PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

SELJEVEIEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

3-roms leilighet i 4. etasje med sydvestvendt balkong:

Seljeveien 1, 0575 OSLO

OSLO kommune

gnr. 126, bnr. 146

Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 14.10.2025 **Rapportdato:** 19.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25403 **Referansenummer:** RR1872

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 4. etasje med balkong, beliggende på Frydenberg/Hasle på Løren, bydel Grünerløkka i Oslo.
Leiligheten holder en generelt god og velholdt standard.
Overflatene består av parkettgulv og ellers malte flater.

Felles mekanisk ventilasjon i leiligheten.
Fyring og varmtvann via fjernvarme.

Norema kjøkkeninnredning fra 2024 med åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i Kompositt/plast.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Baderommet er overflateoppusset med nye fliser og innredning i 2019 av tidligere eier.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg med el-bil lader.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

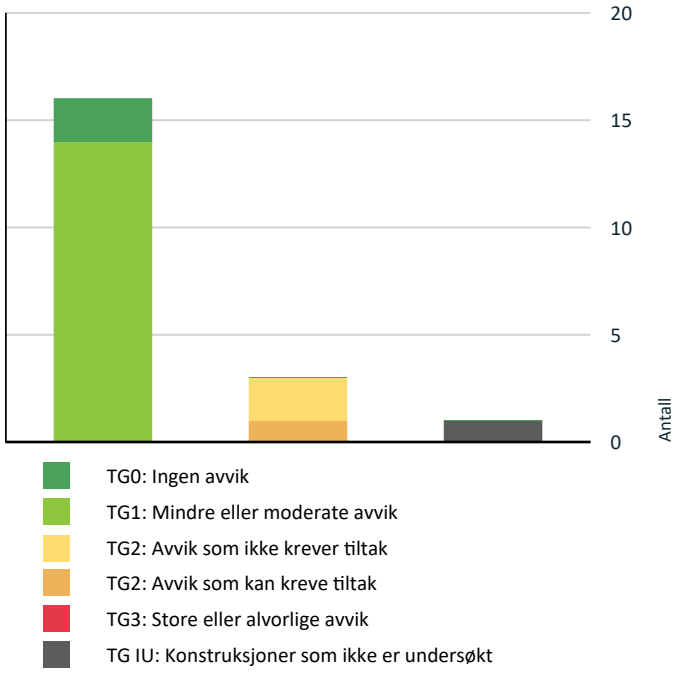
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 4. etasje med sydvestvendt balkong:

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

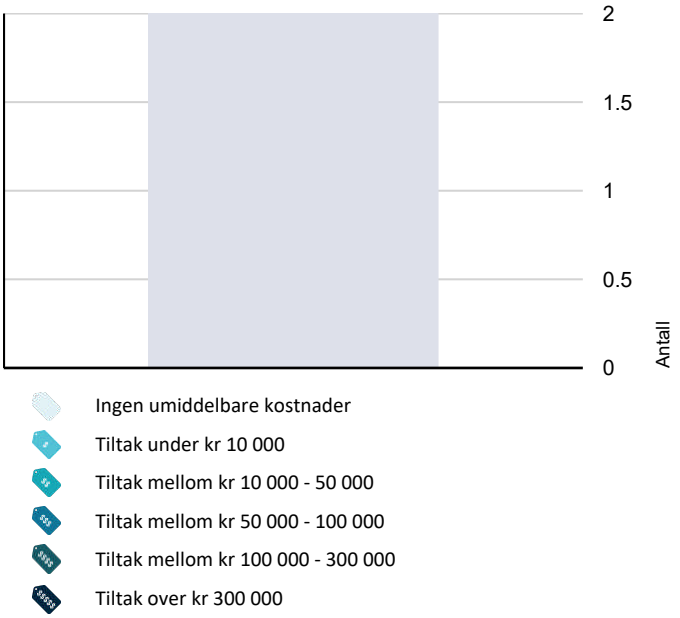
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 4. etasje med sydvestvendt balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE MED SYDVESTVENDT BALKONG:



Byggeår
2007

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer og garasjekjeller.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2006.
Det ene vinduet i stuen er skiftet i 2020 og er merket med produksjonsår 2018.

–

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

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

På befaring ble det påvist noe værslitte utvendig lister på noen vinduer.
Selger opplyser at soveromsvinduene skal skiftes i 2025.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er opplyst at boretslaget holder på med utskifting av vinduer som er eldre.
Borettslaget dekker også kostnaden for vinduene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2007.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).

–

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

–

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje ut ifra alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Impregnert tregulv på betongdekket.

Rekkverk i aluminium med stående spiler og plater.
Rekkverkshøyde målt til ca. 110 cm.
Lysarmatur og stikkontakt på vegg.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med linoleumsbelegg.
Ellers malte vegger i felles trappegang.
Heis til alle etasjer.

Andre utvendige forhold

Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt.
Utfyllende bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.

Flate takkonstruksjoner i armert betong antas tekket med papp/shingel.

Støpt såle, antatt fundamentert til fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

–

Bygningen stod ferdig i 2007 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 1-stavs parkett i leiligheten.

Tilstandsrapport

Gulvvarme (vannbåren gulvvarme) på bad.

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

Himlinger:
Folierte aluminiumsplater på baderommet.
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,43m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det påpekes noe hakk og riper i parkettgulv.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Sprøytelakkerte dører i profilert utførelse.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at boddøren tar noe i karm. Det opplyses at denne skal justeres før annonsering.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Soverom:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Baderommet er overflateoppusset med nye fliser og innredning i 2019 av tidligere eier.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



4. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger.

Aluminiumsplater i himling med downlights.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Gulvvarme kan reguleres i fordelerskap i innvendig bod.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25mm.
Dette er innenfor dagens krav og kravet på byggetidspunktet.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Det påpekes at gulvet har noen fliser med bom (hulrom under). Det er ikke påvist sprekker i flisfug eller løse fliser på befaringspunktet.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av gulvflatene.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.
Baderommet er bygget som en godkjent, prefabrikkert våtromsboks. Alle forhold med tettesjikt skal være ivaretatt.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon som styres gjennom kjøkkenventilatoren.
Avtrekksventil i baderommet.

–

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er satt inn profilert terskel på baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvensen er at det ikke kommer nok tilluft på baderommet for å skifte ut fuktig luft.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da baderommet er oppført som prefabrikkert våtromskabin. Slike konstruksjoner har ikke tilkomst for hulltaking, og inngrep vil kunne skade kabinen. Våtromskabiner er ofte bygget opp med stålplater, noe som kan gi feilutslag ved elektronisk fuktmåling. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig med hulltaking.

Fuktkontroll er likevel forsøkt med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, men resultatene må tolkes med forbehold. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved måletidspunktet.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning fra 2024 med åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat beneplate med planlimt kum i kompositt/plast.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

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

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til felles mekanisk anlegg.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk lokalisert over himling på bad.
Adkomst via luke.

Stoppekraner plassert i skapet.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann 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 på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

–

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har felles mekanisk avtrekk.

Avtrekk skjer på kjøkken og baderom.

Det gjøres oppmerksom på at det er satt inn profilerte terksler på alle dører ved oppussing. Dette er uheldig for gjennomluftningen i alle rom ved mekanisk ventilasjon.

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.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Vannbåren gulvvarme på baderommet.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

–

Fordelerskap til radiatorer er plassert i innvendig bod.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i innvendig bod.
Automatsikringer.
40 Amp hovedbryter og 7 fordelingskurser.
Hovedsikringer og måler er plassert i felles tavle.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Tilstandsrapport

Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon er opplyst å ligge i boligmappa.

   Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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?
   Nei

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere er installert i boligen.
Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   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

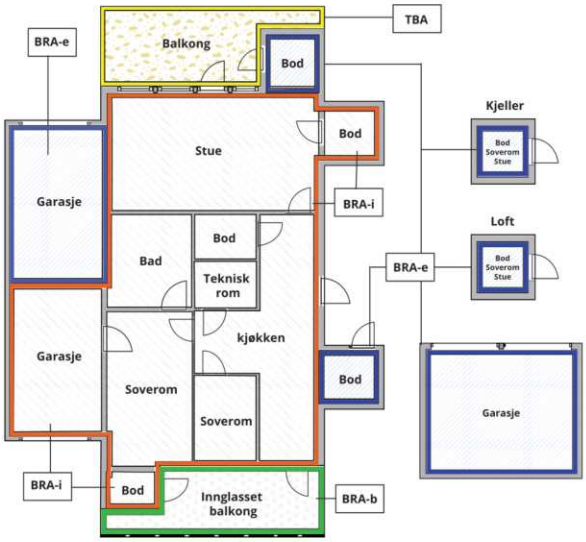
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 4. etasje med sydvestvendt balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	62			62	9
Kjeller		5		5	
SUM	**62**	**5**			**9**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

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

Kommentar

Entré/gang, bad, bod, 2soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong på ca. 9 m².

–

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Denne er målt til ca. 5 m².
Bod er merket med nr. 103.

Parkeringsplass målt til ca. 14,5m², merket med nummer 72 er opplyst å følge leiligheten ved salg.

–

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 4. etasje med sydvestvendt balkong:	59	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Aksel Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	126	146	0	0	8838.3 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Seljeveien 1

Hjemmelshaver
Frydenberg 1 Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0401.

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

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
989838326		OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Aksel Pettersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
37

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 4. etasje med balkong, beliggende på Frydenberg på Løren, bydel Grünerløkka i Oslo.
Sentral, attraktiv og stille beliggenhet. Området kan by på butikker, serveringssteder, flere treningssentre, samt diverse andre servicetilbud.
Gangavstand til Løren Torg, Hasle Torg og Økern senter samt Vinslottet.
Kort vei til Carl Berner med blant annet caféer, treningssentre, butikker og et omfattende nettverk av kollektiv transport.
I nærheten ligger både barne- og ungdomsskole og flere barnehager.
God kommunikasjon med T-bane og busser.

Om tomten

Felles eiet tomt på 8838,3 m²
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

Garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg (A-Delen) er opplyst å følge boligen ved salg. Plassen er merket med nummer 72 og har el-bil lader med bruk av kort ved plassen.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

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 primært av næring, blokker og trehus.
Bygning oppført i 2007 i betongkonstruksjoner, etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 18.12.2008.

Borettslaget består av 98 andelsleiligheter.
Frydenberg 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med
organisasjonsnummer 989838326, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	80294102			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RR1872

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250186

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aksel Pettersen	Marianne Staff Fredhjem

Gateadresse
Seljeveien 1

Poststed	Postnr
OSLO	0575

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250186

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Koblet til oppvaskmaskin og ny vask/kran. Installerte waterstop til oppvaskmaskin. Stoppekran ble skiftet ut i 2024 i regi av borettslaget av Rørlegger Teknikk AS. Kjenner ikke til hva tidligere eiere har gjort av arbeid på vann og avløp.

Arbeid utført av: Proff Rørlegger AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er observert sølvkre i kjellerbod og leilighet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2024: ny kabel og vern til induksjonstopp (ny sikringskurs), brytere for dimming av lys i entré og stue/oppholdsrom, dobbeltstikk i entré, og ekstra dobbeltstikk v/kjøkken. Kjenner ikke til hva tidligere eiere har gjort av arbeid på elektrisk anlegg.

Arbeid utført av: Elekta AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader i garasjeanlegg ved garasjeplass. Ladeanlegget i borettslaget er av typen flåtesystem. Lading foregår med bruk av brikke og oppsatt abonnement. Installasjon av elbillader er gjort i regi av garasjesameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 27250186

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere har det vært foreslått vedtak om å male alle fasader i borrettslaget. Dette er ennå ikke vedtatt eller planlagt, men det er utført en fasadevask høst 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er observert sølvkre i kjellerbod.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250186

