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.

Tilstandsrapport

Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad og i entré.
Ellers laminatgulv.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

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

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Downlights i entré, bad og stue/kjøkken.

I stuen er takhøyden målt til 2,42m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Normal og forventet bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.
Det er målt en høydeforskjell på ca. 10 mm gjennom stuen.

–

Vurdering av etasjeskiller inngår i tilstandsanalyse etter NS 3600:2025, punkt A.2.11.1.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, basert på visuell observasjon og stikkprøver med laser, slik standarden legger opp til. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan

dermed ikke avdekkes.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innvendige dører.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré:
Garderobeskap med glatte, malte fronter og speil.

Soverom:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2019.
Det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Baderommet er modernisert av Royal rørleggerservice.
Selger innehar papirer i fysisk kopi.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2 og NS 3600:2025, basert på visuell befaring som nivå 1-analyse.

Referansenivå for vurderingen er forskriftskrav på søknadstidspunktet for oppussingen, jf. NS 3600:2025 pkt. 12.1. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet, og ikke etter dagens forskriftsnivå (TEK17).

Ved oppussing av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor opp mot fagmessig god utførelse på utførelsestidspunktet og funksjon ved befaring, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk er målt til 20 mm. Det er i tillegg en oppkant bak terskel.

Forskriftens krav om minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran/flis ved terskel er dermed oppfylt.
Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Det er registrert støp/mur som delvis dekker klemringen i sluket.

Overdekking av klemring kan vanskeliggjøre demontering og kontroll av sluk og membrantilknytning ved senere behov for vedlikehold, utbedring eller reparasjon.
Dette kan medføre økt risiko for inngrep og følgeskader dersom klemringen må løsnes.

Det anbefales å være oppmerksom på forholdet.
Ved fremtidig rehabilitering eller ved behov for inngrep i sluket bør løsningen vurderes og eventuelt tilpasses slik at klemringen blir tilgjengelig, i samsvar med produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm.

Synlig membran ved terskel.
—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

2. ETASJE > BAD

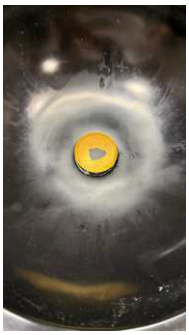
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Laminert baderomsinnredning med servantbolle på benk.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Badekar med halv glassvegg, sluk under kar og dusjutstyr.

Det påpekes noe misfarging på proppen i servanten.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon er yttervegg, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

Det er i tillegg en inspeksjonsluke for stoppekraner man kan inspisere igjennom. Det er ikke påvist misfarging eller skade i kontruksjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2019 i følge tidligere salgsoppgave.
Glatte, folierte fronter fra 2026.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfrittstål fra 2026.
Ledlys under overskap.

Tilstandsrapport

Fliaser på vegg over benkeplaten.
Induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og frittstående kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opprinnelig etablert felles mekanisk avtrekk på kjøkkenet. Avtrekksventilen er nå plassert innelukket i overskap, og er ikke åpen mot rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Avtrekksventilen er ikke åpen mot rommet, og avtrekksfunksjonen er dermed satt ut av drift. Dette gir redusert luftutskifting i kjøkkenet sammenlignet med opprinnelig løsning, med risiko for opphopning av fukt, lukt og matos, og økt belastning på overflater og innredning over tid.

Tiltak:
Det anbefales at avtrekksventilen frilegges, slik at avtrekksfunksjonen gjenopprettes i tråd med opprinnelig løsning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap plassert på badet.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekran med adkomst via luke.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har felles mekanisk avtrekk.

Avtrekk originalt via ventiler på kjøkken og bad.
Avtrekket på kjøkkenet er bygget inn og er vurdert under eget punkt.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i felles gang.
Automatsikringer.
40 AMP hovedsikring med 7 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler i samme tavle.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på bad og kjøkken. Det henvises videre til samsvarserklæringen.
   Tidligere arbeider er ikke kjent av selger.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det ble utbedret et avvik i 2024 av selger.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

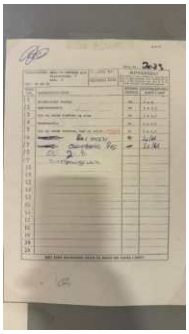
Inntak og sikringsskap

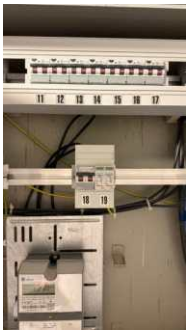
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

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

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

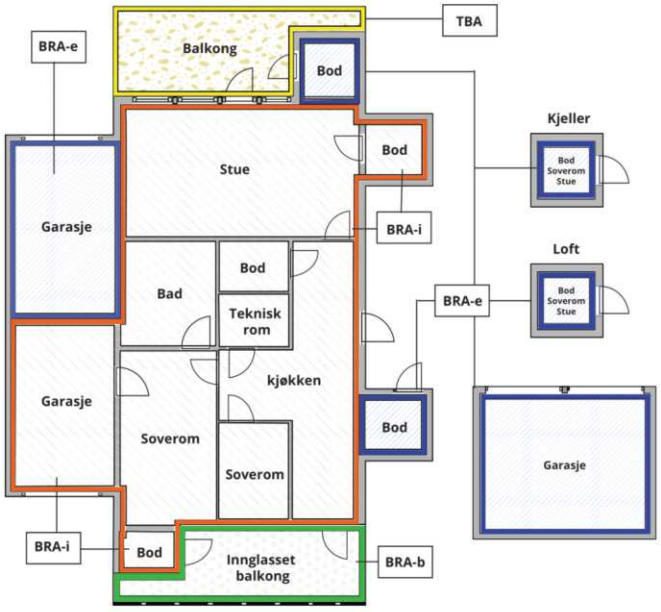
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet med terrasse

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	66			66	16
Kjeller		4		4	
SUM	**66**	**4**			**16**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, kontor, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

2.etasje:
Entré, bad, kontor, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stuen til sydvendt terrasse målt til 16,30 m².

Kjeller:
Det medfølger en kjellerbod målt til ca. 4 m². I tillegg medfølger det skap i felles kjølerom.

Det medfølger parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg med el-bil lader. Plassen er målt til 11,5 m² og er merket med 2023.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Deler av det originale soverommet er avdelt til "oppbevaring" på originale tegninger. Det er satt opp en lettvegg og dør fra stue/kjøkken inn til dette arealet som brukes som et kontor i dag.
Slik rommet benyttes i dag er det ikke godkjent for varig opphold grunnet lysinnslipp og ventilasjon.

Vurderingen av lovlighet er basert på visuell befaring og de opplysninger og tegninger som er gjort tilgjengelig for den bygningssakkyndige, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21. Det er ikke innhentet eller kontrollert byggesaksdokumentasjon fra kommunen, og det er ikke vurdert om bygningen eller utførte tiltak er omsøkt, godkjent eller registrert hos offentlige myndigheter.

Der det er observert avvik mellom faktisk utførelse og tilgjengelige tegninger, er dette beskrevet under det aktuelle punktet. Slike avvik er angitt som observasjoner og innebærer ingen vurdering av om forholdet er søknadspliktig, godkjent eller lovlig.

Eventuell avklaring av byggesaksgodkjenning, søknadsplikt og offentligrettslige forhold ligger utenfor denne rapporten og bør rettes til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen".

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Silje Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	109	33		0	19290.3 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Dragonstien 12 A

Hjemmelshaver
Frydenlund Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0103 (står på entrédør).

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FRYDENLUND BORETTSLAG	947853716		OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Johansson Sebastian Ole, Johansen Silje

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
126

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms andelsleilighet i 2. etasje med sydvendt terrasse, beliggende i veletablert område på Ellingsrud, bydel Alna i Oslo.
Umiddelbar nærhet til marka med fine rekreasjonsmuligheter sommer som vinter og med fine turstier, lysløyper, badevann m.m.
Kort vei også til god offentlig kommunikasjon i form av både fly-buss, busser og T-bane.
Gangavstand til skoler, barnehager og sentralt beliggende i forhold til butikker og kjøpesentra.
Et område som er trafikkstille og meget barnevennlig med flotte grøntarealer og lekeplasser.

Om tomten

Felles eiet tomt på 19 290,30 m² i følge Norges Eiendommer.

Borettslagets tomt fremstår som ryddig og pent opparbeidet med gressplener, naturtomt, variert beplantning, trær, lekeplasser og sittegrupper.
Bilfritt og rolig bomiljø med asfalterte internveier.

Gjesteparkering på borettslagets eiendom.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse og rekkehus.
Bygning oppført i 1980 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 346 leiligheter.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1980 og tomten ble kjøpt i 1986.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" samt borettslagets styre.

Oppgraderinger og arbeider i eiers botid

Eier opplyser om følgende arbeider i egen botid (innflytting 2021):
2021: Malt alle vegger samt tak der det er spotter.
2024: Oljet servantskapet på bad.
2024: Utbedret avvik etter el-tilsyn. Arbeid utført av Oslo Elektro Tech AS.
2025: Byttet dusjsett.
2026: Foliert alle kjøkkenfronter samt byttet benkeplate, vask og blandebatteri.

Eier opplyser at tidligere eier gjennomførte en totalrenovering av leiligheten før innflytting. Bad og kjøkken er som følge av dette fra 2019.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppdragsbekreftelse		Mottatt fra selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2025, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2025.

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2025 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2025 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2025) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260101
Addresse	Dragonstien 12 A		
Postnr.	1062	Sted	OSLO
Selgers navn	Sebastian Ole Johansson		
Selgers navn	Silje Johansen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

0891456

Våtrom

Initialer selger:
S J
S J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S J
S J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

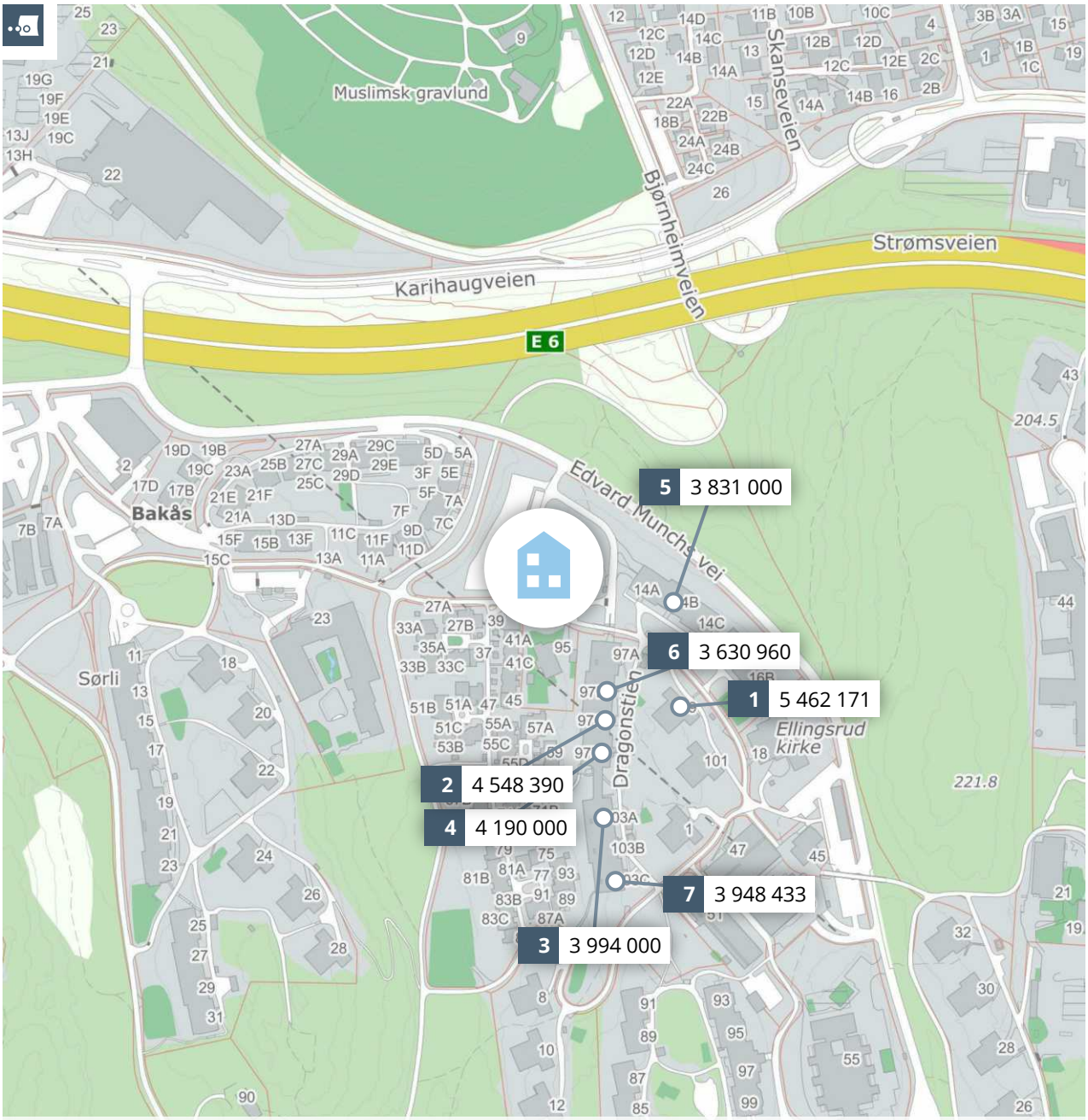
Dato 29.05.2026

Signert av *Sebastian Ole Johansson*

Signert av *Silje Johansen*

Initialer selger:
S J
S J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

DRAGONSTIEN 12 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 05.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dragonstien 12 A, 1062 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 109 BNR 33 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BAKÅS

Verdivurdert til

3 990 000

472 632	4 462 632	67 616
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	4 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	6 393
Formue	8 818
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dragonstien 99 84 m² 1981 4. etg 2 sov	07.04.2026	4 400 000	**4 900 000**	562 171	5 462 171	**65 026**
2	Dragonstien 97 C 72 m² 1980 1. etg 1 sov	04.02.2025	3 450 000	**4 050 000**	498 390	4 548 390	**63 172**
3	Dragonstien 103 A 50 m² 1980 4. etg 1 sov	19.03.2025	3 290 000	**3 600 000**	394 000	3 994 000	**79 880**
4	Dragonstien 97 D 72 m² 1980 - etg 1 sov	05.06.2025	3 690 000	**3 690 000**	500 000	4 190 000	**58 194**
5	Dragonstien 14 B 66 m² 1980 2. etg 1 sov	20.06.2025	3 290 000	**3 350 000**	481 000	3 831 000	**58 045**
6	Dragonstien 97 B 50 m² 1980 3. etg 1 sov	27.11.2025	3 290 000	**3 240 000**	390 960	3 630 960	**72 619**
7	Dragonstien 103 C 58 m² 1980 2. etg 1 sov	29.08.2025	3 500 000	**3 500 000**	448 433	3 948 433	**68 076**

En moderne og romslig 2-roms leilighet med alkove og attraktiv beliggenhet på Ellingsrud. Her bor du sentralt med kort vei til butikker, servicetilbud, skoler og barnehager, samtidig som flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka ligger rett utenfor døren.

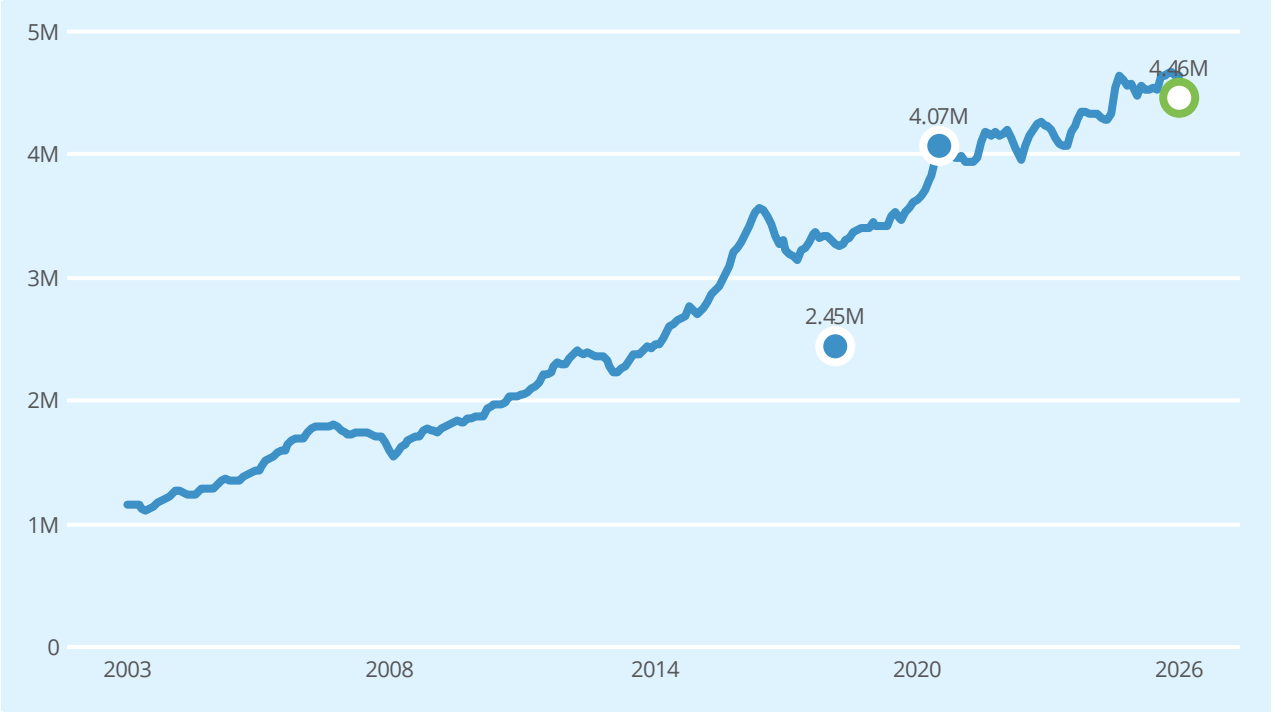
Kort fortalt:
- Solrik, sydvendt balkong på hele 16 kvm
- Omfattende oppusset i 2019 med nytt kjøkken, bad og gulv
- Alle vegger malt i 2021
- Romslig stue med store vindusflater, og god plass til spisebord og sofagruppe
- Tidløst kjøkken i åpen løsning mot stuen
- Lekkert bad med badekar
- Stort soverom med rikelig garderobeplass
- Praktisk alkove/kontor
- Vinduer fra 2013
- Garasjeplass med elbillader
- Veldrevet borettslag

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.02.2021	18.02.2021	16.04.2021	3 250 000	3 750 000	321 000	4 071 000
19.10.2018	30.10.2018	05.12.2018	2 350 000	2 350 000	98 000	2 448 000

Leiligheter til salgs i BAKÅS grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.9M
4 633 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
8
dager

Leiligheter solgt i BAKÅS grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

4.6M
4 548 000 Salgspris i snitt
4 509 000 Prisantydning i snitt
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

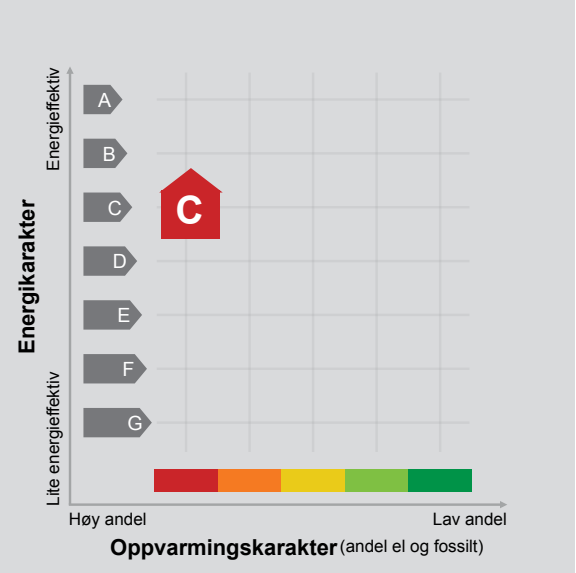
for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

71 583 Alna bydel i snitt siste 6 mnd
67 616 Dragonstien 12 A Totalpris 4 462 632
57 261 BAKÅS grunnkrets i snitt siste 6 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Dragonstien 12A
Postnummer	1062
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80824203
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-215967
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Dragonstien 12A	80824203	H0103	0	0	126

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1980

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	15 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	159 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	203,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.10.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	50,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	119,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 967 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	120,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 423 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	120,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 967 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 967 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 967 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Jørgen Winsnes
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Jorgen.winsnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260101 . Vår ref.: 0437-1-2023 Dato: 01.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	FRYDENLUND BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	947853716
Andelseier:	Johansen, Silje
Medeier:	Johansson, Sebastian Ole
Leilighetsnummer:	2023
Adresse:	Dragonstien 12 B, 1062 OSLO
Andelsnummer:	126
Gnr.	109
Bnr.	33

Borettsinnskudd: Kr. 69 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6599377.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 3 % fra 01.01.26, dette gjelder også de som har tillegg for tilbygg. Borettslaget har fått innvilget kr 75 000 000 i lån pr 19.8.21. 1. delutbetaling kr 25 000 000 taes ut oktober 2021. 2.delutbetaling kr 25 000 000 taes ut 22. juni 2022. Styret har samtidig vedtatt å øke lånerammen (med 3 millioner) til kr 78 000 000 med tanke på ny postkasser og utskifting av beredere. Hele lånet på kr 78 000 000 er pr 2. desember 2022 overført til borettslaget. TV/Bredbånd: Borettslaget har avtale om kolletivt TV og bredbånd fra Telia. Garasjeplass i parkeringsanlegg: Alle 3 og ,4 roms leiligheter har garasjeplass. I tillegg har de fleste 2-roms leilighetene også en p-plass, sjekk med selger. Leie av p-plasser: 34 utendørs parkeringsplasser for personbiler leies ut etter ventelister. Gjeldende satser. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret. Infrastruktur el-bil fullført. Styre har inngått avtale med Smartly for oppfølging av forbruk strøm el-bil fra 1.1.22. Brukeren kan fint benytte den ladebrikken de har fått utlevert tidligere, eller hvilken som helst RFID brikke så lenge den støtter standarden "Mifare". Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Felleskostnader øker med 6% fra 01.02.2025 Styrets e-post: frydenlund@styrerommet.no - Telefon: 46 97 11 18

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208250876
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	74 643 362,00

Innfrielsesdato:	30.11.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208369377
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	121 119 633,00
Innfrielsesdato:	30.12.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 392,23,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
El-bil månedlig drift	63,00	
Trappevask	140,00	
Etterslep: TV/internett	45,00	
TV/internett	334,00	
Felleskostnader	5 810,23	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	136,-
Fradragsberettigede kostnader:	24 877,-
Annen formue:	8 818,-
Gjeld:	475 365,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208250876
Restsaldo:	180 210,73
Kapitalkostnader:	1 008,65
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208369377
Restsaldo:	292 420,88
Kapitalkostnader:	1 652,12
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 472 631,61,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Håkon Villanger Fiskeseth pr. e-post: hakon.fiskeseth@obos.no eller telefon: 22 85 08 51.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Håkon Villanger Fiskeseth, e-post: hakon.fiskeseth@obos.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: frydenlund@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 437

FRYDENLUND BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FRYDENLUND BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 18:00, Ellingsrud Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Åpen halvtime for beboere
8. Husordensregel 16. gjesteparkering. Ingen tillatelse utover 3 dager i julehøytiden
9. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
10. Sak om Rørsystemet.
11. Sak om Vedlikeholdsplan
12. Sak om Økonomiplan
13. Felles gjeld og lån i borettslaget
14. Geofence til forhindring av skader og regulering av el-sparkesykler i borettslagsområdet.
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i FRYDENLUND BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0437 Frydenlund Borettslag Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 0437 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 415 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 415 000,-

Sak 7

Åpen halvtime for beboere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse: Styret vil fire ganger i året gjennomføre åpen halvtime for alle beboere. Dette forslaget erstatter vedtaket fra Generalforsamling 2025, sak nr 11, som vedtok en åpen halvtime etter selve generalforsamling med spørsmålsrunde.

Styrets innstilling
Anbefaler å stemme for forslaget

Forslag til vedtak
Styret vil fire ganger i året gjennomføre åpen halvtime for alle beboere på Styrerommet i Dragonstien 99. Dato og tid blir kunngjort i nyhetsbrev.

Sak 8

Husordensregel 16. gjesteparkering. Ingen tillatelse utover 3 dager i julehøytiden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår ny setning foran setningen Beboere i borettslaget. *Parkering utover 3 dager gis ikke i julehøytiden 23.12 -02.01*

16. GJESTEPARKERING Gjesteparkeringen kan benyttes av gjestende biler i Frydenlund borettslag mot elektronisk registrering i inntil 3 døgn. Tidsbegrensningen på maksimalt 3 døgn gjelder både for kortere og lengre parkering innenfor denne perioden. Med gjestende biler menes kjøretøyer med registreringsadresse utenfor borettslaget. Parkering utover dette kan gis etter direkte avtale med parkeringsselskapet eller via kontoret. Beboere i borettslaget kan parkere i tidsperioden kl. 0600 – 1800 mot elektronisk registrering. Både i og utenom denne tiden, kan beboere parkere i 20 minutter uten registrering Overtredelse medfører kontrollavgift, og evt. borttauing etter 3. kontrollavgift. Uregistrerte kjøretøyer, tilhengere og annet hensatt utstyr vil umiddelbart bli tauet bort/fjernet for eiers regning.

Styrets innstilling
Anbefaler å stemme for forslaget

Forslag til vedtak
Foran setningen Beboere i borettslaget. Parkering utover 3 dager gis ikke i julehøytiden 23.12 -02.01

Sak 9

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Forslag fremmet av:
Styret. Forslag om IN-ordning er også sendt inn av Tone Serville, Marcela Zamudio, Elisabeth Hamnøy, Tahir Awan, Daniela Zamudio, Chadis Ben Abdellah

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av INordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

FRYDENLUND BORETTSLAG må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 500,- og maksimum kr 21 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente. Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om INordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig. Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i FRYDENLUND BORETTSLAG vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld på borettslagets 2 lån. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Sak 10

Sak om Rørsystemet.

Forslag fremmet av:
Peter Georg Zehentbauer og Anja Nieuwenhuis

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har blitt tatt befaring av rør i 9 leiligheter våren 2025. Styrets tilbakemelding var at det ikke var synlige skader. En skulle vente i noen år før man kom tilbake til saken. Vi synes dette er for usikkert. Vi ber derfor om at styret undersøker følgende:

- når vil rørsystemet i borettslaget måtte vedlikeholdes?
- hva vil det koste?
- hvor mye vil felleskostnadene øke?

Styrets innstilling

Anbefaler ikke å stemme for forslaget. Tilstandsrapport er gjennomført. Ble ikke oppdaget noe alarmerende. Levetid på rør er mellom 40-100 år. Kostnadene er avhengig av om man finner det best å bytte ut fysisk alle rør eller om man velger rør i rør. Styret følger nøye med på utviklingen. Et prosjekt rør vil på et tidspunkt frem i tid bli opprettet, løsninger diskutert og låneopptak gjøres. Et slikt prosjekt vil bli presentert på en generalforsamling for et vedtak før det vil bli gjennomført. Pr nå kan det dreie seg om ca 5 til 20 år frem i tid.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider den etterlyste informasjonen og sender den ut i nyhetsbrev i løpet av høsten.

Sak 11

Sak om Vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:
Peter Georg Zehentbauer og Anja Nieuwenhuis

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per idag finnes det ikke noe vedlikeholdsplan i borettslaget så vidt vi vet. Det er helt vanlig at et borettslag har en vedlikeholdsplan. En vedlikeholdsplan er et dokument som beskriver byggenes tilstand og hva som trenger å bli vedlikeholdt og når.

All vedlikehold vil ha direkte innvirkning på fellesutgiftene. Vi tenker derfor at det er svært viktig for den enkelte beboer og borettslaget som helhet at styret utarbeider en oversikt over hva som må vedlikeholdes, når, hva det koster og hvilke konsekvenser dette har for fellesutgiftene.