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27250186

E-Signing validated

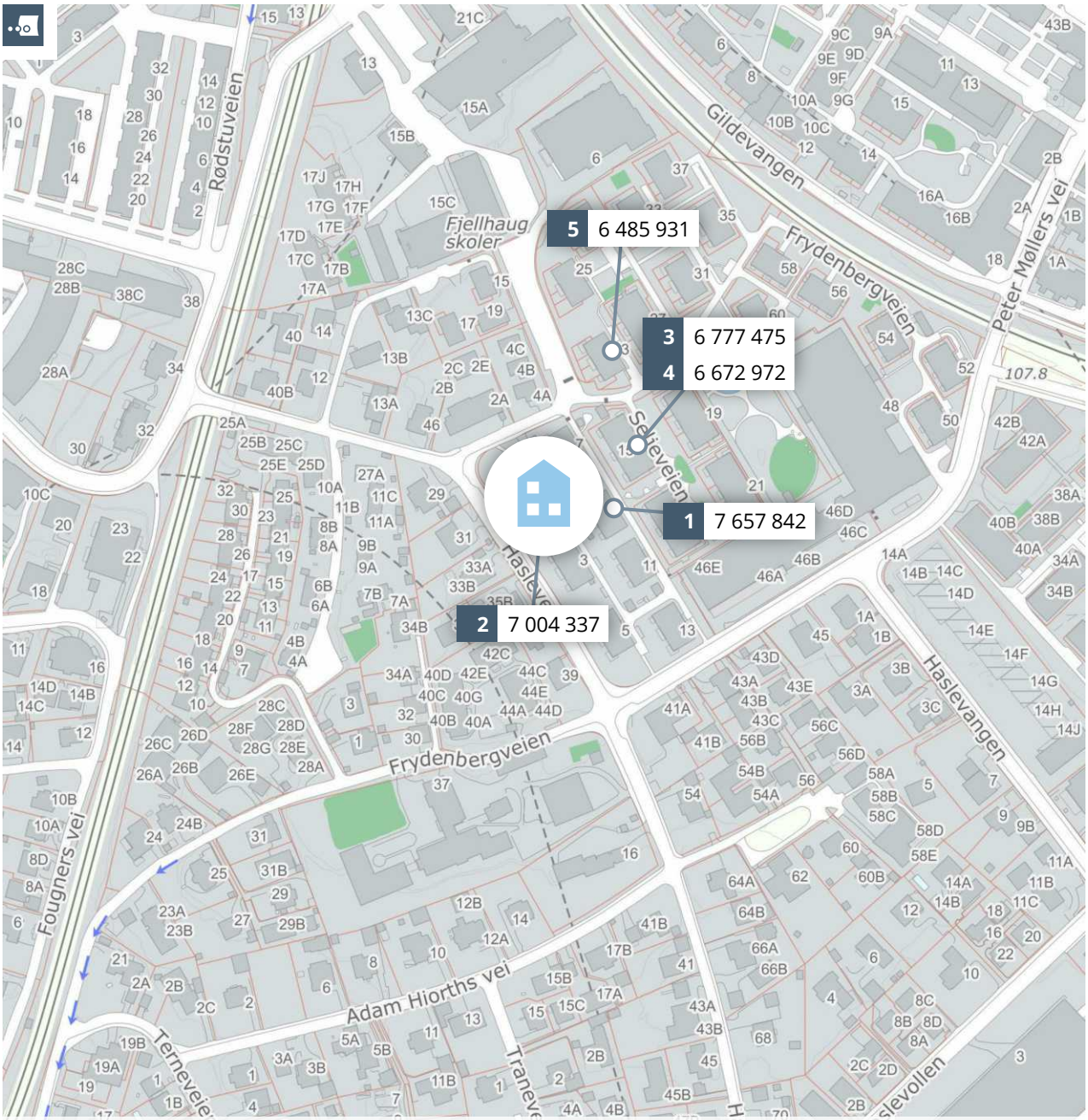
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aksel Pettersen	507e3ac104452ff7e9e26f13fbdd66efd026c9d3	10.11.2025 18:15:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Staff Fredhjem	560e430d85e7194a75b97d8880c2be6fd5501652	10.11.2025 18:13:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27250186

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



Meglers verdivurdering

SELJEVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 10.05.2026

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: Ousman Berger Jatta.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Seljeveien 1, 0575 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 126 BNR 146 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Frydenberg nord

Verdivurdert til

7 000 000

3 603	7 003 603	112 903
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	5 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	5 214
Formue	35 522
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Seljeveien 9 73 m²	2007	2. etg	2 sov	12.06.2025	7 290 000	**7 650 000**	7 842	7 657 842	**104 902**
2	Seljeveien 1 61 m²	2007	1. etg	2 sov	22.04.2026	6 980 000	**7 000 000**	4 337	7 004 337	**114 825**
3	Seljeveien 15 62 m²	2008	4. etg	2 sov	21.08.2024	6 300 000	**6 550 000**	227 475	6 777 475	**109 314**
4	Seljeveien 15 62 m²	2008	3. etg	2 sov	13.10.2025	6 500 000	**6 450 000**	222 972	6 672 972	**107 629**
5	Seljeveien 23 62 m²	2011	2. etg	2 sov	20.06.2025	6 450 000	**6 450 000**	35 931	6 485 931	**104 612**

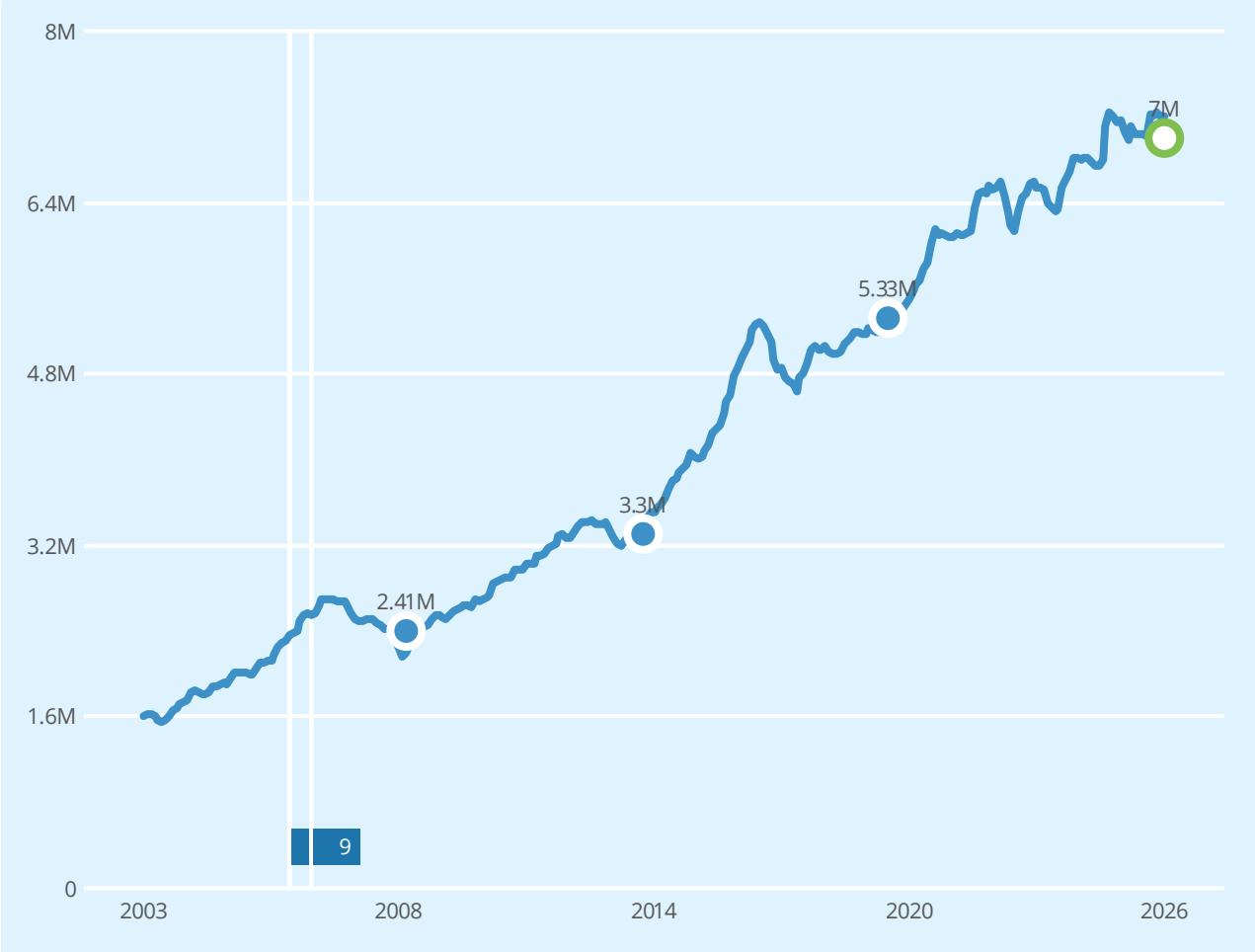
Flott 3-roms med fantastisk utsikt. Garasjeplass. God gjennomgående standard.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.01.2020	27.01.2020	06.04.2020	3 100 000	3 500 000	1 825 356	5 325 356
26.05.2014	03.06.2014	07.08.2014	900 000	1 042 861	2 257 139	3 300 000
18.04.2008	09.01.2009	30.10.2009	100 000	75 000	2 331 200	2 406 200

Leiligheter til salgs i Frydenberg nord grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

7.3M
7.1M
6 877 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
49
dager

Leiligheter solgt i Frydenberg nord grunnkrets siste 3 mnd

27
leiligheter solgt

6.5M
6 352 000 Salgspris i snitt
6 236 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

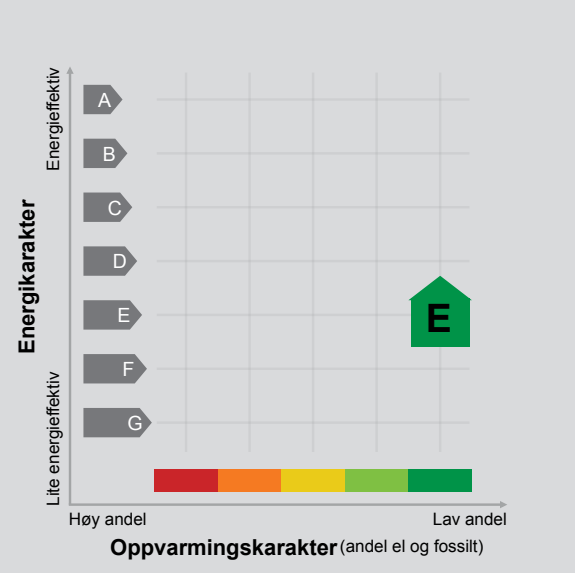
112 903 Seljeveien 1 Totalpris 7 000 000

108 673 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

108 260 Frydenberg nord grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	126
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81816557
Merkenummer	Energiattest-2025-207104
Dato	11.12.2025
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	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	62
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 enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Seljeveien 7	81816557	H0401	0	0	95
Seljeveien 1	81816549	H0401	0	0	37

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2006

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	63 m²
Areal tak	62 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	149 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,37 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	93,6 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	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
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)	0,00 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; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
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	0,10
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	0,00
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	0,88
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	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

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	28.12.2018
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	6.01
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	111,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	182,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 547 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	202,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 019 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	202,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 547 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	3 316 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 231 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 547 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,3 %

Seljeveien 1

Nabolaget Løren - vurdert av 395 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	10 min 0.8 km
Hasle skole (1-7 kl.) 748 elever, 32 klasser	12 min 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	13 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	24 min 1.7 km
Valle Hovin videregående skole	25 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Haslevollen 3 - 11210	8 min
Haslevollen 3 - 11212	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løren T Linje 4B	5 min 0.4 km
Løren T Linje 4	7 min 0.6 km
Rosenhoff Linje 17	9 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 3 km

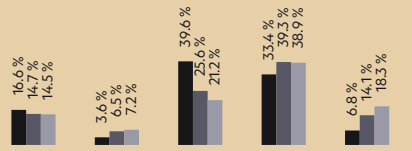
BARNEHAGER

Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	8 min 0.6 km
Krydderhagen barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 0.6 km
Ola Narr barnehage (1-5 år) 67 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Løren	3 min
Joker Løren Stasjon	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Frydenberg skole	3 min
Lindeberglia Ballbinge	5 min
CrossFit Yggdrasil	5 min
Mudo Gym Carl Berner	6 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

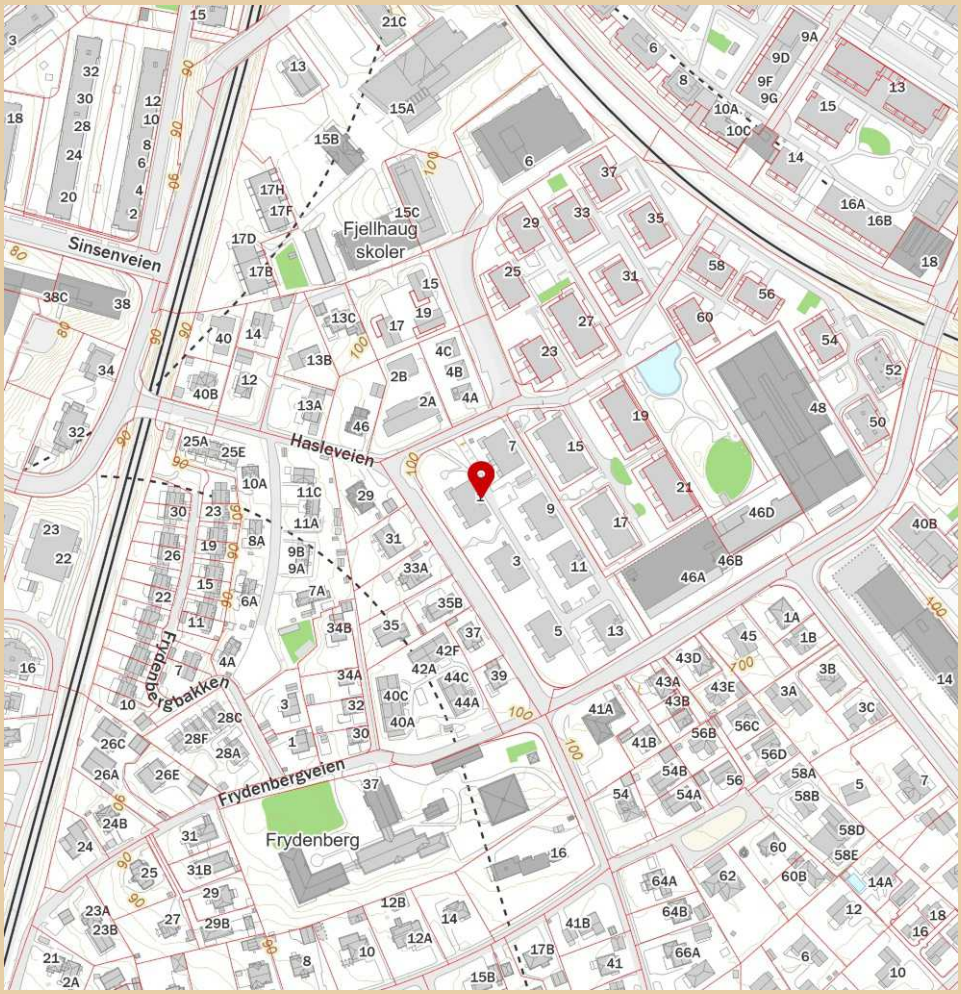
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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 2025