Styrets innstilling

Anbefaler ikke å stemme for forslaget . Det er utarbeidet vedlikeholdsplan ved Obos prosjekt som er et arbeidsverktøy for styret. Det meste av det som ble påpekt er nå gjennomført både i alle blokker og småhus. Det er prosjekt rør som er det vi vet vil koste mye og som vil komme i fremtiden. En vurdering av rørsystemet er ble gjennomført vår 2025.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider en standardvedlikeholdsplan som inkluderer en vurdering av rørsystemet før utgangen av 2026 og formidles i nyhetsbrev.

Sak 12

Sak om Økonomiplan

Forslag fremmet av:
Peter Georg Zehentbauer og Anja Nieuwenhuis

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er kjent at fellesutgiftene har steget betydelig de siste tre år(35%). Vi har påpekte dette i siste generalforsamling og bedt om at styret utarbeider en økonomiplan. Dette ble ikke vedtatt.

Vår bekymring for utviklingen av fellesutgiftene har ikke blitt mindre. Nivået på fellesutgiftene har direkte innvirkning på beboernes økonomi og evt salgsverdien av leiligheten.

Så vidt vi kan vurdere er borettslagets økonomi svært anstrengt. Vi kan ikke se hvordan styret har tenkt å løse dette.

Vi ber derfor igjen om at styret utarbeider en økonomiplan som viser klart hvordan situasjonen er og hvordan en har tenkt å løse det. Så vidt vi vet tilbyr OBOS forskjellige tjenester og hjelp til dette.

Styrets innstilling
Anbefaler ikke å stemme for forslaget. 50% av fellesutgiftene er i dag renter og avdrag på lån. Det vanskelig å vite hva Norges bank gjør med rentene, og dette har stor påvirkning på vår økonomi.

Forslag til vedtak
Styret utarbeider en økonomiplan for de neste 5 år innen utgangen av 2026 og formidler dette i nyhetsbrev.

Sak 13

Felles gjeld og lån i borettslaget

Forslag fremmet av:
Tone Serville, Marcela Zamudio, Elisabeth Hamnøy, Tahir Awan, Daniela Zamudio, Chdis Ben Abdellah

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I Oslo har Obos de siste årene satset på boligblokker fordi de gir en ensartet boligmasse med lik vedlikeholds behov og låneopptak. Over tid har vi sett ulike behov for rekkehusene og blokkene. Flere borettslag i nabolaget har rukket å helt nedbetale sine lån før et nytt lån blir tatt opp til vedlikehold og oppussing. Disse er rene rekkehus borettslag og andre er ren blokk borettslag. Når lånet er nedbetalt tas det igjen opp lån som gjelder alle. En felles start dato og oversikt over en felles slutt for innbetaling av lånet. En felles tidslinje på vedlikehold og reparasjoner. Med felles behov dekket og oversikt over økonomi, er det enklere for beboere å planlegge sin økonomiske fremtid.

Styrets innstilling

Anbefaler ikke å stemme for forslaget. Frydenlund borettslag har tre typer boligmasse med hver sine behov. Terrasseblokkene med de utfordringer terrassene gir. Det er også i kjelleren i terrasseblokkene at alle garasjene ligger. Blokkene med sine heiser. Borettslaget har også store fellesområder i dag, se det kan bli en stor utfordring ved å dele.

Forslag til vedtak

Vi ber derfor styret om å utrede konsekvenser av en eventuell oppdeling av Frydenlund Borettslag til en rekkehusenhet og en blokkenhet i fremtiden.

Sak 14

Geofence til forhindring av skader og regulering av el-sparkesykler i borettslagsområdet.

Forslag fremmet av:

Tone Serville, Marcela Zamudio, Elisabeth Hamnøy, Tahir Awan, Daniela Zamudio, Chdis Ben Abdellah

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Stadig flere el-sparkesykler bruker våre gangveier og kjører i en høyere hastighet enn den som er akseptert av bilene. Skolebarn, svaksynte, hørselshemmede, bevegelseshemmede og eldre kan være de mest utsatte.

Styrets innstilling

Anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Det er derfor ønskelig med et samarbeid mellom Frydenlund borettslag og Tier, Voi, Ryde og Geofence elektronikk som kan kontrollere hastighet av sine el-sparkesykler. Geofence kan automatisk redusere hastigheten helt ned til 5 km/t på gangveiene. Det koster administrativt tid å sende kravet, og utleierne fjør den tekniske jobben i sine systemer for å unngå konflikter med grunneierne. Kommunal saksbehandling om hastighetsreduksjon på offentlig vei i borettslag er gratis.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kurtish Iljazi
- Victor Singh Patpatia

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Astrid Kjellevold
- Bjørn E. Engstrøm
- Kathrine Løsnesløkken

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til årsmøtet i Frydenlund borettslag 2026.pdf

---

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Anita Evensløkken

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

- Kurtish Iljazi

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Denne beretningen er godkjent av styret som ble valgt på generalforsamlingen i mai 2025, og omfatter styremøtene som er avholdt fra og med juni 2025 til og med mars 2026. Beretningen er godkjent på styremøte 12.mars 2026.

Styret har kontor i Dragonstien 99. Styrets e-post adresse er: frydenlund@styrerommet.no Post og meldinger kan også leveres i styrets postkasse utenfor kontoret.

Styret har hatt totalt 12 antall styremøter

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nyhetsbrev

Etter hvert styremøte, eller ved behov for å informere alle andelseiere, lages og sendes det ut et nyhetsbrev. Dette for at alle skal være informert til enhver tid om hva som foregår i borettslaget. Styret oppfordrer alle til å registrere seg for å motta disse brevene på e-post. Styret gjør samtidig oppmerksom på at ved å registrere epost i Frydenlund borettslag er man ikke registrert i Obos. Registrere sin epost i Obos må gjøres av den enkelte beboer for å få tilgang/info fra VIBBO.

Brannvern

Elektro Sivert sammen med Brannvernavdeling i Bygårdservice har testet at brannvarslingsanlegget fungerer som det skal. Brannslukningsapparater ble sjekket og eventuelt byttet. Fellesområder sjekket. Elektro Sivert har også avtaler om årlig å sjekke alle nødlys og gjennomfører El-kontroll i alle våre fellesområder også tavlerom. Inne i leilighetene er det den enkelte beboers ansvar.

Strøm

Borettslaget har byttet forvaltningsavtale fra Norges Energi til Entelios. Det er også valgt Norgespris. I egen leilighet er det den enkelte beboer som selv velger selskap.

Kursrom/selskapslokale

I Pionerstien 1 er det et kurs/selskapsrom hvor man fint kan dekke på for inntil 36 personer. Det er husordensreglene som gjelder for når arrangementer her skal avsluttes. Depositum kr.500. Lokalet skal ryddes og rengjøres av leietaker. Om dette viser seg å være OK, så betales depositum tilbake. Nøkkel gir kun tilgang til rommet i en gitt periode.

Trær

Dette er en kilde til konflikter, også her i borettslaget. Mange hensyn å ta, og styret har diskutert dette grundig. Sikkerhet og helse, trær som står i fare for å velte grunnet råte må ned. Trær som er flotte å se på for de som går forbi, kan være en kilde som hindrer lys og utsikt for de som bor bak, og dermed senker livskvaliteten. Et stort tre kan også forårsake store skader om det skulle velte.

Uoverensstemmelser

Styret har behandlet flere tilfeller av uoverensstemmelser mellom naboer og brudd på husordensreglene. Styret minner om at ifølge husordensreglene skal alle ta hensyn til hverandre.

Komprimatorbil

Dette bestilles av styret slik at alle andelseiere kan få ryddet og levert avfall. Ordningen er under diskusjon da alt avfall skal/må sorteres, og ingen el-fall eller farlig avfall skal i komprimator. Selv om det settes ut bur for el-og farlig avfall på gjesteparkeringen, opplever styret at mange ikke bryr seg om det. Noe som skaper mye ekstra arbeid for vaktmester og ekstra utgifter for borettslaget.

Uønskede hendelser

Borettslaget har siste året hatt flere uønskede hendelser. Hærværk på ringeklokker, postkasser og på heisene som gjør at heisen blir stående. Røykes hasj under terrassene. Utemøbler forsvinner både fra fellesområder og private hager. Unødig opphold i fellesområder hvor det også røykes hasj. Garasjeporter og kameraer utsettes for hærverk. Alt dette koster borettslaget unødige utgifter.

Forebyggende og Patruljerende politi har fått nøkler slik at kan kjøre inn i våre garasjeanlegg.

TV og Internett/bredbånd

Det ble i 2020 oppgradert til fiber i alle leiligheter og småhus av Telia Norge As. Individuelt kan man kjøpe seg opp på TV kanaler/pakker samt øke hastigheten på bredbånd. I 2024 fikk alle som ønsket, byttet til ny ruter uten kostnad for den enkelte.

Avtalen innebærer: Kollektiv TV pakke med 12 faste og 5 valgfrie kanaler.

Bredbånd/internett med hastighet på 250 Mbps

Ventilasjon

Leiligheten ventileres for at brukt luft skal erstattes med ny og frisk uteluft!

Den brukte luften inneholder fukt og karbondioksyd som mennesker puster ut. Hvis vi ikke ventilerer leiligheten, blir luften mindre sunn å puste i. Dessuten blir det fuktig. Slik økt luftfuktighet vil slå seg ned på kalde flater, så som i nedkanten på vindusflatene. Disse vi da få råte i treverket etter en tid. Det kan også gi mugg på kalde soveromsvegger som avslører at boligen har for dårlig ventilasjon.

Ha ventilene åpne og lukk disse bare på ekstra kalde dager. Luft da ut med åpne vinduer i 10-15 min en eller to ganger pr dag.

Uteluften skal komme inn i boligens rene rom. Hovedsakelig fra stue og soverom. Brukt luft trekkes ut av boligen. Hovedsakelig med ventilen på bad, men også via ventilen på kjøkkenet. Der hvor kjøkken-ventil ikke er åpen **må**det være flat terskel inn til bad med min 1,5 cm åpning eller monteres ventil i dør for å skape tilstrekkelig gjennomstrømning.

Ved å få luftet ut den fuktige lufta blir det også raskere og lettere å få varme i leiligheten.

Vifter kjøkken og bad

Styret minner om at det ikke skal være elektriske vifter hverken på kjøkken eller bad. Det forstyrrer hele anlegget i det enkelte bygg, og medfører at matlukt og annet ikke luftes ut av bygget. Det føres bare over i de andre leilighetene, altså naboen. Alle skal være frakobla, kun tillatt med kullfilter. Kjøkkenvifter utgjør også en stor fare om det skulle begynne å brenne. Den kan spre seg veldig fort til resten av bygget via ventilasjonsanlegget. Styret mottar fortsatt klager må matlukt i leiligheter, noe som betyr at det fortsatt er noen som ikke har koblet fra. Dette gjelder ikke for småhusfeltet.

Kjæledyr- Dyreholdserklæring

Alle som har kjæledyr, må fylle ut en dyreholds erklæring. Her forplikter man seg til å følge borettslagets retningslinjer for dyrehold. Det er anledning til å ha 1-ett dyr pr husstand. Det kan søkes styret spesielt om man vil ha flere. Fint om det sies ifra om man ikke lenger har noe dyr.

Varmepumper

Styret har i 2020 vedtatt retningslinjer for innstallering av varmepumper både for blokkbebyggelse og småhus. Disse fås ved henvendelse til frydenlund@styrerommet.no

Garasjeanlegget

Brannvarselanlegg er installert. Kamera/overvåkningssystem ved alle porter. Det er kun bil som skal stå i vårt garasjeanlegg. Om noe annet settes der, vil det bli fjernet/kastet uten noe mere varsel.

Bruksoverlating/fremleie

Se vedtektene punkt 4. Borett og overlating av bruk

Søk via VIBBO. Velg ansiktet, velg min bolig, velg legg til beboer og her kan man søke.

Dør inn til egen leilighet

I vårt borettslag er det den enkelte beboer som selv bytter dør om man ønsker det. Kravet er at den skal være bøkfarget på utsiden, innsiden valgfritt. Det må være en autorisert entreprenør som beboer velger selv. Tilbudet må inneholde alt tømrerarbeide. Hente dør og materiell, demontering av gammel dør, montering av ny dør, utforing og listing, rydding og bortkjøring av avfall.

El-bil anlegg

Alle andelseiere som ønsker det, kan bestille lader på sin parkeringsplass i garasjeanlegget. Denne bestillingen skal gå via styret og utføres av entreprenør som styret har valgt. Etablering av el kontakten dekker de kostnader borettslaget hadde i forbindelse med infrastruktur for å kunne etablere slike kontakter hos hver enkelt. Denne kostnaden ble vedtatt skulle dekkes av de som bestiller slike kontakter og ikke tas over felleskost. Løpende vedlikeholdskostnader belastes hver enkelt som har montert lader. Strømforbruk avregnes i henhold til faktisk bruk

Ekstra parkeringsplasser

I borettslaget er det nå 52 parkeringsplasser for personbiler som leies ut etter ventelister. Send forespørsel på e-post til frydenlund@styrerommet.no .

Bildelingsplasser

Generalforsamling 2021 vedtok å reservere to plasser på gjesteparkeringen til bildelingsplasser. Det har pr i dag ikke vært av interesse for noen utleiere å overta disse to plassene.

Østlandske parkering

Styret har i perioden samarbeidet med Østlandske parkering om kontroll og sanksjonering av ulovlig parkering i borettslaget. Styret minner om at man må huske å registrere sine gjester slik at de ikke får bot på gjesteparkeringen. Beboere kan parkere fra 06.00 – 18.00, men må også registrere seg. Styret har ikke myndighet til å kunne slette bøter om det er beboer/gjester som ikke forholder seg til parkeringsreglene. Den enkelte må selv ta kontakt med Østlandske parkering og klage på boten.

Pelias

Borettslaget har avtale med Pelias for oppfølging og bekjempelse av skadedyr.

Vaktmestertjenester

Vaktmesteravtale med Laffens Drift og Vedlikehold fom 1.september 2024. post@laffens.no

Rørlegger

Borettslaget har avtale med Assemblin. Kan benyttes av beboere privat. Tlf 09030 /22 63 07 00

Elektriker

Borettslaget har avtale med Elektro-Sivert. Disse kan også benyttes av beboere privat. De samarbeider også med Oslo Baderom. firmapost@elektro-sivert.no eller tlf 23344556.