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Ousman Berger Jatta
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Ousman.berger.jatta@privatmegleren.no

Deres ref.: 27250186 . Vår ref.: 5687-1-37 Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frydenberg 1 Borettslag
Organisasjonsnr:	989838326
Andelseier:	Fredhjem, Marianne Staff
Medeier:	Pettersen, Aksel
Leilighetsnummer:	37
Adresse:	Seljeveien 1, 0575 OSLO
Andelsnummer:	37
Gnr.	126
Bnr.	146
Borettsinnskudd:	Kr. 582 800,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 80294102.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

• Borettslaget har OBOS nøkkel! Det betyr at alle eiere kan bruke mobilen som nøkkel samt dele trygge digitale nøkler til familie, venner og andre som kommer på besøk. Les mer på obos.no/obos-nokkel. • En del andelseiere har kjøpt garasjeplass i Frydenberg Garasjesameie A og B. (md leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det blir sendt egne giro for garasjeleien). Vi forutsetter at garasjeplassen følger boligen ved salg, så megler må påse at kjøper (ny sameier) blir tinglyst som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 2250/785991 av gnr 426 bnr 2 Oslo). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved eierskifte av garasjeplass etter gjeldende priser. • En bod følger hver leilighet. • Avlesningsskjema for målere må fylles ut av selger/kjøper og returneres Techem AS i forbindelse med eierskifte. Skjema kan lastes ned fra http://www.techem.no. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. • Borettslagets vedtekter ¤ 4 fastsetter at nye andelseiere må godkjennes av styret og styret har utarbeidet retningslinjer for godkjenning. Disse finnes på borettslagets hjemmesider vibbo.no Alle kjøpere må bekrefte at de selv skal bebo leiligheten. Alle nye andelseiere må fylle ut egenerklæringsskjema som ligger vedlagt (ligger bak vedtektene). Dette sendes til OBOS for godkjenning av borettslagets styre. • Kollektivt bredbånd • Ny eier skal godkjennes av styret. Søknad om styregodkjenning: Saksbehandler for selskapet er ansvarlig for å innhente skjema "Egenerklæring ved kjøp av borettslagsleilighet i Frydenberg 1 Borettslag" , og sende dette sammen med søknaden til styret. Søknad om godkjennelse av nye eiere skal sendes til eierskifte@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207530719
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	377 055,00
Innfrielsesdato:	30.05.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207542857
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	8 654 594,24
Innfrielsesdato:	30.03.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 214,13,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto strøm,varme,v.vann og adm.kostn.	1 643,00	
Lån nr: 9820754285; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820754285; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Lån leiligheter	266,00	
Vedlikeholdsfond	80,00	
Felleskostnader	3 056,13	
Bredbånd	169,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 022,-
Fradragsberettigede kostnader:	365,-
Annen formue:	35 522,-
Gjeld:	4 672,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207530719
Restsaldo:	3 602,93
Kapitalkostnader:	285,71
IN-avtale:	Nei

Etter avdragsfri periode øker den med 0,00

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207542857
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Etter avdragsfri periode øker den med 0,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 602,93,-, 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 Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier og melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no da vi her har fullmakt til å godkjenne andelseier på vegne av styret. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 styregodkjenning foreligger.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: frydenberg1@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 er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5687

FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FRYDENBERG 1 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. 19:00, I Lokalene til Sens, Seljeveien 6.

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. Honorar til valgkomiteen
8. Endring av husordensregler
9. Tillegg til husordensreglene § 11:
10. Rehabilitering av bad
11. Tillegg til Retningslinjer for balkonger, hager og utomhusareal, punkt 1, 2 avsnitt:
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FRYDENBERG 1 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

Ole Vegard Tveita 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

Liv Reidun Sundby og Torgeir Svinsaas Einum er valgt.

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%)

Styret foreslår at regnskapet og årsrapporten godkjennes

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5687 Frydenberg 1 Borettslag.pdf
2. 5687 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 225 000

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse valgkomiteens medlem 1 000 kr (hun har vært alene og gjort alt arbeid selv)

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen godkjennes

Sak 8

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:
Margrethe Heineberg, Sverre Augustynowicz Søderberg og Veslemøy Rønnevik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Midt-leilighetene i blokkene i Frydenberg 1 borettslag har kun vinduer, lufting og ventiler mot sørvest. Her ligger alle balkonger og terrasser. Ved sigarettrøyking her trekkes det røyk inn i leilighetene. Dette er spesielt plagsomt om natten når det soves på soverom vendt ut i samme retning, der sigarettrøyk siver inn i så stor grad at det påvirker nattesøvnen.

Styrets innstilling

Røyking på balkongen kan være til sjenanse for enkelte beboere. Det er derfor viktig å ta hensyn.

Utgangspunktet er at andelseier eller seksjonseier har eksklusiv bruksrett til både egen bolig og egen balkong. Det innebærer en betydelig grad av frihet til å bruke disse arealene slik man ønsker.

Denne friheten er imidlertid begrenset av bestemmelsene i både burettslagslova og eierseksjonsloven, som sier at bruken ikke må påføre andre unødig skade eller ulempe.

Det finnes ikke detaljert lovgivning eller rettspraksis som slår fast absolutte grenser. Dersom røyklukt siver inn i naboens soverom, vil det i mange tilfeller være å anse som en ulempe, særlig om det skjer på kvelds- eller nattestid når behovet for ro og frisk luft er størst.

Dersom røyking gjentatte ganger fører til vesentlige plager, bør første steg alltid være dialog.

Ta direkte kontakt med den det gjelder og forsøk å finne en løsning. I de fleste tilfeller er et vennlig varsel tilstrekkelig for å løse saken.

Et totalforbud mot røyking på balkong, og særlige forbud innendørs i egen bolig, anses som svært inngripende tiltak.

Pr. i dag finnes det ikke domstolsavgjørelser som gir klare grenser for hvor langt et boligselskap kan gå i et totalt forbud. Regelverket åpner imidlertid for dette i særskilte tilfeller, forutsatt at ulempene er vesentlige og andre tiltak har vært forsøkt og dokumentert. Dette må videre vurderes opp mot hvor inngripende et slik forbud er

sett til eierens eksklusive bruksrett. Dette gjør at det nok sjeldent kan innføres et forbud mot å røyke innendørs i egen bolig, men at dette i større grad vil være mulig på balkongen. Eksempelvis vil røyking på innglassede balkonger, hvor røyken lettere sprer seg til naboer, særlig oppleves å være til stor sjenanse.

Et slik forbud vil være vanskelig – om ikke umulig å håndheve og vil etter styrets mening, kun bli en «sovende bestemmelse» som det i liten grad vil være mulig å håndheve.

Husordensreglenes «§ 3 Bruk av uteområdene All bruk av utomhusområdene må skje med aktsomhet og ta hensyn til øvrige beboere.» regulerer allerede bruk av utomhusområdene og vil etter styrets mening være tilstrekkelig.

I et borettslag hvor man bor tett på hverandre med naboer både over, under og på siden, må alle parter ta hensyn og samtidig akseptere at man vil kunne se, høre og lukte naboen sin uten at dette nødvendigvis kan anses som en så stor sjenanse at det kan påtales fra styrets side.

Forslag til vedtak

Ta hensyn til naboer ved røyking på denne siden, reduser røykingen her. Det finnes flere benker rett utenfor på de andre sidene av bygget som også kan benyttes. Ikke røyk mellom kl 23 og 07 på balkonger/terrasse, ettersom dette siver inn på naboers soverom og forringer nattesøvnen.

Sak 9

Tillegg til husordensreglene § 11:

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tillegg til husordensreglene § 11:

"Det er ikke anledning til å feste ting på aluminiumskarmen som medfører skruing/boring utvendig, da dette kan skade karmen og forringe levetiden."

Ved utskifting av vinduer, har de nye vinduene aluminium utenpå karmen. Montering av screens og lignende på karmer må medfølge garanti fra leverandør på at dette ikke skader vindu/karm og annen montering i privat regi av f.eks. termometer o.l., er ikke tillatt.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 10

Rehabilitering av bad

Forslag fremmet av:
Hege C.Sand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at styret innhenter tilbud på oppussing/oppgradering av baderom, da bla. fliser, fuger, lister mm. er slitte og begynner å bli gamle. Ønsker også innhenting av tilbud på oppgradering av baderoms interiør dvs. nytt toalett, vask, benkeplater og hyller. Belysningen i taket på badet trenger også en oppgradering, og det er mest sannsynligvis på tide at flere bytter blandebatteri.

Det vil være kostnadsbesparende for den enkelte hvis flere i borettslaget ønsker en slik oppgradering av badet, da den økonomiske konsekvensen i all hovedsak må påfallende de som ønsker dette. Vi som beboere har også et vedlikeholdsansvar.

Forslag til vedtak:

Jeg ber styret utrede og innhente forslag for oppgradering av baderom med snarest oppstart.

Det er flere muligheter for en slik oppgradering/oppussing bla.finnes det; våtroms maling, micro sement eller flis på flis mm.

Styrets innstilling

Alle bad i leilighetene er såkalte baderomsbokser, levert av det finske firmaet Parmarine LTD. Dette er fabrikkproduserte bad (moduler/bokser) som ble montert i byggeperioden, og tilkoblet VVS-systemet.

Veggene og taket i badene er laget av varmforsinket, plastbelagte stålplater som er bøyd til kassetter for å oppnå nødvendig stivhet. Badene er altså en "vanntett boks" som ikke er bygget på stedet, men montert i etterkant.

Disse modulbadene er ikke egnet for omfattende oppussing. Montert utstyr kan erstattes med nytt, men plasseringen må være den samme. Ønsker man f. eks. å skifte fliser må disse legges utenpå de eksisterende, for ikke å ødelegge bakenforliggende konstruksjoner/tettesjikt. I og med dette er prefabrikkerte, standardiserte bademoduler, er det svært vanskelig å flytte på rør og sluk, og å endre på romløsningen.

Renovering av badene er således kun begrenset til skifte av fliser, armaturer og baderomsmøbler. Flere andelseiere har gjennomført slike oppgraderinger.

En slik renovering må ikke forveksles med renovering av bad i eldre borettslag der det ofte er behov for å fornye hele baderomskonstruksjonen med tanke på fuktighet og lekkasjer,

Styret er derfor av den oppfatning at all form for renovering av våre bad kun er av kosmetisk art, og at det er den enkelte andelseiers ansvar eventuelt å gjennomføre dette.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 11

Tillegg til Retningslinjer for balkonger, hager og utomhusareal, punkt 1, 2 avsnitt:

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tillegg til Retningslinjer for balkonger, hager og utomhusareal, punkt 1, 2 avsnitt:

"Trær og busker som plantes over garasjetaket, må ikke utvikle røtter som kan skade garasjetaket. Kun busker og mindre trær kan plantes på dette området."

Garasjetaket ligger tett opp til bakkenivå og graving og andre arbeider kan skade garasjetaket med store konsekvenser som lekkasje o.l. Etter råd fra gartner om fare for at røtter på større busker og trær kan skade garasjetaket, bør dette unngås.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Audun Olsen-Skalderhaug
- Jens Melsom
- Tor Tennvassås

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

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

- Andreas Thunes

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2026.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

STYREMØTER

Det er i perioden avholdt 11 styremøter. Styret "hastebehandler" i tillegg saker pr. e-post og telefon mellom møtene ved behov.

ARBEID I STYRET

I perioden april – september 2025 har styret bestått av 5 personer – 4 menn og 1 kvinne. I september trakk ett styremedlem seg og styret har etter det bestått av 4 personer – 3 menn og 1 kvinne.

ANDELSEIERE

I 2024/25 har vi fått 5 nyeandelseiere. 16 andelseiere har bodd her siden borettslaget var nytt.

ØKONOMI

Borettslaget har en solid og stabil økonomisk situasjon. Disponible midler er pr. 31.12.2025 kr2 544 154, - som gir en økning i 2025 med kr368 203, -.

Styret er av den oppfatning at fortsatt streng økonomistyring med løpende fokus på kostnader er viktig.

FORSIKRING

Borettslaget har sine forsikringer i Tryg. Generelt har forsikringspremien økt betraktelig de siste årene.

ENERGI

Borettslaget har felles leverandører for både fjernvarme, varmtvann og husholdningsstrøm. Andelseierne betaler a konto-beløp basert på historisk forbruk og avregning skjer etter årsskiftet med tilbakebetaling eller fakturering dersom man ha betalt for mye eller lite foregående år. Borettslaget har inngått avtale om Norgespris for både strøm og fjernvarme,

VAKTMESTERTJENESTER

Borettslaget har avtale med Vaktmester Andersen AS om vaktmestertjenester, renhold, matteservice og stell av grøntområder.

Snømåking og strøing administreres av Frydenberg Driftsforening og foretas for tiden av Bygårdsservice. Avtalen er felles for Frydenbergfeltet.

INTERNETT OG TV

Borettslaget har fra 1. mai 2025 avtale med OBOS Nett som leverer fiberbredbånd til alle leiligheter. Installasjon og overgang til ny leverandør gikk uten nevneverdige problemer. OBOS Nett kundeservice har telefonnummer 21 01 61 50. Beboerne må selv bestille og velge evt. TV-løsning.

PARKERINGSAVTALE

Frydenberg Driftsforening har avtale med Park Nordic som omfatter hele Frydenbergfeltet og garasjeanlegget. Området er regulert med «Sone Parkering Forbudt» og ved overtredelser kan styret kontaktes for å tilkalle Park Nordic for ileggelse av gebyr og borttauing.

BEREDSKAPSLAGER

Styret ble av generalforsamlingen 2025 bedt om å utrede muligheter for å etablere beredskapslager for vann til alle beboere. Styret har undersøkt forskjellige løsninger og forhørt seg med OBOS om deres kompetanse og erfaring på området. Styret har funnet det riktig å avvente dette i påvente av et bedre erfaringsgrunnlag.

VEDLIKEHOLD/REHABILITERING

Styret har tatt i bruk to OBOS-moduler som planleggingsverktøy; "Helse, miljø og sikkerhet" og "Vedlikehold og bærekraft".

Vinduer:

Vinduene i borettslaget holder dessverre dårlig kvalitet og mange er allerede skiftet.

Etter en kartlegging i 2024 ble det på forsommeren 2025 bestilt 22 nye vinduer. Styret valgte i 2024 å skifte glassmester og den valgte leverandøren har dessverre vist seg ustabil. Etter mange måneders forsinkelser, ble vinduene montert i mars 2026.

Det er viktig at alle beboere sjekker og følger med på sine vinduer og gir beskjed til styret slik at nytt vindu kan bestilles i god tid før skaden blir så omfattende at vinduet ramler ut.

Heiser:

Kommunikasjonsmodul i alle heiser er oppdatert 4G-nettverket og alle anbefalte oppgraderinger/servicer fra Otis er gjennomført. Det har ikke vært store problemer med heisene dette året.

Varmeanlegg:

Fjernvarmeanlegget har det siste året vært noe ustabilt og vi har hatt flere servicebesøk uten at det har blitt avdekket hva dette kan skyldes. Det har vært enkeltvise utbedringer i leiligheter og noen reparasjoner i varmesentralen.

Fasader

Høsten 2025 ble det utført fasadevask med et godt resultat. Det oppstod imidlertid en del skader på tekstiler, møbler og planter som ble erstattet. Fasadevasken bidrar til at forestående vedlikeholdsbehov av fasader kan bero noe i tid og styret anbefaler at forprosjektering med sikte på gjennomføring i 2028 eller 2029 startes neste år

Markterrasser

Det er oppstått råte på markterrassene hos flere andelseiere.Det ble sommeren 2025 gjennomført «nødreparasjoner» - dvs. de mest kritiske utbedringer ble utført. En total utbedring av markterrasser vil være nødvendig og bør gjøres i forbindelse med fasaderehabilitering

KONTAKT MELLOM STYRET OG BEBOERE

Styret minner også om borettslagets hjemmeside https://vibbo.no/frydenberg-1-1. På hjemmesiden legges det ut viktig informasjon i tillegg til at det her finnes informasjon om bygg, bestilling av nøkler og skilt m.m. Vibbo er vår kommunikasjonskanal.

Styret har egen e-postadresse: frydenberg1@styrerommet.no.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENBERG 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VMQMQ-VKZEO-W6H3O-P7FVW-F3UTE-M2G32

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

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-23 17:31:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VMQMQ-VKZEO-W6H3O-P7FWW-F3UTE-M2G32

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

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

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

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

FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 989838326, KLIENTNR. 5687

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.		**2 175 950**	**1 763 536**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 415 093	2 360 323
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-869 988	-862 039
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-992 692
Endring øremerk. bankkto		-159 361	-130 745
Endring egenkapital i fellesanlegg		-17 541	37 568
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**368 203**	**412 415**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 544 153**	**2 175 950**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 133 099	3 155 654
Kortsiktig gjeld		-588 946	-979 704
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 544 153**	**2 175 950**

FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 989838326, KLIENTNR. 5687

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 062 264	1 177 678	0	1 043 328
Innkrevde felleskostnader	2	4 221 773	4 064 308	5 380 000	4 539 475
Andre inntekter	3	40 000	4 625	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 324 037**	**5 246 611**	**5 380 000**	**5 582 803**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-28 200	-29 610	-31 020
Styrehonorar	5	-210 000	-200 000	-210 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-16 091	-12 515	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-146 513	-139 820	-147 000	-153 000
Konsulenthonorar		-11 795	-16 380	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	7	-959 149	-880 128	-1 288 800	-1 093 800
Forsikringer		-264 278	-235 558	-294 500	-296 00
Kommunale avgifter	8	-1 090 037	-1 025 677	-1 138 889	-1 129 000
Kostnader sameie	19	-137 065	-192 036	-154 144	154 800
TV-anlegg/bredbånd		-190 708	-232 848	-211 464	-198 744
Andre driftskostnader	9	-407 833	-343 022	-316 290	-420 336
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 463 079**	**-3 306 183**	**-3 833 697**	**-3 739 700**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**1 860 958**	**1 940 428**	**1 546 303**	**1 843 103**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	992 692	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 860 958**	**2 933 120**	**1 546 303**	**1 843 103**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	106 954	104 253	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-552 819	-677 050	-630 000	-468 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-445 865**	**-572 797**	**-629 000**	**-467 000**
ÅRSRESULTAT		**1 415 093**	**2 360 323**	**917 303**	**1 376 103**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 415 093	2 360 323		

FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 989838326, KLIENTNR. 5687

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	210 839 166	210 839 166
Tomt		46 868 464	46 868 464
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	78 772	61 231
Øremerkede bankinnskudd		1 091 447	932 086
SUM ANLEGGSMIDLER		**258 877 849**	**258 700 948**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		603	7 064
Forskuddsbetalte kostnader		9 278	19 404
Andre kortsiktige fordringer	13	4 613	1 129
Driftskonto OBOS-banken		1 129 996	1 206 471
Sparekonto OBOS-banken		1 988 610	1 921 586
SUM OMLØPSMIDLER		**3 133 099**	**3 155 654**
SUM EIENDELER		**262 010 949**	**261 856 602**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 98 * 5000		490 000	490 000
Annen egenkapital	14	200 156 441	198 741 348
SUM EGENKAPITAL		**200 646 441**	**199 231 348**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 338 516	10 208 504
Borettsinnskudd	16	51 437 046	51 437 046
SUM LANGSIKTIG GJELD		**60 775 562**	**61 645 550**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		103 357	54 984
Leverandørgjeld		290 752	641 369
Påløpte renter		2 685	3 262
Energiavregning	17	192 152	280 089
SUM KORTSIKTIG GJELD		**588 946**	**979 704**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**262 010 949**	**261 856 602**
Pantstillelse	18	260 707 630	273 057 630
Garantiansvar	19	214 319	100 915

Oslo, 12.02.2026
Styret i Frydenberg 1 Borettslag

Torgeir Svinsaas Einum Liv Reidun Sundby Jens Melsom
"kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for
Andreas Nino Jæger Thunes

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	66 145
Felleskostnader	3 489 268
Bredbånd	232 848
Lån leiligheter	333 480
Vedlikeholdsfond	100 032
Kapitalkostnader IN I	1 074 674
Reg.kapitalkostnader IN I	-12 410
Fratrekk kapitalkostnader	-1 062 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 221 773**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Fakturert brukstillatelse innglassing balkonger	40 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**40 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 610**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-210 000
SUM STYREHONORAR	**-210 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 693

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 091
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 091**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-351 662
Drift/vedlikehold VVS	-48 234
Drift/vedlikehold elektro	-63 356
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-211 654
Drift/vedlikehold heisanlegg	-186 977
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 859
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 413
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 994
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-959 149**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-66 109
Vann- og avløpsgebyr	-668 974
Renovasjonsgebyr	-354 954
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 090 037**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-27 694
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 988
Annen leiekostnad	-8 500
Datautstyr	-790
Lyspærer og sikringer	-625
Vaktmestertjenester	-123 631
Renhold ved firmaer	-156 423
Andre driftskostnader	-37 492
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 693
Andre kontorkostnader	-19 006
Gave, ikke fradragsberettiget	-8 755
Bank- og kortgebyr	-3 347
Øreavrunding	24
Velferdskostnader	-1 913
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-407 833**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 687
Renter av sparekonto i OBOS-banken	101 385
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	440
Andre renteinntekter	1 442
SUM FINANSINNTEKTER	**106 954**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-38 026
Pantegjeldsrenter	-514 643
Andre rentekostnader	-150
SUM FINANSKOSTNADER	**-552 819**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	210 839 166
SUM BYGNINGER	**210 839 166**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode IN-avregning	4 613
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 613**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	127 122 577
Egenkapital fra IN tidligere år	183 977 722
Reduksjon EK fra IN	##########
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**200 156 441**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2017	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 188 742	
Nedbetalt i år	322 367	
		-488 891
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2008	##########	
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	12 895 616	
Nedbetalt tidligere IN (ekstraordinær nedbetaling)	183 977 722	
Nedbetalt i år ordinære avdrag	547 621	
Nedbetalt i år IN (ekstraordinær nedbetaling)	0	
		-8 849 625
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 338 516**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-51 437 046
SUM BORETTSINNSKUDD	**-51 437 046**

NOTE 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 080 154
SUM INNTEKTER	**-2 080 154**

KOSTNADER

Techem	79 842
Fjernvarme	1 268 771
Strøm	539 388
SUM KOSTNADER	**1 888 002**

SUM ENERGIAVREGNING, gjøres opp i 2026	**-192 152**

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

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
1 003 534

NOTE 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 437 046
Pantelån	9 338 516
Beregnede IN forpliktelser	73 033 864
TOTALT	**133 809 426**

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

Bygninger	210 839 166
Tomt	46 868 464
TOTALT	**257 707 630**

NOTE 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapets andel er 9128/785991 (1,16 %) i Frydenberg Garasjesameie A og B.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Frydenberg Garasjesameie A og B.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden på kr. 159.501 fra fjorårets regnskap
Selskapets andel egenkapital er tatt med i "Andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg Garasjesameie A og B inntatt i resultatregnskapet under kosnader sameie
Til orientering vedlegges Frydenberg Garasjesameie A og B sittfjorregnskap (s 5810)

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 16,47 % / deler av Frydenberg Driftsforening
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden på kr. 54.818 fra fjorårets regnskap
Selskapets andel egenkapital er tatt med "Andel egenkapital i fellesanlegg"
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under kostnader sameie
Til orientering vedlegges Frydenberg Driftsforening sitt fjorårregnskap (s 7425)

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2026

Styrets sammensetning etter generalforsamlingen 2025

- Torgeir Svinsaas Einum (styreleder), 2025–2027
- Liv Sundby (styremedlem), 2025–2027
- Jens Melsom (styremedlem), 2025–2026
- Andreas Thunes (styremedlem), 2025–2027
- Tor-Kristian (styremedlem), 2024 - 2026

Varamedlemmer:

- Marianne Brodtkorb, 2025–2027
- Agnes Simensen, 2025–2027

Valgkomité:

- Iselin Kongsvik, 2025–2027

Endringer siden forrige periode

Tor-Kristian Jenssen har trukket seg i løpet av perioden. Styret har fungert videre med fire medlemmer.

Neste periode

Torgeir Svinsaas Einum og Liv Sundby er ikke på valg, og fortsetter sine perioder som planlagt.

Jens Melsom ble i 2025 valgt for ett år for å unngå at alle styremedlemmer var på valg samtidig. Han er villig til å fortsette og innstilles for en ny periode på to år.

Andreas Thunes ønsker å tre ut av styret fra generalforsamlingen på grunn av ny arbeidssituasjon. Han ønsker likevel å bidra videre til borettslaget, og innstilles som nytt medlem av valgkomiteen.

Agnes Simensen trekker seg som varamedlem grunnet arbeidssituasjon.

Marianne Brodtkorb fortsetter sin periode som varamedlem som planlagt.

Iselin Kongsvik fortsett sin periode i valgkomiteen som planlagt.

Valgkomiteens vurdering

Valgkomiteen har i dialog med styret vurdert at fem styremedlemmer er et hensiktsmessig antall for perioden 2026/2027, basert på forventet aktivitetsnivå.

Det er sendt ut forespørsel om interesse for styrearbeid. Responsen har vært begrenset, men det har meldt seg aktuelle kandidater som styret og valgkomiteen har vurdert.

Nye kandidater til styret

Audun Olsen-Skalderhaug – innstilles som styremedlem (2 år)

Audun bor i Seljeveien 13 og har bodd i borettslaget i omtrent fem år.
Han jobber som brannkonstabel i Oslo og har tidligere vært hovedtillitsvalgt i Oslo brann- og redningsetat. I tillegg har han hatt flere styreverv i Oslo Brannkorpsforening.
Audun har solid organisasjonserfaring og vurderes som et svært godt tilskudd til styret.

Tor Tennvassås – innstilles som styremedlem (2 år)

Tor bor i Seljeveien 1 og har god kjennskap til borettslaget.
Han har økonomiutdanning og relevant erfaring fra både arbeidslivet og styreverv i andre borettslag. Hans bakgrunn vurderes som meget nyttig for styrets videre arbeid.

Varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer.
Én av plassene er ledig som følge av at Agnes Simensen trer ut av vervet.

Valgkomiteen håper derfor at én eller flere andelseiere melder sin interesse under generalforsamlingen.

Valgkomiteen

Andreas Thunes - innstilles som medlem (2 år)

Valgkomiteens innstilling

Styremedlemmer

- Jens Melsom, for 2 år (2026–2028)
- Audun Olsen-Skalderhaug, for 2 år (2026–2028)
- Tor Tennvassås, for 2 år (2026–2028)

Varamedlemmer

- Ledig plass – kandidater ønskes fra møtet

Valgkomité

- Andreas Thunes, for 2 år (2026–2028)

For valgkomiteen

Iselin Kongsvik

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
Selskapsnummer: 5687 **Selskapsnavn:** FRYDENBERG 1 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5687
FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2025 kl. 18:00, Sens - Seljeveien 6.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Beredskapslager av vann.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FRYDENBERG 1 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

Velges på årsmøte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitne velges på møte

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5687 Årsregnskap 2024.pdf
2. vedlegg Styrets arbeid 2024-2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000

Sak 7

Beredskapslager av vann.

Forslag fremmet av:
Stein Martin Holmberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

DSB anbefaler at det lagres 20 liter vann per person. Det er også anbefalt at borettslag ser på fellesløsninger fremfor at alle skal ha hele volumet lagret selv. Forslaget er at det etableres en eller flere store felles vannbeholdere i kjelleren i rom med vann og sluk hvor de en gang i året tappes ned og fylles opp igjen som beredskap.

Styrets innstilling

Styret synes det er et bra forslag og vil ta det til vurdering, se på muligheter for plassering, ansvar og kostnader.
Styret har fremmet forslaget til Obos og bedt om innspill, men de har ikke kommet med noen anbefalinger.

Forslag til vedtak: Styret henter inn ytterligere informasjon før vi kan ta noe vedtak.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2025

Styret fikk følgende sammensetning etter generalforsamling 2024:

· Vanja Thorvaldsen (styreleder) 2024 – 2026 – på valg

· Liv Sundby (styremedlem) 2023 – 2025 – på valg

· Tor-Kristian Jenssen (styremedlem) 2024 – 2026

· Sandra Wolter-Paulsen (styremedlem) 2023 – 2025 – på valg

· Agnes Simensen (varamedlem) 2023 – 2025 – på valg

· Marianne Brodtkorb (varamedlem) 2023 – 2025 – på valg

· Iselin Kongsvik (valgkomite) 2023 – 2025 – på valg

· Jens Melsom (valgkomite) 2023 – 2025 – på valg

Vanja Thorvaldsen har meldt at hun trekker seg som styreleder siden de planlegger å flytte fra Oslo, Sandra Wolter-Paulsen trakk seg fra styret høsten 24 pga flytting, i tillegg er Liv Sundby på valg. Tor-Kristian Jenssen er ikke på valg.

Alle varamedlemmene og representanter til valgkomiteen er også på valg.

Valgkomiteen har diskutert med det sittende styret og kommet fram til at fem personer er et riktig antall basert på det aktivitetsnivået som antas å bli i 2025/2026.

Valgkomiteen har sendt ut forespørsel og informasjon om det er andelseiere som kan tenke seg å delta i styrearbeid. Dessverre har det vært begrenset interesse, men det har meldt seg personer som styret har vurdert nærmere.

Valgkomiteen har i forbindelse med sitt arbeid fått beskjed om at Torgeir Svinsaas Einum ønsker å stille til valg som styreleder.

Torgeir Svinsaas Einum, har tidligere være både styremedlem og styreleder, og valgkomiteen vil derfor innstille han som ny styreleder for en periode på 2 år.

Valgkomiteen innstiller Andreas Thunes som nytt styremedlem for en periode på 2 år.

Andreas Thunes bor i Seljeveien 13. Han har økonomiutdannelse fra BI og jobber som salgssjef i Visma. Andreas har med seg verdifull erfaring fra styrearbeid fra tidligere sameie.

Valgkomiteen mener han har en veldig relevant bakgrunn for styrearbeid hos oss, og framstår som en motivert person som ønsker å gjøre en innsats for fellesskapets beste.

Liv Sundby er på valg, og har valgt å takke ja til å stille igjen.

Jens Melsom ønsker også å vende tilbake fra pensjonisttilværelsen. Jens har, i likhet med Torgeir, betydelig erfaring både som styremedlem og styreleder i borettslagsstyret og garasjesameiet.

Varamedlemmene, Agnes Simensen og Marianne Brodtkorb er på valg, og begge har takket ja til å stille til gjenvalg.

Iselin Kongsvik fra valgkomiteen ønsker å stille til gjenvalg. Valgkomiteen bør bestå av to personer så vi håper en person vil melde sin interesse på generalforsamlingen

Valgkomiteen fremmer derfor følgende innstilling:

Styreleder

Torgeir Svinsaas Einum velges for 2 år (2025-2027)

Styremedlem

Andreas Thunes for 2 år (2025-2027)

Liv Sundby for 2 år (2025-2027)

Jens Melsom for 1 år (2025-2026)

Varamedlem

Agnes Simensen for 2 år (2025-2027)

Marianne Brodtkorb for 2 år (2025-2027)

Valgkomiteen

Iselin Kongsvik for 2 år (2025-2027)

Noen som ønsker å melde sitt kandidatur på møtet?

For valgkomiteen

Iselin Kongsvik
Jens Melsom

Roller og kandidater

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

- Torgeir Svinsaas Einum

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

- Andreas Thunes
- Jens Melsom
- Liv Sundby

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

- Agnes Simensen
- Marianne Brodtkorb

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

- Iselin Kongsvik

FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 989 838 326, KUNDENR. 5687

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 763 536**	**1 596 382**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 360 323	2 847 602
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-862 039	-938 936
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-992 692	-1 576 002
Innsk. øremerk. bankkto		-130 745	-119 931
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	14	37 568	-45 579
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**412 415**	**167 154**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 175 950**	**1 763 536**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 155 654	3 006 286
Kortsiktig gjeld	-979 704	-1 242 750
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 175 950**	**1 763 536**

FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 989 838 326, KUNDENR. 5687

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 177 678	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	4 064 308	5 283 673	5 471 000	5 380 000
Andre inntekter	3	4 625	4 094	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 246 611**	**5 287 767**	**5 471 000**	**5 380 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-29 610
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-12 515	-14 184	-14 300	-15 000
Forretningsførerhonorar		-139 820	-132 968	-140 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-16 380	-9 975	-27 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-880 128	-1 190 561	-805 900	-1 288 800
Forsikringer		-235 558	-228 583	-260 018	-294 500
Kommunale avgifter	9	-1 025 677	-943 708	-1 073 981	-1 138 889
Kostnader sameie	14	-192 036	-97 428	-154 144	-154 144
TV-anlegg/bredbånd		-232 848	-232 848	-232 848	-211 464
Andre driftskostnader	10	-343 022	-314 325	-331 197	-316 290
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 306 183**	**-3 392 780**	**-3 267 588**	**-3 833 697**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 940 428**	**1 894 987**	**2 203 412**	**1 546 303**
Innbetalt andel fellesgjeld		992 692	1 576 002	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 933 120**	**3 470 989**	**2 203 412**	**1 546 303**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	104 253	73 393	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-677 050	-696 780	-754 000	-630 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-572 797**	**-623 387**	**-753 000**	**-629 000**
ÅRSRESULTAT		**2 360 323**	**2 847 602**	**1 450 412**	**917 303**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 360 323	2 847 602		

FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 989 838 326, KUNDENR. 5687

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	210 839 166	210 839 166
Tomt		46 868 464	46 868 464
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	61 231	98 799
Øremerkede bankinnskudd		932 086	801 341
SUM ANLEGGSMIDLER		**258 700 948**	**258 607 770**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 064	516
Forskuddsbetalte kostnader		19 404	0
Andre kortsiktige fordringer	15	1 129	1 739
Driftskonto OBOS-banken		1 206 471	1 149 472
Sparekonto OBOS-banken		1 921 586	1 854 559
SUM OMLØPSMIDLER		**3 155 654**	**3 006 286**
SUM EIENDELER		**261 856 602**	**261 614 056**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 98 * 5 000		490 000	490 000
Annen egenkapital	17	198 741 348	196 381 025
SUM EGENKAPITAL		**199 231 348**	**196 871 025**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	10 208 504	12 063 235
Borettsinnskudd	19	51 437 046	51 437 046
SUM LANGSIKTIG GJELD		**61 645 550**	**63 500 281**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 984	45 461
Leverandørgjeld		641 369	440 450
Påløpte renter		3 262	60 610
Påløpte avdrag		0	69 679
Energiavregning	16	280 089	626 551
SUM KORTSIKTIG GJELD		**979 704**	**1 242 750**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**261 856 602**	**261 614 056**
Pantstillelse	20	273 057 630	279 227 630
Garantiansvar	14	100 915	83 999

Oslo, 26.02.2025,
Styret i Frydenberg 1 Borettslag

Vanja Thorvaldsen Liv Reidun Sundby Tor-Kristian Jenssen

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 323 112
Kapitalkostnader IN I	1 178 288
Lånekostnad	333 480
TV/Internett	232 848
Vedlikeholdsfond	100 032
Eiendomsskatt	74 836
Reg.kapitalkostnader IN	-610
Overført til kapitalkostnader	-1 177 678
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 064 308**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

SUM ANDRE INNTEKTER	4 625
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 625**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 493, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 515.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 280
Andre konsulenthonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 380**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-174 494
Drift/vedlikehold VVS	-47 434
Drift/vedlikehold elektro	-9 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-213 436
Drift/vedlikehold heisanlegg	-364 270
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-71 131
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-880 128**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-74 862
Vann- og avløpsavgift	-601 778
Renovasjonsavgift	-349 037
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 025 677**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 375
Container	-4 726
Annet driftsmateriale	-875
Lyspærer og sikringer	-1 228
Vaktmestertjenester	-138 178
Renhold ved firmaer	-148 192
Andre fremmede tjenester	-4 866
Kontor- og datarekvisita	-2 019
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 493
Andre kontorkostnader	-9 594
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 070
Bank- og kortgebyr	-3 580
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-21 591
Tap på fordringer,	-236
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-343 022**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	103 162
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	766
Andre renteinntekter	324
SUM FINANSINNTEKTER	**104 253**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-676 963
Renter på leverandørgjeld	-87
SUM FINANSKOSTNADER	**-677 050**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2007	210 839 166
SUM BYGNINGER	**210 839 166**

Tomten ble kjøpt i 2007
Gnr.126/bnr.146
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapets andel er 9128/785991 (1,16 %) i Frydenberg Garasjesameie A og B.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Frydenberg Garasjesameie A og B.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden på kr. 45 868 fra fjorårets regnskap
Selskapets andel egenkapital er tatt med i "Andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg Garasjesameie A og B inntatt i resultatregnskapet under kosnader sameie
Til orientering vedlegges Frydenberg Garasjesameie A og B sittfjorregnskap (s 5810)

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 16,47 % / deler av Frydenberg Driftsforening
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden på kr. 55 047 fra fjorårets regnskap
Selskapets andel egenkapital er tatt med "Andel egenkapital i fellesanlegg"
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under kostnader sameie
Til orientering vedlegges Frydenberg Driftsforening sitt fjorårregnskap (s 7425)

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, avregning IN lån	1 129
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 129**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 251 048
SUM INNTEKTER	**-2 251 048**

KOSTNADER

Techem	77 378
Fjernvarme	1 361 462
Strøm	532 119
SUM KOSTNADER	**1 970 959**

SUM ENERGIAVREGNING	**-280 089**

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

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

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	121 188 097
Egenkapital fra IN tidligere	182 985 030
Egenkapital fra IN 2024	992 692
Reduksjon EK fra IN	-106 424 471
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**198 741 348**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt
Renter 31.12: 5,85 %, løpetid 28 år

Opprinnelig, 2008	-206 270 584	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 337 324	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	558 292	
Nedbetalt tidligere, IN	182 985 030	
Nedbetalt i år, IN	992 692	
		-9 397 246

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 884 995	
Nedbetalt i år	303 747	
		-811 258
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 208 504**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-51 437 046
SUM BORETTSINNSKUDD	**-51 437 046**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 437 046
Pantelån	10 208 504
Beregnede IN-forpliktelser	77 553 251
TOTALT	**139 198 801**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	210 839 166
Tomt	46 868 464
TOTALT	**257 707 630**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENBERG 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 08UNQ-T4G8S-TIOJ1-QG56E-2LCAE-J7NGY

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-04 13:24:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 08UNQ-T4G8S-TIOJ1-QG56E-2LCAE-J7NGY

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Styrets arbeid 2024/25

STYREMØTER
Det er i perioden avholdt 13 styremøter. Styret "hastebehandler" i tillegg saker pr. e-post og telefon mellom møtene ved behov.

ARBEID I STYRET
I perioden april – oktober 2024 har styret bestått av 4 personer – 3 kvinner og 1 mann. Fra medio oktober sluttet et styremedlem/nestleder på grunn av flytting og styret har etter det bestått av 3 personer – 2 kvinner og 1 mann.

ANDELSEIERE
I 2024/25 har vi fått 8 nye andelseiere.