Renhold

Borettslaget har avtale med Trappevask service om vask av trappeoppganger og fellesarealer. Ordningen er i tråd med generalforsamlingsvedtak i 2004. Kostnadene føres i eget regnskap og belastes den enkelte andelseier som egen post på blanketten for felleskostnader.

Borettslaget har også inngått avtale med samme firma om vask av diverse fellesområder.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599377. Forsikringen dekker bygninger og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på tlf. 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon, sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innfor andelseiers ansvar. Egenandelen er pr nå kr. 10 000,-

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom man oppdager defekt utstyr, meldes dette til styret. Borettslaget fullførte i 2020 innstallering av brannvarslingsanlegg i alle oppganger og tun.

HMS- Helse, miljø og sikkerhet

Borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Borettslaget må også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakers helse og sikkerhet for sin ansatte. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan man henvende seg til OBOS på tlf. 02333.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025 Satt inn vannmålere på alle hovedinntak i alle blokker.

Tilstandsvurdering på sanitæranlegget (vann og avløp). Vårt sanitærtekniske anlegg har gjenstående forventet levetid. Det ble ikke under befaringen observert noen lekkasjer.

2024 Byttet til Led lys i alle garasjer, heissjakter og borettslagets uteområder.

Alle kjølerom i blokkene ute av drift. Gjort om til boder. Tømt og deponert kjølemedium. Kjølemaskin, kondensator og rørledning fjernet. Sluk støpt igjen.

2023 Husrekka 69 – 85 utbedring av grunn og fundamentering av 9 stk takoverbygg bakside + 5 stk støttemurer mellom byggene.

Rehabiliteringsprosjektet for småhusbebyggelsen ferdigstilt mai-23

Vaskeriene i Dragonstien 101 og 12 samt i Pionerstien 10 er pusset opp.

Kapilær fuktsikring i murkonstruksjonen, samt avfukteranlegg i Pionerstien 8-10-12.

Balansert miniventilasjonsanlegg til de som ønsket i U1 og U2 i Pionerstien 8 og 12 samt til U1 og 1.etg i Pionerstien 8.

Strømavregninger for el-bil lading og fakturering satt bort til Movel.

Krypkjellere i Pio 8-10-12. Byttet soilrør, isolert i tak og installert avfukteranlegg.

Movel har fra august 1023 fullt ansvar for avregninger vedrørende el bil.

Kontrakter med Bygårdsservice, Forsikring, ElektroSivert, Bank revidert.

2022 Rehabiliteringsprosjektet småhusbebyggelsen fortsetter.

Varmtvannsberedere byttet i Pionerstien 1- 8 – 10 – 12 og Dragonstien 12. Alle våre varmtvannsberedere er nå byttet samt at det ble nye postkasser i alle blokker.

2021 Startet opp med rehabiliteringsprosjektet småhusbebyggelsen.

Ny varmtvannsbereder i Dragonstien 99 og 101

Ventilasjonsrens i blokkbebyggelsen (all ventilasjon skal byttes i småhusbebyggelsen)

Lagt varmekabler i betongtrappene.

Tilluftsventiler montert i alle oppganger for å redusere søppellukt.

2020 Forprosjektering av planlagt renovering av småhusbebyggelsen.

Ferdigstilt klatrepark og zip-line. Radonmåling utført vinter 2020

Etablert plattinger/møteplasser etter ønske fra andelseiere.

Fullført innstallering av fibernett til alle leiligheter.

Nye galvaniserte trapper ute. Mellom Dragonstien 14-16, utenfor Dragonstien 99, i enden av garasje 103, døra mot pionerstien, utenfor pionerstien 8.

2019 Fullført rehabilitering av blokkbebyggelse. Malt oppganger i blokkene. El-tavler er oppgradert /skiftet. Felles brannvarslingsanlegg i blokker og småhus etablert.

2018 Startet opp med rehabiliteringsprosjektet av blokkene.

Oppstart forprosjektering av planlagt renovering og rehabilitering av småhusene.

Fullført infrastruktur el-bil. Start oppgradering/ utskifting el-tavler.

2017 Oppstart forprosjektering av planlagt renovering og rehabilitering av blokkbebyggelsen.

2016 Oppgradering av lekeplass utenfor 16.

Til generalforsamlingen i Frydenlund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenlund Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 16. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

FRYDENLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 947853716, KLIENTNR. 437

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 007 740**	**1 107 452**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 192 628	468 168
Tilbakeføring av avskrivning	14	62 456	64 235
Økning annen langsiktig gjeld	17	0	123 532 584
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 887 966	-122 156 328
Red. annen langs. gjeld		-435	0
Innsk. øremerk. bankkto		-6 645	-8 371
Uttak øremerk. bankkto		20 196	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**380 234**	**1 900 288**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 387 973**	**3 007 740**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 160 754	3 663 795
Kortsiktig gjeld		-772 781	-656 056
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 387 973**	**3 007 740**

FRYDENLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 947853716, KLIENTNR. 437

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	29 891 299	27 159 810	29 926 000	31 023 000
Vaskeri		61 657	58 686	40 000	40 000
Andre inntekter	3	547 203	266 442	490 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**30 500 159**	**27 484 938**	**30 456 000**	**31 123 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-404 985	-390 016	-394 500	-445 300
Styrehonorar	5	-415 000	-415 000	-415 000	-415 000
Avskrivninger	14	-62 456	-64 235	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 000	-30 275	-21 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-281 045	-270 235	-284 000	-296 780
Konsulenthonorar		-68 199	-133 233	-65 000	-65 000
Drift og vedlikehold	7	-3 178 821	-2 521 164	-1 202 000	-1 381 930
Forsikringer		-1 619 622	-1 359 734	-1 616 750	-1 803 326
Kommunale avgifter	8	-4 876 016	-5 055 388	-5 752 351	-6 519 000
Energi/fyring	9	-1 809 461	-1 996 638	-1 800 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 240 652	-1 153 706	-1 271 000	-1 418 832
Andre driftskostnader	10	-3 090 341	-2 913 075	-2 776 815	-2 859 120
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 066 599**	**-16 302 699**	**-15 598 416**	**-17 028 288**
DRIFTSRESULTAT		**13 433 560**	**11 182 239**	**14 857 584**	**14 094 712**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	56 288	46 377	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-10 297 220	-10 760 448	-10 561 000	-9 479 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-10 240 932**	**-10 714 071**	**-10 551 000**	**-9 469 000**
ÅRSRESULTAT		**3 192 628**	**468 168**	**4 306 584**	**4 625 712**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		3 192 628	468 168		

FRYDENLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 947853716, KLIENTNR. 437

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	112 327 741	112 327 741
Tomt		2 260 218	2 260 218
Andre varige driftsmidler	14	188 485	250 941
Øremerkede bankinnskudd		115 633	289 447
SUM ANLEGGSMIDLER		**114 892 077**	**115 128 347**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 695	0
Forskuddsbetalte kostnader		375 763	332 158
Andre kortsiktige fordringer	15	130 837	22 770
Driftskonto OBOS-banken		2 332 153	2 173 568
Driftskonto OBOS-banken II		128 530	62 616
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 413	8 166
Sparekonto OBOS-banken		1 152 364	1 064 518
SUM OMLØPSMIDLER		**4 160 754**	**3 663 795**
SUM EIENDELER		**119 052 831**	**118 792 143**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 346 * 100		34 600	34 600
Udekket tap	16	-113 630 873	-116 823 501
SUM EGENKAPITAL		**-113 596 273**	**-116 788 901**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	196 895 325	199 783 291
Borettsinnskudd	18	34 848 500	34 848 500
Annen langsiktig gjeld	19	132 498	293 196
SUM LANGSIKTIG GJELD		**231 876 323**	**234 924 987**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		563 559	540 328
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	22 313	19 550
Påløpte renter		52 346	59 082
Annen kortsiktig gjeld	21	134 563	37 095
SUM KORTSIKTIG GJELD		**772 781**	**656 056**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**119 052 831**	**118 792 143**
Pantstillelse	22	241 925 400	241 925 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2026
Styret i Frydenlund Borettslag

Anita Evensløkken
Kurtish Iljazi
Tom-Erik Østreng
Victor Singh Patpatia
Ambreen Pervez

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	24 828
Strømkompensasjon	-10 400
Eiendomsskatt	9 032
El-bil månedlig drift	70 308
Felleskostnader	27 910 623
Forretningslokale	50 255
Garasje	25 598
TV/internett	1 152 180
Parkering	145 576
Pipe	5 952
Felleskostnader bod tidligere år	-7 469
Tilbygg	34 336
Trappevask	480 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**29 891 299**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie 2023 - 2025	130 837
Garasjeåpnere	1 035
Leie av bod	857
Nøkler	11 040
Miljørfond	269 251
Sparebankstiftelsen, støtte	50 000
Tryg, refusjon rettshjelpsdekning tidligere år	41 182
Utleie	43 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**547 203**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-262 909
Påløpte feriepenger	-32 864
Arbeidsgiveravgift	-101 156
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-6 657
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-404 985**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-415 000
SUM STYREHONORAR	**-415 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 448

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 000**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-307 532
Drift/vedlikehold VVS	-1 238 346
Drift/vedlikehold elektro	-645 951
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-114 413
Drift/vedlikehold heisanlegg	-329 932
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-216 493
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 854
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-95 216
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 480
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-22 485
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 119
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 178 821**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-9 044
Vann- og avløpsgebyr	-3 341 218
Feie- og tilsynsgebyr	-21 141
Renovasjonsgebyr	-1 504 613
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 876 016**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 809 461
SUM ENERGI / FYRING	**-1 809 461**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Container	-106 252
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 966
Håndverktøy	-142
Vaktmestertjenester	-2 071 889
Vakthold	-15 161
Renhold ved firmaer	-688 176
Andre driftskostnader	-9 892
Kontor- og datarekvisita	-15 029
Trykksaker	-18 713
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 448
Andre kontorkostnader	-40 818
Telefon, annet	-1 624
Porto	-90
Kontingenter	-86 500
Gave, ikke fradragsberettiget	-755
Bank- og kortgebyr	-4 486
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-909
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 090 341**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 447
Renter av sparekonto i OBOS-banken	44 841
SUM FINANSINNTEKTER	**56 288**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 876 002
Pantegjeldsrenter	-6 410 169
Renter på leverandørgjeld	-49
Etableringsgebyr kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-10 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-10 297 220**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	102 540 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	9 787 741
SUM BYGNINGER	**112 327 741**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Tilgang 2020	30 130	
Avskrevet tidligere	-30 129	
Avskrevet i år	-1	
		0
Kamera		
Tilgang 2020	85 000	
Avskrevet tidligere	-77 916	
Avskrevet i år	-7 084	
		0
Klatrepark		
Tilgang 2020	399 901	
Avskrevet tidligere	-163 292	
Avskrevet i år	-48 124	
		188 485
Kontormøbler		
Tilgang 2003	63 860	
Avskrevet tidligere	-63 859	
Avskrevet i år	-1	
		0
Lekeapparat		
Kostpris	310 041	
Avskrevet tidligere	-310 040	
Avskrevet i år	-1	
		0
Platting		
Tilgang 2020	43 100	
Avskrevet tidligere	-43 099	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser		
Tilgang 2023	21 734	
Avskrevet tidligere	-14 490	
Avskrevet i år	-7 244	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**188 485**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-62 456**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, antenneleie 2023-2025	130 837
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**130 837**

NOTE 16

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-76 610 634	
Nedbetalt tidligere	359 927	
Nedbetalt i år	1 169 784	
		-75 080 923
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-123 532 584	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 718 182	
		-121 814 402
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-196 895 325**

NOTE 18

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-34 848 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-34 848 500**

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkeringsplasser	-23 510
Avsetning bomiljøtiltak	-108 988
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-132 498**

NOTE 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-7 413
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 746
Skyldig mva.	-3 154
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-22 313**

NOTE 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-32 864
Annen påløpt kostnad, avsatt for Aneo november og desember	-100 000
Annen kortsiktig gjeld	-1 699
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-134 563**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 848 500
Pantelån	196 895 325
TOTALT	**231 743 825**

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

Bygninger	112 327 741
Tomt	2 260 218
TOTALT	**114 587 959**

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet i Frydenlund borettslag 2026

Valgkomiteen har bestått av:
Assad Nasir, Dragonstien 12A (terrasseblokkene)
Astrid Kjellevold, Pionerstien 8 (punktblokkene)
Bjørn Edvard Engstrøm, Dragonstien 14B (terrasseblokkene)
Kathrine Løsnesløkken, Dragonstien 67D

Valgkomiteen skal innstille til følgende verv:
A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
D) Valg av 3-4 medlemmer til valgkomité for 1 år

Valgkomiteens arbeid:

Valgkomiteen har hatt møte med et samlet styre og en-til-en-samtaler med alle i styret for en kartlegging av status og behov. Kontaktinfo til valgkomiteens medlemmer er sendt ut i nyhetsbrev.

Styret gir uttrykk for at man nå har økonomien under kontroll og at det er et godt samarbeidsklima og god oppgavefordeling. Det spares der det er mulig, og større prosjekter er satt på vent. Styret føler ikke behov for å være flere enn 5 medlemmer.

De to styremedlemmene som er på valg, Kurtish og Victor, ønsker begge gjenvalg. Det har meldt seg en interessert kandidat til styret, som ble vurdert som ikke aktuell på det nåværende tidspunkt.

Valgkomiteen stiller seg til disposisjon for gjenvalg, med unntak av Assad Nasir, som ønsker å gå ut. De tre øvrige representerer punktblokker, terrasseblokker og rekkehus.

Valgkomiteens innstilling er på denne bakgrunn:

A) Styremedlem Victor Singh Patpatia, Pionerstien 8, for 2 år
B) Styremedlem Kurtish Iljazi, Dragonstien 39, for 2 år
C) Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling 2026:
   Delegert: Anita Evensløkken, Dragonstien 97A
   Varadelegert: Kurtish Iljazi, Dragonstien 39
D) Valg av ny valgkomite for 1 år:
   Astrid Kjellevold, Pionerstien 8
   Bjørn E. Engstrøm, Dragonstien 14B
   Kathrine Løsnesløkken, Dragonstien 67D

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
Selskapsnummer: 437 **Selskapsnavn:** FRYDENLUND BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for FRYDENLUND BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947853716
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Ellingsrud Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sven-Robby Dierkes er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kirsten Helene Teige og Anita Røed er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 415 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 415 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Åpen halvtime for beboere

Beskrivelse: Styret vil fire ganger i året gjennomføre åpen halvtime for alle beboere. Dette forslaget erstatter vedtaket fra Generalforsamling 2025, sak nr 11, som vedtok en åpen halvtime etter selve generalforsamling med spørsmålsrunde.

Styrets innstilling
Anbefaler å stemme for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Styret vil fire ganger i året gjennomføre åpen halvtime for alle beboere på Styrerommet i Dragonstien 99. Dato og tid blir kunngjort i nyhetsbrev.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Husordensregel 16. gjesteparkering. Ingen tillatelse utover 3 dager i julehøytiden

Styret foreslår ny setning foran setningen Beboere i borettslaget. *Parkering utover 3 dager gis ikke i julehøytiden 23.12 -02.01*

16. GJESTEPARKERING Gjesteparkeringen kan benyttes av gjestende biler i Frydenlund borettslag mot elektronisk registrering i inntil 3 døgn. Tidsbegrensningen på maksimalt 3 døgn gjelder både for kortere og lengre parkering innenfor denne perioden. Med gjestende biler menes kjøretøyer med registreringsadresse utenfor borettslaget. Parkering utover dette kan gis etter direkte avtale med parkeringsselskapet eller via kontoret. Beboere i borettslaget kan parkere i tidsperioden kl. 0600 – 1800 mot elektronisk registrering. Både i og utenom denne tiden, kan beboere parkere i 20 minutter uten registrering Overtredelse medfører kontrollavgift, og evt. borttauing etter 3. kontrollavgift. Uregistrerte kjøretøyer, tilhengere og annet hensatt utstyr vil umiddelbart bli tauet bort/fjernet for eiers regning.

Styrets innstilling
Anbefaler å stemme for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Foran setningen Beboere i borettslaget. Parkering utover 3 dager gis ikke i julehøytiden 23.12 -02.01
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Fremmet av: Styret. Forslag om IN-ordning er også sendt inn av Tone Serville, Marcela Zamudio, Elisabeth Hamnøy, Tahir Awan, Daniela Zamudio, Chadis Ben Abdellah

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av INordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

FRYDENLUND BORETTSLAG må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 500,- og maksimum kr 21 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente. Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om INordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig. Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen i FRYDENLUND BORETTSLAG vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld på borettslagets 2 lån. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Sak om Rørsystemet.

Fremmet av: Peter Georg Zehentbauer og Anja Nieuwenhuis

Det har blitt tatt befaring av rør i 9 leiligheter våren 2025. Styrets tilbakemelding var at det ikke var synlige skader. En skulle vente i noen år før man kom tilbake til saken. Vi synes dette er for usikkert. Vi ber derfor om at styret undersøker følgende:

- når vil rørsystemet i borettslaget måtte vedlikeholdes?
- hva vil det koste?
- hvor mye vil felleskostnadene øke?

Styrets innstilling
Anbefaler ikke å stemme for forslaget. Tilstandsrapport er gjennomført. Ble ikke oppdaget noe alarmerende. Levetid på rør er mellom 40-100 år. Kostnadene er avhengig av om man finner det best å bytte ut fysisk alle rør eller om man velger rør i rør. Styret følger nøye med på utviklingen. Et prosjekt rør vil på et tidspunkt frem i tid bli opprettet, løsninger diskutert og låneopptak gjøres. Et slikt prosjekt vil bli presentert på en generalforsamling for et vedtak før det vil bli gjennomført. Pr nå kan det dreie seg om ca 5 til 20 år frem i tid.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

11. Sak om Vedlikeholdsplan

Fremmet av: Peter Georg Zehentbauer og Anja Nieuwenhuis

Per idag finnes det ikke noe vedlikeholdsplan i borettslaget så vidt vi vet. Det er helt vanlig at et borettslag har en vedlikeholdsplan. En vedlikeholdsplan er et dokument som beskriver byggenes tilstand og hva som trenger å bli vedlikeholdt og når.

All vedlikehold vil ha direkte innvirkning på fellesutgiftene. Vi tenker derfor at det er svært viktig for den enkelte beboer og borettslaget som helhet at styret utarbeider en oversikt over hva som må vedlikeholdes, når, hva det koster og hvilke konsekvenser dette har for fellesutgiftene.

Styrets innstilling
Anbefaler ikke å stemme for forslaget . Det er utarbeidet vedlikeholdsplan ved Obos prosjekt som er et arbeidsverktøy for styret. Det meste av det som ble påpekt er nå gjennomført både i alle blokker og småhus. Det er prosjekt rør som er det vi vet vil koste mye og som vil komme i fremtiden. En vurdering av rørsystemet er ble gjennomført vår 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

12. Sak om Økonomiplan

Fremmet av: Peter Georg Zehentbauer og Anja Nieuwenhuis

Det er kjent at fellesutgiftene har steget betydelig de siste tre år(35%). Vi har påpekte dette i siste generalforsamling og bedt om at styret utarbeider en økonomiplan. Dette ble ikke vedtatt.

Vår bekymring for utviklingen av fellesutgiftene har ikke blitt mindre. Nivået på fellesutgiftene har direkte innvirkning på beboernes økonomi og evt salgsverdien av leiligheten.

Så vidt vi kan vurdere er borettslagets økonomi svært anstrengt. Vi kan ikke se hvordan styret har tenkt å løse dette.

Vi ber derfor igjen om at styret utarbeider en økonomiplan som viser klart hvordan situasjonen er og hvordan en har tenkt å løse det. Så vidt vi vet tilbyr OBOS forskjellige tjenester og hjelp til dette.

Styrets innstilling
Anbefaler ikke å stemme for forslaget. 50% av fellesutgiftene er i dag renter og avdrag på lån. Det vanskelig å vite hva Norges bank gjør med rentene, og dette har stor påvirkning på vår økonomi.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

13. Felles gjeld og lån i borettslaget

Fremmet av: Tone Serville, Marcela Zamudio, Elisabeth Hamnøy, Tahir Awan, Daniela Zamudio, Chdis Ben Abdellah

I Oslo har Obos de siste årene satset på boligblokker fordi de gir en ensartet boligmasse med lik vedlikeholds behov og låneopptak. Over tid har vi sett ulike behov for rekkehusene og blokkene. Flere borettslag i nabolaget har rukket å helt nedbetale sine lån før et nytt lån blir tatt opp til vedlikehold og oppussing. Disse er rene rekkehus borettslag og andre er ren blokk borettslag. Når lånet er nedbetalt tas det igjen opp lån som gjelder alle. En felles start dato og oversikt over en felles slutt for innbetaling av lånet. En felles tidslinje på vedlikehold og reparasjoner. Med felles behov dekket og oversikt over økonomi, er det enklere for beboere å planlegge sin økonomiske fremtid.

Styrets innstilling
Anbefaler ikke å stemme for forslaget. Frydenlund borettslag har tre typer boligmasse med hver sine behov. Terrasseblokkene med de utfordringer terrassene gir. Det er også i kjelleren i terrasseblokkene at alle garasjene ligger. Blokkene med sine heiser. Borettslaget har også store fellesområder i dag, se det kan bli en stor utfordring ved å dele.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

14. Geofence til forhindring av skader og regulering av el-sparkesykler i borettslagsområdet.

Fremmet av: Tone Serville, Marcela Zamudio, Elisabeth Hamnøy, Tahir Awan, Daniela Zamudio, Chdis Ben Abdellah

Stadig flere el-sparkesykler bruker våre gangveier og kjører i en høyere hastighet enn den som er akseptert av bilene. Skolebarn, svaksynte, hørselshemmede, bevegelseshemmede og eldre kan være de mest utsatte.

Styrets innstilling
Anbefaler å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det er derfor ønskelig med et samarbeid mellom Frydenlund borettslag og Tier, Voi, Ryde og Geofence elektronikk som kan kontrollere hastighet av sine el-sparkesykler. Geofence kan automatisk redusere hastigheten helt ned til 5 km/t på gangveiene. Det koster administrativt tid å sende kravet, og utleierne fjør den tekniske jobben i sine systemer for å unngå konflikter med grunneierne. Kommunal saksbehandling om hastighetsreduksjon på offentlig vei i borettslag er gratis.
> ✓ **Vedtatt.**

15. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kurtish Iljazi
Victor Singh Patpatia

Følgende stilte til valg:
Kurtish Iljazi
Victor Singh Patpatia

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn E. Engstrøm
Astrid Kjellevold
Kathrine Løsnesløkken

Følgende stilte til valg:
Bjørn E. Engstrøm
Astrid Kjellevold
Kathrine Løsnesløkken

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anita Evensløkken

Følgende stilte til valg:
Anita Evensløkken

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kurtish Iljazi

Følgende stilte til valg:
Kurtish Iljazi

VEDTEKTER
FOR
FRYDENLUND BORETTSLAG
Org. nr. 947 853 716

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15.5.2006, med endring 30.11.2009, 29.05.2013, 23.05.2017, 01.06.2021 og 02.06.2022. Sist endret på ordinær generalforsamling 24.05.2023

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Frydenlund borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av

andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Påbygging/bruksendring

- Søknad om ønsket bruksendring/påbygg sendes styret i borettslaget. Tegninger for ønsket endring må vedlegges. Eventuell tilbakemelding/godkjenning må komme fra styret, før beboer kan søke evt. påkrevet søknad til Plan- og Bygningsetaten (PBE) om endring.

- Styret skal ha tilsendt kopi av eventuelt tilsagn/avgjørelse fra PBE.

- Styret skal ha informasjon/dokumentasjon om valgt(e) entreprenør(er).

- Ved ferdigstillelse skal PBE informeres, og styret ha tilsendt dokumentasjon på hva som er gjennomført. Som en del av dette må også entreprenørs dokumentasjon på at tiltak/bygningsmessige arbeider er i henhold til gjeldende regler, forskrifter og anbefalinger.

- Alle kostnader både ved søknader og utførelse av evt. tiltak bekostes av beboer.

- Avslutning innebærer godkjenning også fra styret, samt at fellesutgiftene økes med antall kvadrat utbygd. Ved slik godkjenning fra styret vil borettslaget ta

over vedlikeholdsansvaret for utbyggingen/tiltaket.

- Styret oppnevner for andelseier regning en uhildet person til å følge opp utbyggingen.

(4) Før oppsetting av terrasser/plattinger skal det søkes både Plan- og bygning i kommunen og styret. Svaret på søknaden til Plan- og bygning skal følge med i søknaden til styret. Alle kostnadene både ved søknader og bygging bekostes av den enkelte andelseier.

4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladeboks og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Blokkbebyggelse. Det ikke er anledning til å koble elektriske kjøkken- eller badvifter på ventilasjonen. Kjøkken skal ha kullfilter og bad kun ventil.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(Gjelder samlet vedlikehold, ikke fortløpende skadeutbedringer/reparasjoner.)

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan

styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 4-6 styremedlemmer.

(2) Styreleder velges for to år på linje med øvrige styremedlemmene. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

(4) Andelseier eller andre som innehar verv som medlem eller leder av styret i borettslaget kan ikke ansettes i fast eller midlertidig stilling i borettslaget.

(5) Andelseier og andre som er ansatt i fast eller midlertidig stilling i borettslaget kan ikke velges som medlem eller leder av borettslagets styre.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Andelseierne i Frydenlund borettslag skal ha innsyn i protokollen for enhver sak behandlet av styret med mindre:

1) Et samlet styre er enige om at opplysningene skal behandles som forretningsmessige forhold.
2) Norsk lov eller borettslagets vedtekter forbyr utlevering av opplysningene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3) salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite bestående av 5 personer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara tl OBOS BBL sin generalforsamling.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
FOR
FRYDENLUND BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 8.11.1983, med endring 20.5.2000, 16.10.2000, 15.5.2003, 1.6.2004, 10.5.2005, 15.9.2009 , 7.5.2015 og 31.5.2018.
Sist endret på generalforsamling 01.06.2021

1. INNLEDNING – HVORFOR ORDENSREGLER?

Når vi bor i et borettslag, bor vi tettere på hverandre enn om hver av oss hadde hatt sitt eget hus. Det krever mer fleksibilitet hos hver enkelt av oss, og vi må i utpreget grad ta hensyn til hverandre. Det er en klar betingelse for at vi skal kunne fungere som gode naboer.
I et borettslag er vi alle likeverdige – enten vi bor i 2-roms eller 5-roms leilighet, i blokk eller i småhus.
Et borettslag er imidlertid ikke mer et idealsamfunn der alt ordner seg av seg selv enn samfunnet som omgir oss. I likhet med samfunnet for øvrig må vi ha visse leveregler, visse påminnelser, uttrykt i form av husordensregler, som er vedtatt av borettslagets general-forsamling.

Husordensreglenes bestemmelser omfatter alle borettshavere, og alle er like forpliktet til å rette seg etter dem. De er nærmest å regne som borettslagets interne lover. Det er ikke mulig å få med alle forhold innen rammen av en lov. Det er det heller ikke når det gjelder husordensregler. Her må vi vurdere ut fra hovedintensjonen – å legge forholdene til rette for det best mulige bomiljø – selv om det enkelte tilfelle ikke eksakt er uttrykt i husordensreglene.
Med andre ord: **Vi må bruke sunn fornuft!**

Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet samt godt naboskap. Det er i disse husordensreglene lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som felles-skapet innen de enkelte hus og innen borettslaget som helhet er søkt bevart. Hver enkelt av beboerne må derfor bruke sin bolig, fellesrommene og utearealene på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre.

Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for leiligheten. Dersom husordensreglenes bestemmelser ikke overholdes, kan dette medføre oppsigelse av leieforholdet. Eieren av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

Eventuelle forslag om endring av husordensreglenes bestemmelser, må behandles på vanlig måte og vedtas av generalforsamlingen.