ØKONOMI
Borettslaget har en solid og stabil økonomisk situasjon. Disponible midler er pr. 31.12.2024 kr 2.175.950, - som gir en økning i 2024 med kr 412.415, -.

De kommende årene vil det være behov for vedlikehold av blokkenes fasader og markterrasse. Dette vil medføre en betydelig kostnad for borettslaget og finansiering må vurderes.

Styret er av den oppfatning at fortsatt streng økonomistyring med løpende fokus på kostnader er viktig.

FORSIKRING
Borettslaget har sine forsikringer i Tryg. Generelt har forsikringspremien økt betraktelig det siste året, styret har derfor bedt OBOS Forsikring om å innhente nye tilbud for eventuelt å kunne redusere kostnadene.

ENERGI
Borettslaget har felles leverandører for både fjernvarme, varmtvann og husholdningsstrøm. Andelseierne betaler a konto-beløp basert på historisk forbruk og avregning skjer etter årsskiftet med tilbakebetaling eller fakturering dersom man ha betalt for mye eller lite foregående år.

VAKTMESTERTJENESTER
Borettslaget har avtale med Vaktmester Andersen AS om vaktmestertjenester, renhold, matteservice og stell av grøntområder.

Snømåking og strøing administreres av Frydenberg Driftsforening og foretas for tiden av Toma. Avtalen er felles for Frydenbergfeltet.

INTERNETT OG TV
Borettslaget har avtale med Global Connect (tidligere Lynet Internett AS). Avtalen utgår 30.4.2025. Fra 1.5.2025 får borettslaget OBOS Nett som ny nettleverandør. Nye fiberkabler er lagt og installasjoner i hver bo-enhet starter i april. Installasjonsarbeidet utføres av firmaet Fibber AS. Informasjon vil komme både fra OBOS Nett og styret.

PARKERINGSAVTALE
Frydenberg Driftsforening har avtale med Park Nordic som omfatter hele Frydenbergfeltet og garasjeanlegget. Området er regulert med «Sone Parkering Forbudt» og ved overtredelser kan styret kontaktes for å tilkalle Park Nordic for ileggelse av gebyr og borttauing.

VEDLIKEHOLD/REHABILITERING
Ekstraordinær generalforsamling høsten 2022 vedtok å utsette de planlagte vedlikeholds-/rehabiliteringsplaner i lys av den økonomiske situasjonen med høy inflasjon og stigende renter. Styret planlegger å starte forprosjektering av dette med sikte på vedtak i løpet av 2025 og oppstart i 2026.

Styret har i 2024 tatt i bruk to OBOS-moduler som planleggingsverktøy; “Helse, miljø og sikkerhet” og “Vedlikehold og bærekraft”.

Vinduer:
Etter en kartlegging i 2024 er det for 2025 tatt høyde for å bytte 20-25 vinduer. Styret har sendt ut forespørsel om monteringspris (totalpris) til 5 leverandører. To leverandører har svart og gitt pris og styret har akseptert tilbud fra Glassmester 1.

Det er viktig at alle beboere sjekker og følger med på sine vinduer og gir beskjed til styret slik at nytt vindu kan bestilles i god tid før skaden blir så omfattende at vinduet ramler ut.

Heiser:
Vi har oppgradert kommunikasjonsmodul i alle heiser fra utgående 2G til 4G.
Vi har også gjennomført alle anbefalte oppgraderinger/servicer fra Otis, til kostnad kr 230.000, - og har med dette fått heisene opp på best mulig tilstand i forhold til alder.
Det har ikke vært store problemer med heisene dette året.

Varmeanlegg:
Vi hadde to motstridende tilstandsrapporter på fjernvarmesentralen. Den ene fra ekstern konsulent Envotec som har vært inne på “alle” sentraler på Frydenberg feltet og rapporterte om store feil/mangler. Vi fikk dem til å ta en annengangskonsultasjon og fikk etter det et forslag på utbedringer til 370.000, -.
Den andre tilstandsrapporten fikk vi fra vår vedlikeholds-partner Rørlegger Teknikk AS. De mente alt var ok.
Vi valgte da å hente inn en tredje konsulent fra Celsio som tok en grundig gjennomgang av systemet. Det fremkom der at det antageligvis er en del å spare på i forhold til hvordan anlegget blir brukt i inngang/nedkjørselspartiet. Dette kommer fra vår varmesentral, men er betalt for av garasjesameiet.
Det ble også anbefalt å etterisolere en del på vårt anlegg for å få ned tap. Vi kommer også til å vurdere en oppgradering av systemet når Celsio/Hafslund lanserer et nytt styresystem basert på sensorer i ca. 30% av leilighetene og kunstig intelligens som styrer fyringskurven. Det vil får ned kostnadene våre. Dette lanseres årsskiftet 2025/26.

Markterrasser
Det er oppstått råte på markterrassene hos flere andelseiere.
Det ble i høstgjennomført en tilstandskontroll av alle markterrassene, av firmaet

Merrom, de samme som har utbedret plattingene ved vannspeilet.
Vi har vurdert tre alternativer for å utbedre problemet:

Alt 1: Utbedre kritiske skader (hull i platting/knekte bord/råte osv.). Dette vil skyve problemet videre noen år. Vi får ikke voldsomme utgifter disse årene, størrelse 50k-80k.

Alt 2: Vi har diskutert en ordning hvor borettslaget sanerer plattingen og utfører grunnarbeidet til et gruset/gressdekket område. Så får hver andel en sum de kan benytte for å sette opp den formen for platting de selv ønsker. Borettslaget vil da ikke ha videre ansvar for plattinger.

Alt 3: Full rehabilitering inkludert sanering, grunnarbeid og nye plattinger. Dette blir en stor engangsutgift på ca. 2.500.000, -. Det ble vurdert som uaktuelt i år grunnet bl.a. vindusprosjektet.

Vi ser det som mest sannsynlig å gå for alternativ, i 2025. Styret har ikke konkludert og saken overføres nytt styre.

DUGNAD/SENSOMMERTREFF
Det ble arrangert sensommertreff i august med godt oppmøte og god stemning blant beboerne. Dugnadsarbeidet besto av innhøsting av epler samt et lite så-prosjekt for blomster og bier.

KONTAKT MELLOM STYRET OG BEBOERE

Styret minner også om borettslagets hjemmeside https://vibbo.no/frydenberg-1-1. På hjemmesiden legges det ut viktig informasjon i tillegg til at det her finnes informasjon om bygg, bestilling av nøkler og skilt m.m. Vibbo er vår kommunikasjonskanal.

Styret har egen e-postadresse: frydenberg1@styrerommet.no.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 5687 **Selskapsnavn:** FRYDENBERG 1 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 Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5810

FRYDENBERG GARASJESAMEIE A OG B

Velkommen til årsmøte i FRYDENBERG GARASJESAMEIE A OG B

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, I Lokalene til Sens, Seljeveien 6.

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.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FRYDENBERG GARASJESAMEIE A OG B

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

Ole Vegard Tveita 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

Hilde Mari Dahle og Jens Melsom er valgt.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5810 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5810 Frydenberg Garasjesameie A og B.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Generelt

Det er avholdt 5 styremøter i 2025, i tillegg behandler styret mange saker per e-post, følger opp leverandører og driftsoppgaver fortløpende.

HMS runder

Styret gjennomfører HMS runder i garasjen hvor man blant annet ser på om det oppbevares brannfarlig materialer i garasjen. Lapper legges ut, men styret opplever at flere velger å se bort fra beskjed om å fjerne eiendeler. Styret vil i så fall vurdere å få dette fjernet av vaktmester og videre fakturere eier av plass for arbeidet.

Vårrengjøring

Det ble i 2025 gjennomført feiing/vasking av garasjeanlegget. Tilsvarende rengjøring er planlagt i 2026. Grunnet mangel på avløp er det begrenset hvor mye vann som kan brukes. I april i år vil vi gjennomføre en større rengjøring som omfatter rørføringer, installasjoner, kabelstiger mm.

Ny leverandør for drift av ladeanlegget

Movel overtok drift av anlegget i november i 2024, men 3. nov. 2025 ble Movel slått sammen med Aneo Mobility og vårt ladeanlegg ble overført til Aneo sin plattform. Overgang til ny plattform har medført noen utfordringer med anlegget og styret jobber for å få til et godt samarbeid med Aneo.

Bytte av gamle armaturer og lys i garasjen

I januar 2025 startet arbeidet med å bytte armaturer i garasjen tilpasset ledlys. Dette medførte noe arbeid for styret med å sikre tilkomst for elektriker da biler måtte flyttes underveis. 141 armaturer ble byttet i garasje og rømningstrapper. I tillegg ble batteriene i alle ledelys i garasjen byttet ut.

Garasjeporten

Noen utfordringer med porten gjennom året. Service bestilles og deler byttes for å holde porten i drift.

Innbrudd- videoovervåkning

Det har i perioden vært meldt inn få hendelser vedrørende innbrudd hvor beboere har fått frastjålet eiendeler, men ofte forårsaker innbrudd skade på dører og låser.

Cyberkey

Styret har tilknyttet seg Cyberkey som verktøy for å administrere tilgang til garasjeporten. Styret opplever at ordningen fungerer godt og vi registrerer fortløpende nye brukere og sletter brukere som fyller eller selger garasjeplassen

FRYDENBERG GARASJESAMEIE A OG B
ORG.NR. 995890410, KLIENTNR. 5810

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 028 321	1 025 959	1 026 000	1 065 000
Ladeinntekter elbil		236 958	288 463	300 000	300 000
Andre inntekter	3	101 481	188 226	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 366 760**	**1 502 648**	**1 326 000**	**1 365 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-22 006	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-20 062	-16 778	-16 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-78 685	-75 090	-80 000	-80 000
Konsulenthonorar		-9 310	-7 001	-50 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-286 281	-267 778	-212 000	-215 000
Forsikringer		-134 562	-119 210	-148 000	-166 000
Energi/fyring	8	-561 467	-520 778	-502 000	-500 000
Andre driftskostnader	9	-106 679	-134 898	-101 000	-145 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 368 196**	**-1 313 539**	**-1 280 000**	**-1 297 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 436**	**189 109**	**46 000**	**68 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 444	16 496	10 000	10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**21 444**	**16 496**	**10 000**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**20 008**	**205 605**	**56 000**	**78 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		20 008	205 605		

FRYDENBERG GARASJESAMEIE A OG B
ORG.NR. 995890410, KLIENTNR. 5810

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 308	3 839
Forskuddsbetalte kostnader		0	134 562
Andre kortsiktige fordringer	11	141 233	221 082
Driftskonto OBOS-banken		548 106	449 279
Sparekonto OBOS-banken		208 594	201 564
SUM OMLØPSMIDLER		**904 241**	**1 010 326**
SUM EIENDELER		**904 241**	**1 010 326**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		870 833	850 825
SUM EGENKAPITAL		**870 833**	**850 825**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 853	8 283
Leverandørgjeld		23 555	151 218
SUM KORTSIKTIG GJELD		**33 408**	**159 501**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**904 241**	**1 010 326**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Frydenberg Garasjesameie A Og B

Hilde Mari Dahle Ragnar Slette Jens Melsom

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasje	977 633
MC-plass	14 664
Teknisk rom	36 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 028 321**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering av 2024 kostnader	95 044
Skadeutlegg	6 437
SUM ANDRE INNTEKTER	**101 481**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 857

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 062
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 062**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-42 664
Drift/vedlikehold elektro	-207 279
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 930
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 130
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 278
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-286 281**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-339 631
Fjernvarme	-221 837
SUM ENERGI / FYRING	**-561 467**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Vaktmestertjenester	-80 224
Renhold ved firmaer	-14 098
Andre driftskostnader	-443
Kontor- og datarekvisita	-1 245
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 857
Andre kontorkostnader	-383
Telefon, annet	-2 352
Bank- og kortgebyr	-4 337
Velferdskostnader	-740
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-106 679**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	13 243
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 171
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 030
SUM FINANSINNTEKTER	**21 444**

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	141 233
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**141 233**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FRYDENBERG GARASJESAMEIE A OG B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENBERG GARASJESAMEIE A OG B.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DAMY0-WAUXP-DHYEN-IKHBJ-8FXWP-DAMPV

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

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-23 15:27:46 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DAMY0-WAUXP-DHYEN-IKHBJ-8FXWP-DAMPV

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
Selskapsnummer: 5810 **Selskapsnavn:** FRYDENBERG GARASJESAMEIE A OG B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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 FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 989838326
Møtet ble avholdt 22. april kl. 19:00, I Lokalene til Sens, Seljeveien 6.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:**
> Ole Vegard Tveita 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:**
> Liv Reidun Sundby og Torgeir Svinsaas Einum 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

Styret foreslår at regnskapet og årsrapporten godkjennes

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 225 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse valgkomiteens medlem 1 000 kr (hun har vært alene og gjort alt arbeid selv)

> **Forslag til vedtak:**
> Honorar til valgkomiteen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

8. Endring av husordensregler

Fremmet av: Margrethe Heineberg, Sverre Augustynowicz Søderberg og Veslemøy Rønnevik

Midt-leilighetene i blokkene i Frydenberg 1 borettslag har kun vinduer, lufting og ventiler mot sørvest. Her ligger alle balkonger og terrasser. Ved sigarettrøyking her trekkes det røyk inn i leilighetene. Dette er spesielt plagsomt om natten når det soves på soverom vendt ut i samme retning, der sigarettrøyk siver inn i så stor grad at det påvirker nattesøvnen.