2. BOLIGEN/LEILIGHETEN MÅ BRUKES SLIK AT MAN IKKE SJENERER ANDRE

Stereoanlegg, radio, TV og video må ikke ha slik lydstyrke at naboene blir forstyrret. Det samme gjelder bruk av musikkinstrumenter.

Snekring, hamring o.l. samt bruk av elektrisk drill må ikke finne sted før kl. 0800 og ikke etter kl. 2000 på vanlige hverdager – dog ikke etter kl. 1800 på lørdager eller dager før høytids-/ helligdager. På søn- og helligdager må slik virksomhet ikke finne sted.

Generelt skal det være ro i leilighetene mellom kl. 2300 og 0700.
Dersom man planlegger en festlig tilstelning (i leiligheten) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, må de nærmeste naboer (over, under og på sidene) varsles om dette på forhånd.

3. RENHOLD AV OPPGANGEN – BLOKKENE
Gulvene i oppgangen - inklusive trappene, rekkverket, sikringsskap, dører, vinduer m.m. vaskes av eksternt rengjøringsfirma.
Tak og vegger i oppgangen vaskes bare etter nærmere orientering fra borettslagets styre eller blokktillitsvalgt, og da som fellesinnsats.

Det er ikke tillatt å hensette ski, kjelke, sykkel, sko, støvler o.l. i oppgangen eller utenfor inngangsdøren til leiligheten.

4. VASKERIENE
Det er utarbeidet regler for bruken av vaskeriene. Disse er oppslått i vaskeriene og må følges av alle beboere. Spesielt må instruksen for bruk av maskinene følges nøye.

5. TØRKING/BANKING/LUFTING AV TØY
Det er bare tillatt å henge ut vasketøy til tørk, banking av tepper o.l. på vanlige hverdager. Lørdager og dager før høytids-/helligdager bare til kl. 1800. Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper o.l. fra balkong eller vindu.
Bruk av de oppsatte bankestativene, må bare finne sted på hverdager mellom kl. 0800 og 2000.
Lørdager og dager før høytidsdager mellom kl. 0800 og 1800.
Tørkestativene må ikke plasseres slik at de sjenerer naboene eller gjenboerne.

6. BEPLANTNING BLOKKTERRASSEN
I blokkbebyggelsen skal beplantning i blomsterkummer og på bakkeplan gjøres slik at ingen andre sjeneres av vekstene. Planter må ikke være så store eller kraftige at røtter kan skade blomsterkummen eller at grender kan gjøre skade på bygningen. Ingen planter må gå ut over eget området verken i høyde eller bredde. Det må utvises varsomhet med vann på terrassegulvet, spesielt inn mot husvegg. Snø, is, løv etc. må fjernes slik at det ikke oppstår vannskade eller tetting av avløpsrør. Det er forbudt å bruke salt e.l. til smelting av is eller snø på terrassegulvet. I småhus/rekkehus må det påsees at trær, busker og blomster ikke blir plantet slik at de vokser inn til husvegger og treverk. Dette kan medføre bygningsmessige skader og hindre fremtidig vedlikehold og kontroll av bygningene.

7. UTELYS I BLOKKENE
Utelyset utenfor inngangspartiene i blokkene skal bare være tent når det er behov for det.

8. LÅSING AV YTTERDØR I BLOKKENE
Ytterdører og boddører skal alltid være låst.

9. SØPPEL OG ANNET AVFALL
Søppelsjaktene/søppelkassene er beregnet på husholdningsavfall, og må ikke overfylles.
Det må ikke settes søppel ved siden av kassene.
Alt søppel må pakkes forsvarlig. Glasskår eller spisse gjenstander må ikke legges i sjaktene/sekkene. Hageavfall skal ikke legges i søppelsekkene.

10. TILLITSVALGTE
Det skal velges en tillitsvalgt for hver oppgang i blokkene og for hver seksjon av rekkehusene.
Den tillitsvalgte forestår påfølgende års valg av tillitsvalgt. Se spesiell instruks for tillitsvalgte.

11. FELLESANTENNEANLEGGET
Til fellesantenneanlegget for radio og fjernsyn må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoplingsutstyr som er spesielt beregnet på dette anlegget. Private antenner godkjennes ikke montert uten styrets samtykke. Til hver leilighet følger to tilkoplingskabler til hhv. radio og fjernsyn. Disse må ikke fjernes ved fraflytting.

12. BRUK AV FELLESOMRÅDENE
Grøntanlegg, som ikke er knyttet til den enkeltes leilighet, er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må det vernes om. Uten styrets samtykke kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerde eller annet stengsel. Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å opprettholde orden og renhold rundt kassene. Det er ikke tillatt å kaste mat på bakken til foring av dyr eller fugler. Ballspill og ishockey skal bare foregå på ballplassene. De øvrige fellesarealene skal bare brukes til vanlig lek.

13. DUGNAD PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM
Borettslagets styre gis fullmakt til å bestemme tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets eiendom.

14. BILKJØRING INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE
Bilkjøring innen borettslagets område
Bilkjøring på stikkveiene til blokkene om småhusene er i prinsippet bare tillatt i spesielle tilfeller, og da med meget sakte fart.

15. PARKERING
De fleste leiligheter i borettslaget er tildelt en garasjeplass. Eventuelle ytterligere biler i familien må parkeres på offentlig vei, eller man kan leie parkeringsplass ute.

Garasjeplassene skal kun benyttes for parkering av kjøretøy som ikke går utover oppmerket felt. Andre gjenstander skal ikke oppbevares i garasjeanlegget. Det er strengt forbudt å oppbevare bensin utenom bilens faste tank eller andre brannfarlige gjenstander hverken i eller utenfor bilen. Det er heller ikke tillatt å reparere eller vaske bil i garasjeanleggene. Løse gjenstander kan bli fjernet uten varsel.
Borettslaget har parkeringsplasser for biler, el-biler, moped/motorsykler til utleie.

Garasjene er utstyrt med automatiske portåpner/lukker. Alle plikter å stanse umiddelbart etter ut/ innkjørsel for derved å forvisse seg om at ikke uvedkommende får adgang til garasjen. Garasjeportåpner behandles som nøkler og overleveres til nye beboere ved eierskifte.

16. GJESTEPARKERING
Gjesteparkeringen kan benyttes av gjestende biler i Frydenlund borettslag mot elektronisk registrering i inntil 3 døgn. Tidsbegrensingen på maksimalt 3 døgn gjelder både for kortere og lengere parkering innenfor denne perioden. Med gjestende biler menes kjøretøyer med registeringsadresse utenfor borettslaget. Parkering utover dette kan gis eller direkte avtale med parkeringsselskapet eller via kontoret.

Beboer i borettslaget kan parkere i tidsperioden kl 06.00 – 18.00 mot elektronisk registering. Både i og utenom denne tiden kan beboere parkere i 20 minutter uten registrering.

17. BORETTSLAGETS OMRÅDE
Parkering og kjøring inne i borettslagets område tillates kun i forbindelse med pågående av-pålessing. Ved forlatt kjøretøy utover 20 minutter kan kontrollavgift bli utstedt. Bilen skal likevel f lyttes umiddelbart etter opphør av aktivitet.
Parkering forbudt på boligområdets grøntanlegg. Overtredelse vil medføre kontrollavgift.
Parkering som hindrer fremkommelighet for utrykningskjøretøyer eller hindrer snøbrøyting vil bli tauet bort. Med parkering menes her stans uten pågående på og avlessingsaktivitet.

All kjøring og parkering på borettslagets område foregår på eget ansvar.

18. HUND OG KATT
Det er tillatt å ha hund eller katt i borettslaget.
Dyreholdserklæring skal undertegnes og forelegges styret for godkjenning, før dyret anskaffes. Godkjenningen gjelder kun for det dyret det er søkt for. Ved nyanskaffelse må ny erklæring innleveres.
Det er ulovlig å anskaffe eller passe kamphunder eller andre raser eller arter som er ulovlige i Norge i henhold til Landbruksdepartementets regler.
Hvis det er tvil om rase, skal hundeeier fremvise sin hund for myndighetsperson som styret utpeker, hvor stamtavle/registreringsbevis skal godkjennes.
Ulovlige dyr skal fjernes innen 1 – en uke.
Det er ikke tillatt å drive avl eller oppdrett i borettslaget.
Hund/katt på besøk/pass inntil to måneder skal meldes til styret. Besøk utover 2 – to måneder skal behandles som fastboende og må søkes på lik linje med andre hundeeiere.
Andelseier er ansvarlig for at dyreholdserklæringen blir fulgt i besøksperioden og at rase er godkjent.
Alle punkter i dyreholdserklæringen anses som en del av husordensreglementet.

19. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM
Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person (eller flere bestemte personer), blir vedkommende gjort ansvarlig for skaden.
Bygningsmessige forandringer i leiligheten (ta ned/sette opp vegger o.l.) skal godkjennes av borettslagets styre før forandringsarbeidet igangsettes.

20. GRILLING I FRILUFT
Grilling må utføres på en måte som ikke sjenerer naboene (lukt, røyk etc.). Faren for brann i forbindelse med grilling bes det spesielt tas hensyn til.

Bruk av kullgrill er ikke tillatt på terrasse/balkong. Gass eller el-grill kan benyttes.
I henhold til brannforskriftene skal ikke gassbeholderen lagres i kjeller eller på loft.

21. VAKTMESTERORDNINGEN
Borettslaget har avtale med ekstern vaktmestertjeneste.

22. SANITÆRANLEGGENE/VENTILASJONSANLEGGENE
I klosettet må det bare brukes klosettpapir. Bleier o.l. vil lett tette rørene. Det må ikke tømmes ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel e.l.) eller aggressive væsker (ufortynnede kjemikalier som syrer, baser eller fremkallingsvæske m.m.) i klosettet.
Alle må vite hvor vannstoppkranen for leiligheten befinner seg. (Kan påvises av vaktmesteren.)

23. VANNING

Oslo kommune har bestemmelser for vanning med slange av hager, plener, blomsterbed, lekeplasser o.l. i tidsrommet 1. mai – 1. september.

I blokkene skal vannet være tilkoplet fra vår til høst slik at alle får anledning til å vanne. Alle plikter å rette seg etter vanningsrestriksjonene. Vanning med slange er bare tillatt i tidsrommet 1. mai – 1. september mellom kl. 2100 og 2400 etter følgende datoordning:
På datoer med ulike tall for hus med ulike gate/veinumre.
På datoer med like tall for hus med like gate/veinumre.

24. FRAMLEIE AV LEILIGHETEN

A. Framleie av leiligheten må godkjennes av borettslagets styre, og ingen får anledning til å flytte inn før slik godkjenning er gitt. Den som eier leiligheten, er til enhver tid ansvarlig overfor borettslagets styre om forhold i leiligheten.

B. Andelseier kan i henhold til borettslagsloven §5-4, andre ledd leie ut/overlate bruken av boligen til andre i inntil 30 dager pr år. Det kreves at hvert enkelt utleietilfelle rapporteres til styret med opplysninger om hvem som leier, samt varighet. Det er andelseiers plikt å informere leietakerne om borettslagets husordensregler, brannvarslingsopplegg, renovasjonsopplegg etc. Det er andelseieren som står fullt og helt ansvarlig overfor borettslaget.

25. HENVENDELSE TIL STYRET I BORETTSLAGET

Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

26. OPPRYKKSREGLER FOR LEDIGMELDTE LEILIGHETER

Ansiennitet for opprykk til ledigmeldt leilighet regnes fra innflyttingsdatoen. De beboere som flyttet inn da borettslaget var nytt har lik ansiennitet, regnet fra 1. juli 1982. Ved lik ansiennitet blant søkerne til ledigmeldt leilighet, foretas loddtrekning. Hvis ledigmeldt leilighet ikke blir solgt til noen av borettslagets andelseiere eller hussøkende medlemmer i OBOS, har barn av andelseiere forkjøpsrett dersom barnet er over 18 år. Foreldrenes ansiennitet i borettslaget legges til grunn. Ved lik ansiennitet, foretas loddtrekning.

27. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Mulige meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser som er en del av leiekontrakten.

28. LEIEKONTRAKTEN

Det vises for øvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og framleie.

29. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene, må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

DYREHOLDSERKLÆRING

Navn: _____

Adresse: _____

Leil.nr.: _____

ANDELSEIEREN GIS RETT TIL Å HOLDE 1 – EN HUND/KATT

HUNDEN/KATTEN ER EN: _____(rase),

OG BLE ANSKAFFET DEN: _____

ANDELSEIEREN FORPLIKTER SEG HERVED TIL Å OVERHOLDE FØLGENDE REGLER:

1. Hunden/katten skal ALLTID holdes i bånd innenfor borettslagets område.
2. Hunder SKAL alltid luftes av en ansvarlig person som har kontroll over den.
   Hunden SKAL tas med til et egnet luftested – og IKKE luftes nær lekeplasser, sandkasser eller beplantede områder. Hunden MÅ ikke etterlates alene i leiligheten hvis den bjeffer/uler eller er til sjenanse for naboene.
   HUSK: Det medfører et stort ansvar å være hundeeier.
   Katten skal ikke luftes rundt blomster og busker da disse gjerne blir ødelagt.
   Heller ikke i barnas sandkasse – barn spiser gjerne sand. Det anbefales kasse inne.
3. Vis hensyn – ikke alle mennesker liker hunder og katter – noen er redde, andre er allergiske.

4. Dersom det kommer berettigede klager over at min hund/katt sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en rimelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget f.eks. på dører, karmer, skade på blomster, planter og grøntanlegg o.a.