Styrets innstilling
Røyking på balkongen kan være til sjenanse for enkelte beboere. Det er derfor viktig å ta hensyn.

Utgangspunktet er at andelseier eller seksjonseier har eksklusiv bruksrett til både egen bolig og egen balkong. Det innebærer en betydelig grad av frihet til å bruke disse arealene slik man ønsker.

Denne friheten er imidlertid begrenset av bestemmelsene i både burettslagslova og eierseksjonsloven, som sier at bruken ikke må påføre andre unødig skade eller ulempe.

Det finnes ikke detaljert lovgivning eller rettspraksis som slår fast absolutte grenser. Dersom røyklukt siver inn i naboens soverom, vil det i mange tilfeller være å anse som en ulempe, særlig om det skjer på kvelds- eller nattestid når behovet for ro og frisk luft er størst.

Dersom røyking gjentatte ganger fører til vesentlige plager, bør første steg alltid være dialog.

Ta direkte kontakt med den det gjelder og forsøk å finne en løsning. I de fleste tilfeller er et vennlig varsel tilstrekkelig for å løse saken.

Et totalforbud mot røyking på balkong, og særlige forbud innendørs i egen bolig, anses som svært inngripende tiltak.

Pr. i dag finnes det ikke domstolsavgjørelser som gir klare grenser for hvor langt et boligselskap kan gå i et totalt forbud. Regelverket åpner imidlertid for dette i særskilte tilfeller, forutsatt at ulempene er vesentlige og andre tiltak har vært forsøkt og dokumentert. Dette må videre vurderes opp mot hvor inngripende et slik forbud er sett til eierens eksklusive bruksrett. Dette gjør at det nok sjeldent kan innføres et forbud mot å røyke innendørs i egen bolig, men at dette i større grad vil være mulig på balkongen. Eksempelvis vil røyking på innglassede balkonger, hvor røyken lettere sprer seg til naboer, særlig oppleves å være til stor sjenanse.

Et slik forbud vil være vanskelig – om ikke umulig å håndheve og vil etter styrets mening, kun bli en «sovende bestemmelse» som det i liten grad vil være mulig å håndheve.

Husordensreglenes «§ 3 Bruk av uteområdene All bruk av utomhusområdene må skje med aktsomhet og ta hensyn til øvrige beboere.» regulerer allerede bruk av utomhusområdene og vil etter styrets mening være tilstrekkelig.

I et borettslag hvor man bor tett på hverandre med naboer både over, under og på siden, må alle parter ta hensyn og samtidig akseptere at man vil kunne se, høre og lukte naboen sin uten at dette nødvendigvis kan anses som en så stor sjenanse at det kan påtales fra styrets side.

Forslag til vedtak:

Forslaget avvises

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Original forslag endres av forslagstiller: Ta hensyn til naboer ved røyking på denne siden, reduser røykingen her. Det finnes flere benker rett utenfor på de andre sidene av bygget som også kan benyttes. Vis hensyn mellom kl 23 og 07 på balkonger/terrasse, ettersom dette siver inn på naboers soverom og forringer nattesøvnen.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag: Borettslaget oppordrer andelseiere til ikke å røyke på balkonger og markterasser i tidsrommet 23-07. Legges til h.o.r §2
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Tillegg til husordensreglene § 11:

Tillegg til husordensreglene § 11:

"Det er ikke anledning til å feste ting på aluminiumskarmen som medfører skruing/boring utvendig, da dette kan skade karmen og forringe levetiden."

Ved utskifting av vinduer, har de nye vinduene aluminium utenpå karmen. Montering av screens og lignende på karmer må medfølge garanti fra leverandør på at dette ikke skader vindu/karm og annen montering i privat regi av f.eks. termometer o.l., er ikke tillatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget vedtas
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Rehabilitering av bad

Fremmet av: Hege C.Sand

Jeg ønsker at styret innhenter tilbud på oppussing/oppgradering av baderom, da bla. fliser, fuger, lister mm. er slitte og begynner å bli gamle. Ønsker også innhenting av tilbud på oppgradering av baderoms interiør dvs. nytt toalett, vask, benkeplater og hyller. Belysningen i taket på badet trenger også en oppgradering, og det er mest sannsynligvis på tide at flere bytter blandebatteri.

Det vil være kostnadsbesparende for den enkelte hvis flere i borettslaget ønsker en slik oppgradering av badet, da den økonomiske konsekvensen i all hovedsak må påfallende de som ønsker dette. Vi som beboere har også et vedlikeholdsansvar.

Forslag til vedtak:

Jeg ber styret utrede og innhente forslag for oppgradering av baderom med snarest oppstart.

Det er flere muligheter for en slik oppgradering/oppussing bla.finnes det; våtroms maling, micro sement eller flis på flis mm.

Styrets innstilling
Alle bad i leilighetene er såkalte baderomsbokser, levert av det finske firmaet Parmarine LTD. Dette er fabrikkproduserte bad (moduler/bokser) som ble montert i byggeperioden, og tilkoblet VVS-systemet.

Veggene og taket i badene er laget av varmforsinket, plastbelagte stålplater som er bøyd til kassetter for å oppnå nødvendig stivhet. Badene er altså en "vanntett boks" som ikke er bygget på stedet, men montert i etterkant.

Disse modulbadene er ikke egnet for omfattende oppussing. Montert utstyr kan erstattes med nytt, men plasseringen må være den samme. Ønsker man f. eks. å skifte fliser må disse legges utenpå de eksisterende, for ikke å ødelegge bakenforliggende konstruksjoner/tettesjikt. I og med dette er prefabrikkerte, standardiserte bademoduler, er det svært vanskelig å flytte på rør og sluk, og å endre på romløsningen.

Renovering av badene er således kun begrenset til skifte av fliser, armaturer og baderomsmøbler. Flere andelseiere har gjennomført slike oppgraderinger.

En slik renovering må ikke forveksles med renovering av bad i eldre borettslag der det ofte er behov for å fornye hele baderomskonstruksjonen med tanke på fuktighet og lekkasjer,

Styret er derfor av den oppfatning at all form for renovering av våre bad kun er av kosmetisk art, og at det er den enkelte andelseiers ansvar eventuelt å gjennomføre dette.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

11. Tillegg til Retningslinjer for balkonger, hager og utomhusareal, punkt 1, 2 avsnitt:

Tillegg til Retningslinjer for balkonger, hager og utomhusareal, punkt 1, 2 avsnitt:

"Trær og busker som plantes over garasjetaket, må ikke utvikle røtter som kan skade garasjetaket. Kun busker og mindre trær kan plantes på dette området."

Garasjetaket ligger tett opp til bakkenivå og graving og andre arbeider kan skade garasjetaket med store konsekvenser som lekkasje o.l. Etter råd fra gartner om fare for at røtter på større busker og trær kan skade garasjetaket, bør dette unngås.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget vedtas
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jens Melsom
Audun Olsen-Skalderhaug
Tor Tennvassås

Følgende stilte til valg:
Jens Melsom
Audun Olsen-Skalderhaug
Tor Tennvassås

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan-Erik Olsen

Følgende stilte til valg:
Jan-Erik Olsen

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Thunes

Følgende stilte til valg:
Andreas Thunes

Protokoll til årsmøte 2025 for FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 989838326
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Sens - Seljeveien 6.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> Ole Vegard Tveita velges som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt. enstemmig valgt**

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

> **Forslag til vedtak:**
> Fører av protokollen foreslås til Amalie Kråkenes og protokollvitne foreslås til Gitte Hessenschmidt
>
> ✓ **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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt. Majoriteten vedtook årsrapporten og årsregnskapet**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 210 000
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt med over 50% stemmer FOR vedtaket**

7. Beredskapslager av vann.

Fremmet av: Stein Martin Holmberg

DSB anbefaler at det lagres 20 liter vann per person. Det er også anbefalt at borettslag ser på fellesløsninger fremfor at alle skal ha hele volumet lagret selv. Forslaget er at det etableres en eller flere store felles vannbeholdere i kjelleren i rom med vann og sluk hvor de en gang i året tappes ned og fylles opp igjen som beredskap.

Styrets innstilling
Styret synes det er et bra forslag og vil ta det til vurdering, se på muligheter for plassering, ansvar og kostnader.
Styret har fremmet forslaget til Obos og bedt om innspill, men de har ikke kommet med noen anbefalinger.

Forslag til vedtak: Styret henter inn ytterligere informasjon før vi kan ta noe vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2025

Styret fikk følgende sammensetning etter generalforsamling 2024:

· Vanja Thorvaldsen (styreleder) 2024 – 2026 – på valg

· Liv Sundby (styremedlem) 2023 – 2025 – på valg

· Tor-Kristian Jenssen (styremedlem) 2024 – 2026

· Sandra Wolter-Paulsen (styremedlem) 2023 – 2025 – på valg

· Agnes Simensen (varamedlem) 2023 – 2025 – på valg

· Marianne Brodtkorb (varamedlem) 2023 – 2025 – på valg

· Iselin Kongsvik (valgkomite) 2023 – 2025 – på valg

· Jens Melsom (valgkomite) 2023 – 2025 – på valg

Vanja Thorvaldsen har meldt at hun trekker seg som styreleder siden de planlegger å flytte fra Oslo, Sandra Wolter-Paulsen trakk seg fra styret høsten 24 pga flytting, i tillegg er Liv Sundby på valg. Tor-Kristian Jenssen er ikke på valg.

Alle varamedlemmene og representanter til valgkomiteen er også på valg.

Valgkomiteen har diskutert med det sittende styret og kommet fram til at fem personer er et riktig antall basert på det aktivitetsnivået som antas å bli i 2025/2026.

Valgkomiteen har sendt ut forespørsel og informasjon om det er andelseiere som kan tenke seg å delta i styrearbeid. Dessverre har det vært begrenset interesse, men det har meldt seg personer som styret har vurdert nærmere.

Valgkomiteen har i forbindelse med sitt arbeid fått beskjed om at Torgeir Svinsaas Einum ønsker å stille til valg som styreleder.

Torgeir Svinsaas Einum, har tidligere være både styremedlem og styreleder, og valgkomiteen vil derfor innstille han som ny styreleder for en periode på 2 år.

Valgkomiteen innstiller Andreas Thunes som nytt styremedlem for en periode på 2 år.

Andreas Thunes bor i Seljeveien 13. Han har økonomiutdannelse fra BI og jobber som salgssjef i Visma. Andreas har med seg verdifull erfaring fra styrearbeid fra tidligere sameie.

Valgkomiteen mener han har en veldig relevant bakgrunn for styrearbeid hos oss, og framstår som en motivert person som ønsker å gjøre en innsats for fellesskapets beste.

Liv Sundby er på valg, og har valgt å takke ja til å stille igjen.

Jens Melsom ønsker også å vende tilbake fra pensjonisttilværelsen. Jens har, i likhet med Torgeir, betydelig erfaring både som styremedlem og styreleder i borettslagsstyret og garasjesameiet.

Varamedlemmene, Agnes Simensen og Marianne Brodtkorb er på valg, og begge har takket ja til å stille til gjenvalg.

Iselin Kongsvik fra valgkomiteen ønsker å stille til gjenvalg. Valgkomiteen bør bestå av to personer så vi håper en person vil melde sin interesse på generalforsamlingen

Valgkomiteen fremmer derfor følgende innstilling:

Styreleder

Torgeir Svinsaas Einum velges for 2 år (2025-2027)

Styremedlem

Andreas Thunes for 2 år (2025-2027)

Liv Sundby for 2 år (2025-2027)

Jens Melsom for 1 år (2025-2026)

Varamedlem

Agnes Simensen for 2 år (2025-2027)

Marianne Brodtkorb for 2 år (2025-2027)

Valgkomiteen

Iselin Kongsvik for 2 år (2025-2027)

Noen som ønsker å melde sitt kandidatur på møtet?

For valgkomiteen

Iselin Kongsvik
Jens Melsom

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Torgeir Svinsaas Einum

Følgende stilte til valg:
Torgeir Svinsaas Einum

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Liv Sundby
Andreas Thunes

Følgende stilte til valg:
Liv Sundby
Andreas Thunes

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Jens Melsom

Følgende stilte til valg:
Jens Melsom

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Brodtkorb
Agnes Simensen

Følgende stilte til valg:
Marianne Brodtkorb
Agnes Simensen

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:
Iselin Kongsvik

Følgende stilte til valg:

Protokoll til årsmøte 2026 for FRYDENBERG GARASJESAMEIE A OG B

Organisasjonsnummer: 995890410
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, I Lokalene til Sens, Seljeveien 6.