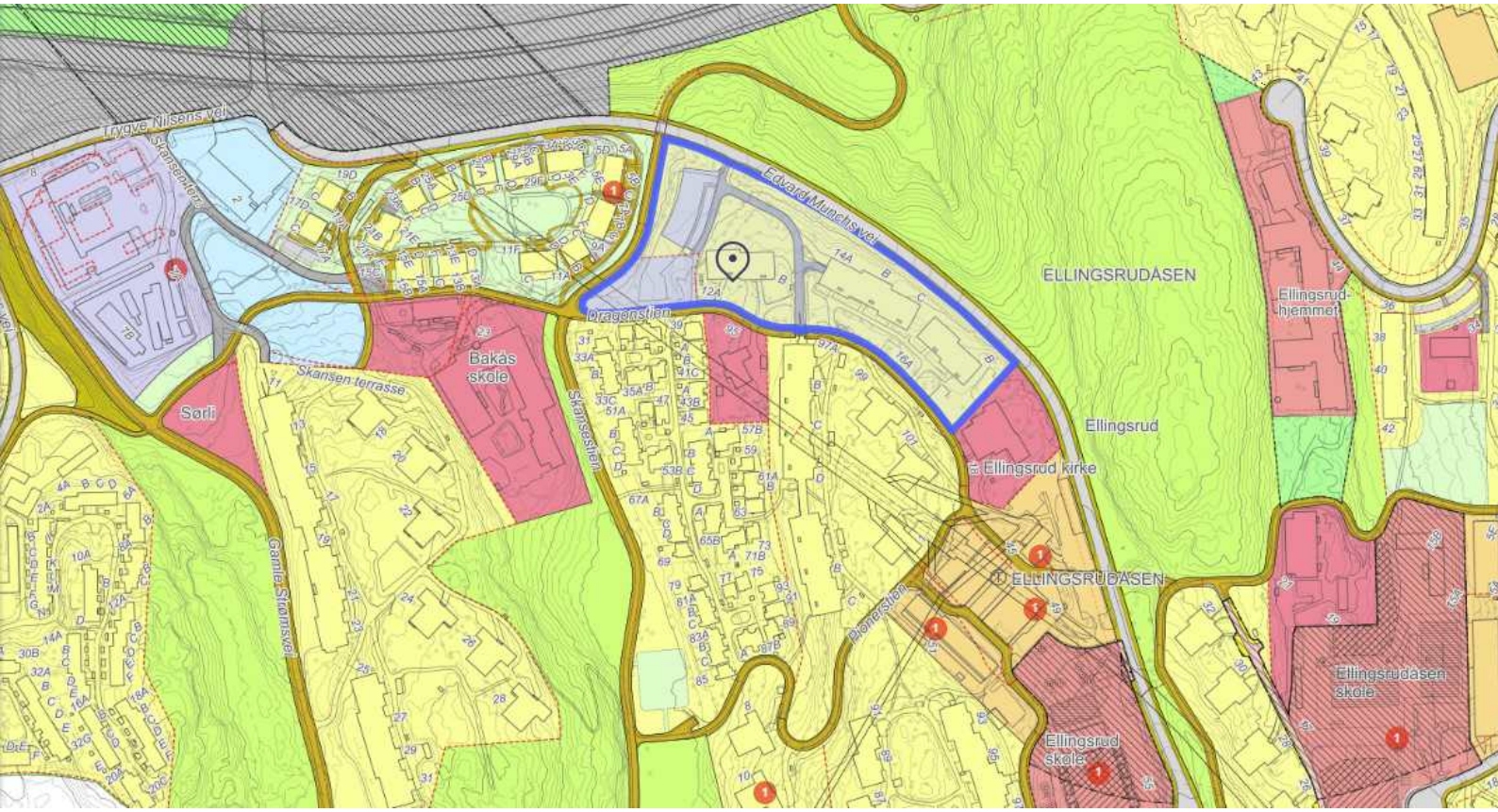
6. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tide finner det nødvendig å foreta.

Dyreholdserklæringen skal utstedes i 2 – to eksemplarer, ett for andelseier og ett for styret.

Oslo, _____ _____

underskrift


Trygve Nilsens vei
Skansenteret
Edvard Munchs vei
Dragonstien
Bakås skole
Sørli
Skansen terrasse
Skansestien
Gamle Strømsvei
ELLINGSRUDÅSEN
Ellingsrud-hjemmet
Ellingsrud
Ellingsrud kirke
ELLINGSRUDÅSEN
Dronestien
Ellingsrudåsen skole
Ellingsrud skole

Oslo

S-2256

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 109, bnr, 9 m.fl. Ellingsrud Vest - omfattende byggeområder for boliger, senter og industri. Tomter for offentlige bygninger, friområde, trafikkområde m.v.

Vedtaksdato: 09.08.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701388
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V110981, V191179, V161277, V130279, V180184, V110881, V130688, V220280, V091277, V280180, V061278

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se vedt. 130688 med endret §2.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 109, BNR. 9 M. FL., ELLINGSRUD VEST, OMFATTENDE BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, SENTER OG INDUSTRI, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FRIOMRÅDE, TRAFIKKOMRÅDE M.V., OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er avsatt til

§ 1.
- a) byggeområde for boliger (feltene A, B, C, D, O, P, Q)
- b) byggeområde for senter (feltene M, N)
- c) tomt for offentlige bygninger - skoler (feltene F, G, E) - daginstitusjoner (felt 1, 2, 3, 4, 5) - kirke (felt H) - ikke angitt formål (felt I)
- d) byggeområde for industri (felt R)
- e) friområder (felt J, K, L)
- f) trafikkområder (offentlige kjøre-, gang- og sykkelveier, felles avkjørsel).

§ 2. Boligfeltene A, B, C, D og senteret M kan til sammen bebygges med inntil 95.000 brutto boligareal innenfor de angitte grenser for bebyggelse (maks. U= 0,5).
For de enkelte boligfelt gjelder følgende:
Felt A kan bebygges med inntil 27.000 m2 brutto gulvareal. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer + 2 underetasjer. Kjøring gjennom boligfeltet tillates i forbindelse med kommunens arbeider i området (skansen, skibakken).
Felt B kan bebygges med inntil 29.000 m2 brutto gulvareal. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer + 2 underetasjer. Parkeringsareal på feltet skal også betjene daginstitusjon 3.
Felt C kan bebygges med inntil 31.000 m2 brutto gulvareal. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer + 2 underetasjer. Daginstitusjon 1 skal ha kjørerett over feltet (varelevering).
Felt D kan bebygges med inntil 8.200 m2 brutto gulvareal. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Felles lekeplass syd i området skal felles for alle borettslag.
Felt M kan bebygges med inntil 6.000 m2 brutto boligareal. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer. I alle boligfeltene kan innpasses kategoriboliger.

Bebyggelsesplanen må utformes slik at de fredede gravrøyser kan bevares.

§ 3. Boligfeltene O, P og Q kan bebygges som følgende:
Felt O, eiendommen Skansen, kan bebygges med småhus inntil 2 etasjer + underetasje. Utnyttelsesgraden ikke overstige 0,1. Eksisterende bolighus kan fortsatt nytt Gamle Strømsvei som adkomstvei. For eventuell videre utbygging av eiendommen skal adkomst og parkering for nye boliger skje på felt A. Gamle Strømsvei tillates kun nyttet til "nødkjøring". (Kfr. par. 11.)
Felt P, eiendommen Smedbakken, kan bebygges med småhus inntil 2 etasjer + underetasje. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,2.
Felt Q kan bebygges med småhus inntil 2 etasjer + underetasje. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,2.
Felt P og Q kan foreløpig nytte Gamle Strømsvei som adkomstvei. Når Ellingsrudflaten blir utbygget vil eiendommene måtte benyttes adkomstvei for dette felt.

§ 4. Tomt for senter (felt M) kan inneholde samfunnshuslokaler, bygninger for T-banestasjon, butikker, post, bank, service, helse- og sosialsenter, boliger, næringsvirksomhet (småindustri), inntil 12.500 m2 brutto gulvareal (maks. U=0,76). Bebyggelsen kan oppføres i inntil 11 etasjer.

Senterets parkeringsareal skal også betjene kirken (felt H), daginstitusjoner (1 og 2) og feltene B og C (gjesteparkering). Det kan ved skilting reserveres plass for spesielle behov.

§ 5. Tomt for nærsenter (felt N) kan oppføres med bygninger for butikker, service m.v. inntil 1.500 m2 brutto gulvareal.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Nærsenterets parkeringsareal skal også betjene felt A (gjesteparkering), de to daginstitusjoner (4 og 5) samt barne-/ungdomsskolen (felt G).

§ 6. Tomt for offentlige bygninger - skoler:
Felt E (ungdomsskole) kan oppføres med bygninger inntil 3 etasjer + underetasje. Det skal opparbeides en

idrettsplass på tomten. Avkjørsel til felt G skal skje over tomten.
Felt G (barne-/ungdomsskole) kan oppføres med bygninger inntil 3 etasjer + underetasje.

§ 7. Tomt for offentlige bygninger – daginstitusjoner
Daginstitusjonene 1 - 5 kan oppføres i inntil 2 etasjer + underetasje. Daginstitusjonene 1 og 2 tillates adkomst for melkebiler etc. gjennom felt C, daginstitusjon 3 tillates tilsvarende adkomst gjennom felt D.

§ 8. Parktanteplasser
I boligfeltene skal innpasses minst 3 parktanteplasser 'a 20 - 40 barn.

§ 9. Tomt for industri (felt R) kan oppføres med bygninger inntil 3 etasjer. Største gesimshøyde skal ikke overstige 10 m. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,6. det må ikke etableres virksomhet som har uheldige virkninger på omgivelsene (støy, forurensning). All av- og pålessing må skje på egen grunn. Forhage skal beplantes.

§ 10. Offentlige friområder
I feltene J og K kan innpasses lekesentra. I felt L skal området ved skansen stelles av Kontoret for park- og idrettsanlegg i samråd med byantikvaren. Skansen er et historisk minnesmerke som skal bevares. Gjennom friområdet felt L skal det være adgang for boligfelt A i samråd med Kontoret for park- og idrettsanlegg å anlegge gangsti ned til gang/sykkelvei 9551. Større ballfelter for boligområdene kan innpasses i friområdene, eventuelt i kombinasjon med skolens idrettsplasser/ skolegården.

§ 11. Offentlige og private gangveier samt gang/sykkelveier kan ikke benyttes av motorkjøretøyer annet enn når dette er absolutt nødvendig. Tillatt må være trafikk med sykebiler og annet uttrykningskjøretøy, transport av funksjonshemmede, flyttetransport, renovasjonsbiler og kjøretøy som brukes i vedlikeholdsarbeider. Tillates må også nødvendig varetransport til daginstitusjonene.

§ 12. Parkering:
I. For boligbebyggelsen skal det anordnes parkering etter følgende normer:
   a) Leiligheter på 3 rom og større skal ha 1,2 plass pr. leilighet, hvorav 0,9 plasser for egenparkering, 0,1 plasser for besøk og 0,2 plasser for reserve.
   b) Rekkehus og atriumhus skal ha 1,5 plasser pr. bolig, hvorav 1,1 plasser for egenparkering, 0,2 plasser for besøk og 0,2 plasser for reserve.
   c) Villaer og småhus med parkering på egen grunn skal ha 2,0 plasser pr. bolig inkl. besøk.

II. Ervervsparkering skal anordnes etter følgende normer:

Kontor:	12 plasser/1000 m2	
Industri:	9	"
Lager:	6	"
Forretning:	20	"

III. Nødvendig biloppstillingsplasser for daginstitusjoner og skoler, samt en del av biloppstillingsplassene for senteret kan dobbeltutnyttes med boligområdes gjesteparkering.

§ 13. Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger skal bygningsrådet ha vedtatt
a) bebyggelsesplan for det enkelte felt
b) planer for de ubebygde deler av de enkelte områder i M 1:500, jfr. par. 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.
Anlegg for lek skal opparbeides samtidig med oppførelsen av boligbebyggelsen.

§ 14. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.

§ 15. "Underetasje" skal i disse reguleringsbestemmelser bety "etasje hvor terrenget på en eller flere sider, i en lengde tilsvarende lengste fasade eller mer, dekker minst to tredjedeler av veggen regnet fra overkant gulv til sokkelhøyde i overliggende etasje."

Bygningsrådet kan godkjenne mindre avvikelser fra vedtatte avgrensninger mellom bruksområdene, inkludert justeringer av gangveitraséer og gang/sykkelveitraséer, som ikke endrer private eiendomsforhold.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 III ☎ 11 30 60

KOPI

Oslo, den

10. februar 1982

KA/LJ

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.109,bnr.[illegible]Blokk B 3, Dragonstien 12 A-B

Journalnr.
78/147

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
212.1.82

Bygningens art
Terrasseblokk

Byggherre
Fredenlund BRL v/OPOS, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder
Arkitektene Helge Thams og Per Gaare, Drammensveien 6, Oslo 2

Ansvarshavende
Sivilingeniør Johan Kr. Bø, Ole Deviks vei 14, Oslo 6

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

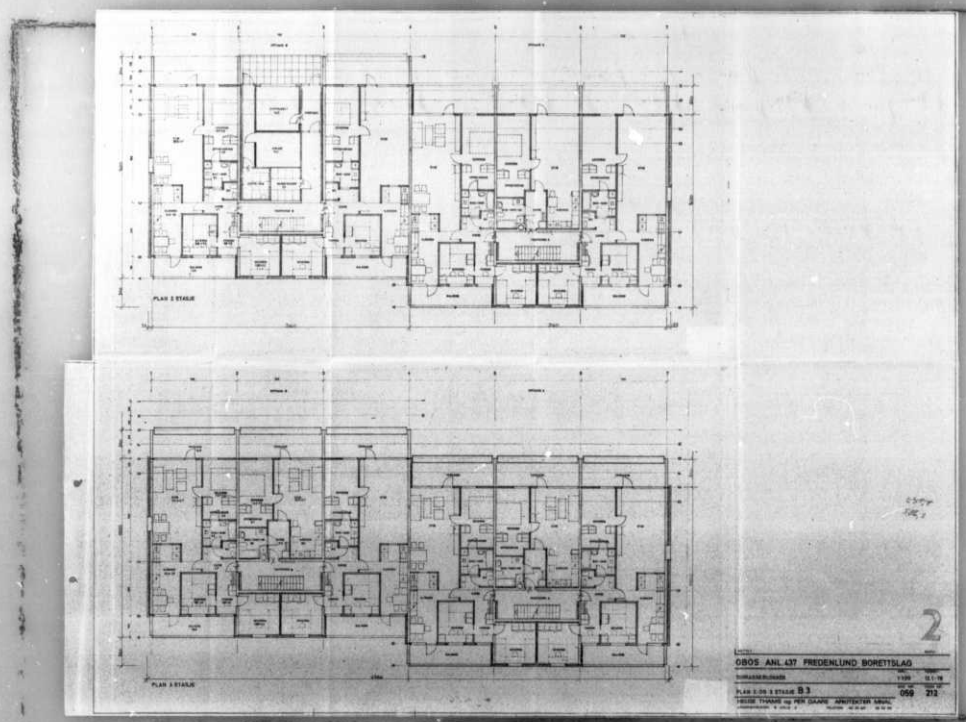
For bygningssjefen

Overingeniør

Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C-15. 4000. ANSVORD. 2884/74. –



2

ØBOS ANL.437 FREDENLUND BORETTSLAG

PLAN 2.OG 3 ETASJE B3

059 212

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X

...oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg Hovedsak 78/147

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Fredenlund Borettslag	Gnr.109,bnr.9,Blokk 3	79/866

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag
Hammersborg torg 1

OSLO 1

KV/LJ

XXXXXXXXByggemelder:

A/S Luftteknikk
Bergensgt. 17

OSLO 4

Oslo 12. juni 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Solheim og Jacobsen Arkitekter as
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 13052008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200506094-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAGONSTIEN 12A	Eiendom:	109/33
Tiltakshaver:	Frydenlund Borettslag v/ Olaf Ruud	Adresse:	Dragonstien 39, 1062 OSLO
Søker:	Solheim og Jacobsen Arkitekter as	Adresse:	Postboks 408 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - DRAGONSTIEN 12A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder
Na Stephansen - Enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 12.12.2019

Deres ref.: Lars Gammelager	Vår ref.: 201811166-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAGONSTIEN 12 A-B	Eiendom:	109/33/0/0
Tiltakshaver:	FRYDENLUND BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Dragonstien 12 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 06.12.2019.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
FRYDENLUND BORETTSLAG, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO,
styret@frydenlundborettslag.no

E-5



Fasade sør eks. sit 1:200



Fasade sør ny sit. 1:200

ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR

Lokaliseringsfigur:



Prosjektnr.: Prosjektnr. | Saksnr.: 00000 | Grnr./Bnr.: 109/33 | Tegnet av: | Oppdragsansvarlig: LG | Kontr.:

Tiltakshaver:
Frydenlund BRL
Frydenlund Borettslag v/ OBOS
Pb:6666 St.Olavs plass 0129 OSLO

Prosjekt/ Adresse:
Frydenlund Borettslag
Dragonstien 12, 0161 Oslo

Rev	Dato	Revisjonen gjelder

Fase: Rammesøknad | Fac: ARK | Målestokk: 1:200 | Ark: A3

Tegningsnr.: E-5

Dato: 10.08.2018

Tegning: Fasade sør

Rev.:

Sist Revidert:

Skatteetaten

Dato
28.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

JØRGEN RICHTER WINSNES
Sinsenveien 27C H0201
0585 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 947 853 716 Andelsnr 126

Eiendommens adresse:

Dragonstien 12A, 1062 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 072 208
Som sekundærbolig:	kr 4 288 831

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Dragonstien 12A

Nabolaget Bakås/Ellingsrudåsen vest - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bakås skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	3 min 0.2 km
Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	18 min 1.5 km
Furuset skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 280 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	16 min 1.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 4.7 km
Hellerud videregående skole 600 elever	12 min 6.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Edvard Munchs vei Linje 2N	3 min 0.3 km
Ellingsrudåsen Linje 2	4 min 0.3 km
Høybråten stasjon Linje L1	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.9 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Frydenlund barnehage (1-5 år) 55 barn	1 min 0.1 km
Lia barnehage (0-5 år) 129 barn	8 min 0.6 km
Smedbakken Fus barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ellingsrud	5 min
Rema 1000 Ellingsrud	6 min

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

VARER/TJENESTER

Furuset Senter	15 min
Vitusapotek Karihaugen	15 min
Vinmonopolet Metro Senter	9 min

SPORT

Bakås skole	3 min
Frydenlund	4 min
Mudo Furuset	15 min
Actic Furuset Senter	15 min

«Nært til Oslo, men samtidig landlig og nært til marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

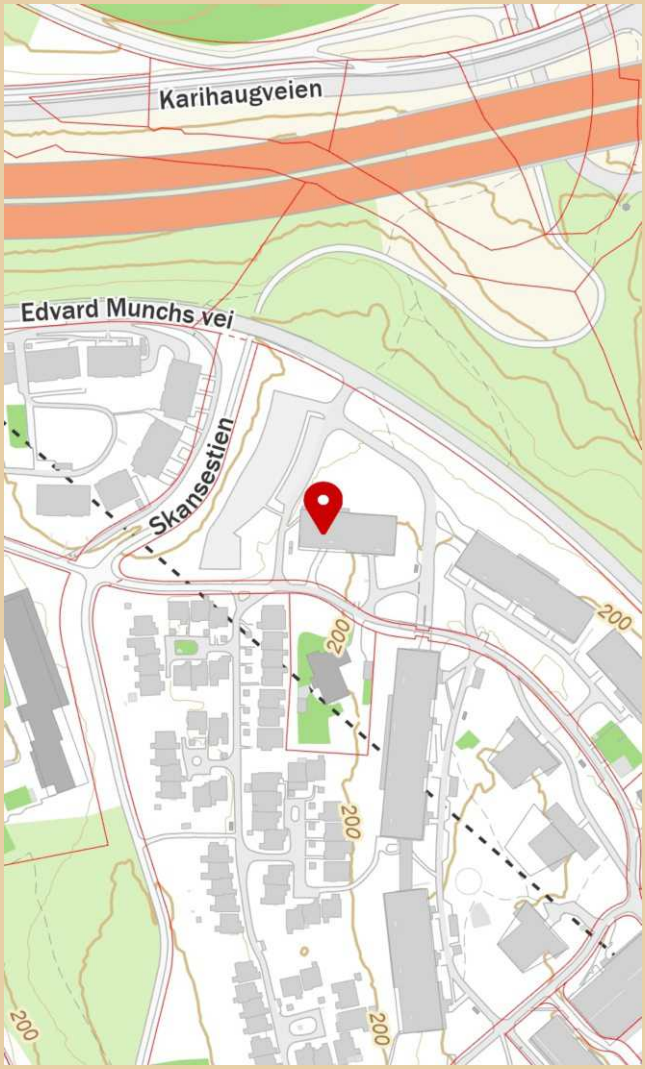
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Dragonstien 12A

Nabolaget Bakås/Ellingsrudåsen vest - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bakås skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	3 min 0.2 km
Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	18 min 1.5 km
Furuset skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 280 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	16 min 1.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 4.7 km
Hellerud videregående skole 600 elever	12 min 6.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Edvard Munchs vei Linje 2N	3 min 0.3 km
Ellingsrudåsen Linje 2	4 min 0.3 km
Høybråten stasjon Linje L1	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.9 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Frydenlund barnehage (1-5 år) 55 barn	1 min 0.1 km
Lia barnehage (0-5 år) 129 barn	8 min 0.6 km
Smedbakken Fus barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ellingsrud	5 min
Rema 1000 Ellingsrud	6 min

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

VARER/TJENESTER

Furuset Senter	15 min
Vitusapotek Karihaugen	15 min
Vinmonopolet Metro Senter	9 min

SPORT

Bakås skole	3 min
Frydenlund	4 min
Mudo Furuset	15 min
Actic Furuset Senter	15 min

«Nært til Oslo, men samtidig landlig og nært til marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

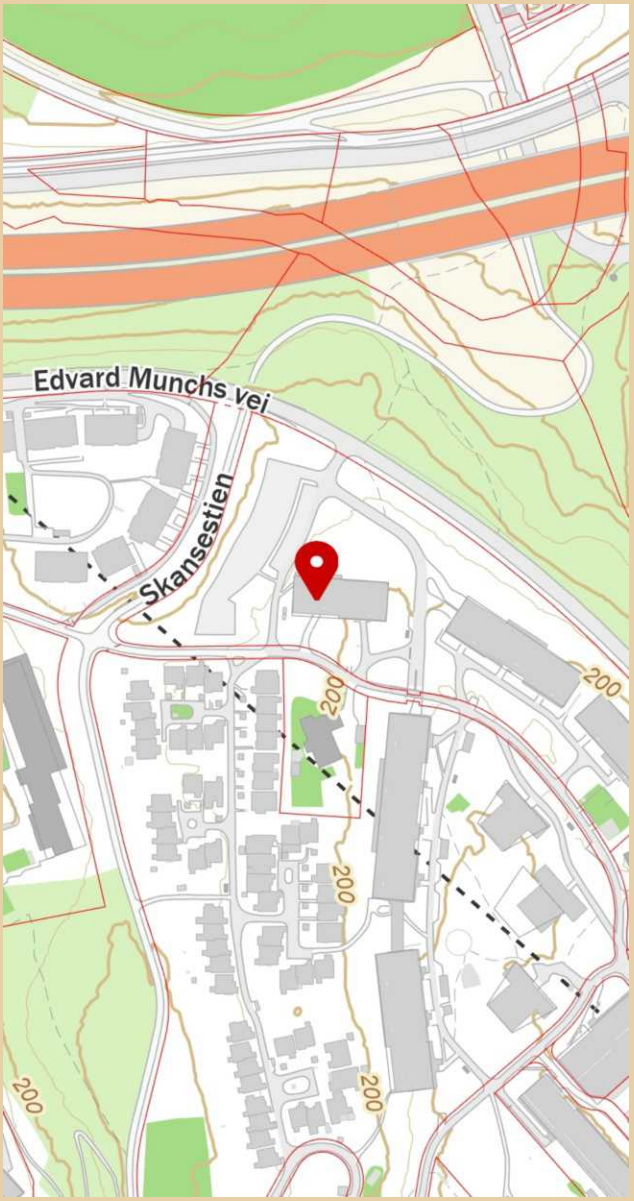
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Dragonstien 12A

Nabolaget Bakås/Ellingsrudåsen vest - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bakås skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	3 min 0.2 km
Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	18 min 1.5 km
Furuset skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 280 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	16 min 1.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 4.7 km
Hellerud videregående skole 600 elever	12 min 6.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Edvard Munchs vei Linje 2N	3 min 0.3 km
Ellingsrudåsen Linje 2	4 min 0.3 km
Høybråten stasjon Linje L1	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.9 km
Oslo Gardermoen	29 min

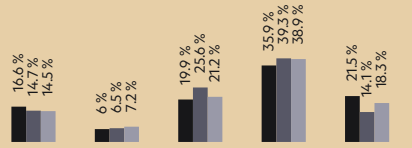
BARNEHAGER

Frydenlund barnehage (1-5 år) 55 barn	1 min 0.1 km
Lia barnehage (0-5 år) 129 barn	8 min 0.6 km
Smedbakken Fus barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ellingsrud	5 min
Rema 1000 Ellingsrud	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bakås/Ellingsrudåsen vest	1 905	834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Bakås skole	3 min
Frydenlund	4 min
Mudo Furuset	15 min
Actic Furuset Senter	15 min

«Nært til Oslo, men samtidig landlig og nært til marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

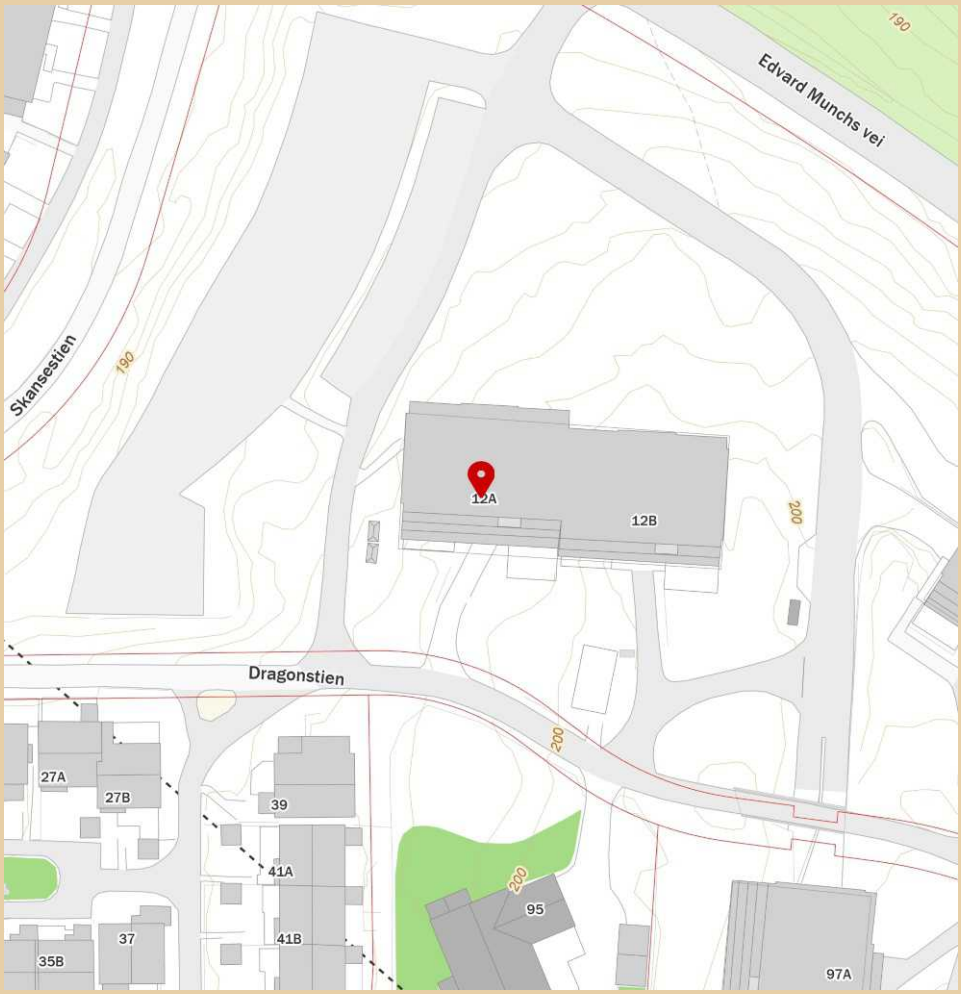
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dragonstien 12 A, 1062 Oslo
Gnr. 109, Bnr. 33, andelsnr. 126 i FRYDENLUND BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260101

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Jørgen R. Winsnes

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 913 37 004

E-post: jorgen.winsnes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