Antall stemmeberettigede som deltok: 84
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:**
> Ole Vegard Tveita 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:**
> Hilde Mari Dahle og Jens Melsom 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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 150 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jens Melsom
Simen Staalstrøm

Følgende stilte til valg:
Jens Melsom
Simen Staalstrøm

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tor Tennvassås

Følgende stilte til valg:
Tor Tennvassås

Frydenberg 1 Borettslag

Husordensregler

Vedtatt på ordinær generalforsamling 29. april 2014

Sist endret på ordinær generalforsamling 27. april 2016

Sist endret på ordinær generalforsamling 24.04.2018

Sist endret på ordinær generalforsamling 28.05.2020

Sist endret på ordinær generalforsamling 27.04.2022

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Borettslaget har egen hjemmeside, som gir nyttige råd og tips eller svar på spørsmål beboerne har. Hjemmesiden er https://vibbo.no/frydenberg-1-1. På hjemmesiden ligger også Boligpermen med spesifikasjon på blant annet de tekniske innretninger i hver leilighet. Borettslaget bruker i hovedsak internett og nyhetsbrev på e-post for å informere andelseiere og beboere. Andelseier må derfor registrere e-postadresse og mobilnummer både på eier og eventuelle leietakere hos borettslaget for å sikre at viktig informasjon fra styret kommer frem raskt.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på utendørs fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero i bygningene, og støyende aktiviteter må ikke finne sted. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan bare utføres i tiden mandag-fredag kl. 08:00-21:00 og lørdag kl. 10:00-21:00. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av uteområdene

All bruk av utomhusområdene må skje med aktsomhet og ta hensyn til øvrige beboere.

Oppsett av gjerder/hekk på bakkeplan, vindskjerming, innglassing av balkonger, montering *av solskjerming/markiser og oppføring av utebod/lekestue* o.l. er tillatt etter gjeldende retningslinjer (vedlegg). Utforming av dette må ses på som en del av borettslagets enhetlige preg, og alle fastmonterte innretninger må avklares med styret. Dersom styret finner at innretninger ikke er i tråd med gjeldende retningslinjer, kan andelseier pålegges å fjerne disse for egen regning

Ved lek og ballspill på uteareal må det tas hensyn til andre beboere, beplantning og andre installasjoner. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger dersom det henges lavere enn rekkverket og på uteplasser/terrasseareal for beboere på bakkeplan. Det er ikke tillatt å riste matter fra balkongen eller kaste gjenstander fra balkongen.

Bruk av kullgrill er ikke tillatt av hensyn til brannfaren. Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på borettslagets område eller fra balkonger.

§ 4 Kjøring og parkering

Boligområdet skal være bilfritt. Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store, tunge kolli. Bevegelseshemmede har rett til å kjøre bil frem til inngangsdørene.

Utover dette er det ikke tillatt å kjøre eller parkere motoriserte kjøretøy (bil, motorsykkel, scooter, moped og lignende) inne på området.

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg eller på gater etter gjeldende bestemmelser. Borettslaget område håndheves etter privatrettslige regler og skilting må følges. Garasjeanlegget er felles med andre boligselskaper og de som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt av garasjesameiet.

Alle må påse at uvedkommende ikke får adgang til garasjeanlegget.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

§ 6 Antenner

Det er ikke tillatt med oppsett av antenner eller parabol på fasader, tak eller balkonger.

§ 7 Søppel

Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering av avfall må følges ved bruk av borettslagets søppelcontainere. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Matavfall som tiltrekker dyr, må ikke kastes i de grønne søppelbøttene utenfor søppelrommene.

Det er ikke tillatt å benytte dette som oppholds-/gjeste-/soverom

§ 8 Fellesarealer

Renhold av felles trapper, heiser og uteområder utføres av innleide firmaer. Styret inngår avtaler for sommer- og /vintervedlikehold av fellesarealene, samt utførelse av generelle vaktmestertjenester.

Sykler må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom under trapp så lenge de ikke sjenerer generell adkomst. Det er ikke tillatt å oppbevare barnevogner, sykler eller annet utstyr oppover i etasjene.

Postkasser og ringeklokker skal ha enhetlig merking.
Skilt bestilles via styret og betales etterskuddsvis av andelseier.

§ 9 Nøkler

Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Nye nøkler må bestilles i henhold til fastlagte retningslinjer (se borettslagets hjemmeside). Eier må bekoste nye nøkler.

§ 10 Boder

Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander i området utenfor bodene. Dette vil bli fjernet uten nærmere varsel.

Det vises forøvrig til Oslo kommunes brannforskrifter.

§ 11 Ettermontering av utstyr

Det er ikke tillatt å montere varmepumpe/aircondition, gasspeis eller lignende uten tillatelse fra styret. All form for montering av utstyr som kreves at det tas hull på vegg/tak, må avklares med styret.

§12 Radiatorer

Det er anledning til å installere fastregulerende termostat som hindrer disse å skrus helt av. Dette må gjøres av rørlegger valgt av borettslaget og andelseier er ansvarlig for å påse at radiator ikke fryser ved kuldeperioder. Ved salg av andelen, må dette gjøres kjent for ny eier.

Dersom radiatorer ønskes fjernet, må dette utføres av rørlegger valgt av borettslaget

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Retningslinjer for balkonger, hager og utomhusareal

Disse retningslinjene er en del av husordensreglene og kan kun endres av borettslagets generalforsamling. Tillatte innretninger i disse retningslinjer er illustrert med bilder og definisjoner for å sikre korrekt montering/beplantning. For å sikre at planlagte innretninger er i tråd med retningslinjene, må planene avklares med styret før arbeidet igangsettes. Fargekoder, gjerdetype o.l. er opplyst på borettslagets hjemmesider. Alle kostnader forbundet med individuelle tilpasninger og vedlikehold av disse, må bekostes av den enkelte andelseier.

1. Hage, gjerde og hekk

Leilighetene på bakkeplan har bruksrett til egen hage og andelseier er ansvarlig for å klippe plenen selv. Plenen skal klippes jevnlig – normalt ukentlig/hver 14. dag.

Andelseier kan sette opp gjerde eller plante hekk for å avgrense området.

Gjerdet/ hekk må ikke monteres slik at det er til hinder for fremkommelighet og det må monteres port som sikrer nødvendig adkomst for vedlikehold og lignende. Oppsett av gjerde må avtales med naboer og det skal benyttes samme type gjerde på hele området. Gjerdet må settes opp skikkelig og håndverksmessig forsvarlig. Garasjetaket har membran og denne må ikke skades. Andelseier kan bli erstatningsansvarlig for skade på garasjetaket.

Gjerdet skal beises i samme farge som skillevegger i hager. Andelseier er ansvarlig for alt fremtidig vedlikehold av gjerdet. Gjerdet skal holdes pent, og skal beises ved behov. Styret kan pålegge vedlikehold av gjerdet dersom nødvendig. Gjerdetype og farge er opplyst på borettslagets hjemmesider.

Ved planting av hekk, må det være åpning som sikrer nødvendig adkomst for vedlikehold og lignende. For å sikre et enhetlig preg på området, må styret konfereres om valg av type hekk før beplantning.

2. Balkongrekkverk

Det er tillatt å montere plexiglass på innsiden av balkongrekkverk. Det er valgfritt om man benytter klart glass, laminert glass eller frostet /opalhvitt plexiglass. Frostet glass skal være ensfarget. Montering må skje håndverksmessig forsvarlig slik at det ikke løsner og/eller bråker i vinden.

3. Terrasser på bakkeplan

Andelseier er ansvarlig for løpende vedlikehold av treterrasser på bakkeplan. Disse må oljes/beises i en nøytral farge.

Terrasse på bakkeplan kan utvides etter godkjenning av styret. Ved fremtidig vedlikehold/rehabilitering og eventuell skifte av type terrassebord, må andelseier selv bekoste utskifting av den utvidede delen for å sikre et enhetlig preg.

4. Levegger på balkonger

Levegger på balkonger kan tettes for å hindre innsyn og skjerme for vær og vind. Dette må gjøres med samme materiale og i samme farger som eksisterende levegger. Andelseier må beise leveggen etter fortetting.

5. Innglassing av balkonger/terrasser

Innglassing og innvendig solskjerming skal utføres av leverandør Lumon AS eller tilsvarende. Ved innglassing av terrasse på bakkeplan, må det sikres at garasjetak ikke skades.

6. Redskapsbod/lekestue/veksthus

Utebod/lekestue må ikke overstige 3.5 kvadratmeter grunnflate og maksimumshøyde er 200 cm fra bakken. Bygget må behandles med samme farge maling/beis som gjerder og levegger. Montering må skje forskriftsmessig og på en slik måte at det ikke skader garasjetak eller bygning. Det er kun tillatt med et "bygg" pr. hage.
Oppføringen må avklares med naboer. Bekreftelse på dette, sammen med nødvendig beskrivelse av tiltaket, må vedlegges søknaden til styret.

Det er ikke tillatt å benytte dette som oppholds-/gjeste-/soverom

7. Solskjerming

Det er tillatt med markiser eller screen/utvendige duk. Disse kan monteres
både på vinduer og balkonger, men montering må skje forskriftmessig og på en slik måte at det ikke kan skade bygningsmassen og monteres slik at det sikrer et enhetlig preg. Markiser og vindavskjerminger skal ha farge NCS4000 som er 40% nøytral gråfarge. Utvendige Screens foran vindu skal være mørke grå/sorte som betyr NCS7000 eller mørkere. Solavskjerming på innglassede balkonger skal ha fargekode 1263.

Definisjoner:

Skillevegg; tett vegg på terassegulv i første etasje:



Hageskiller; "sprinklet" vegg på plen i første etasje:



Levegg; halvåpen vegg på balkong 2. - 4. etasje:



Balkongskiller; tett vegg mot nabobalkong 2. - 4. etasje:

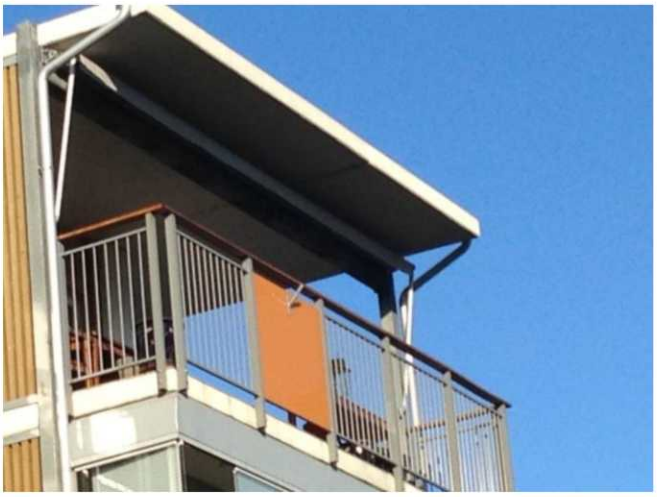


Nedenfor finnes eksempler på tilpasninger og innretninger som er mulige å gjøre:

Eksempel på terassemarkise på bakkeplan og hvilken høyde denne skal monteres:



Eksempel på hvordan balkongmarkise skal monteres:



Eksempel på hvordan markise på vindu skal monteres:



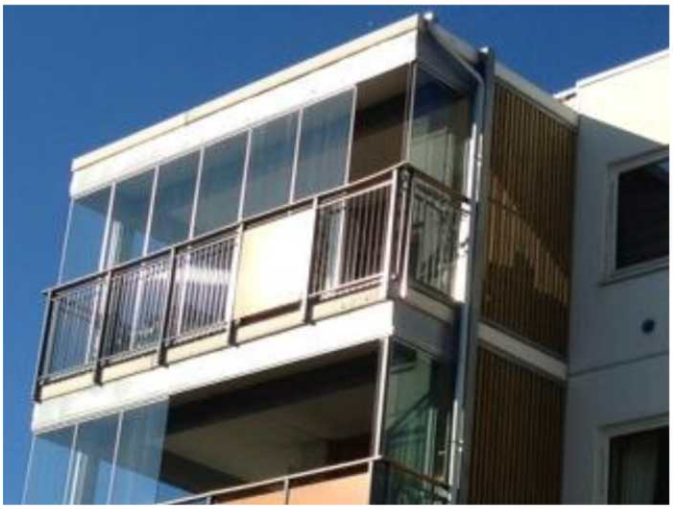
Eksempel på hvordan markise på vindu skal monteres:



Eksempel på innglassing av balkong:



Eksempel på innglassing av balkong:



Eksempel på klart plexiglass på innsiden av balkong for å skjerme for vind:



Eksempel på frostet plexiglass på innsiden av balkong for å skjerme for vind og innsyn:



Eksempel på tetting av hageskiller:



Eksempel på forlengelse av skillevegg opp til balkonggulv i 2. etasje:



Denne type levegg er det ikke tillatt å forlenge i høyden:



Eksempler på levegg på balkong før og etter tetting:





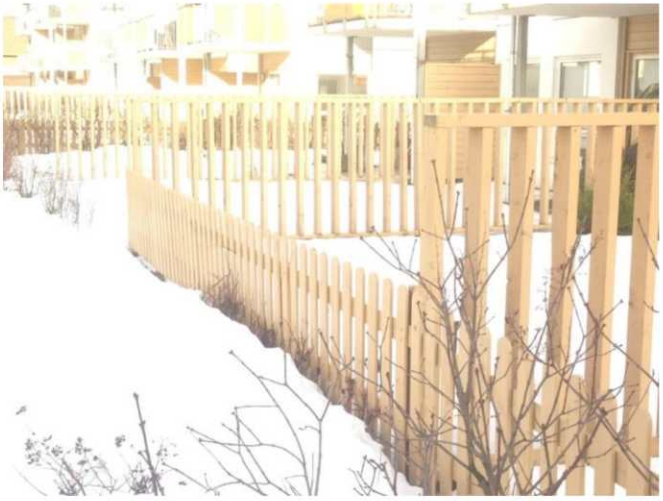


Eksempel på oppsett av gjerde innenfor hekk:



Det er ikke tillatt å plante hekk innenfor gjerdet.

Eksempel på oppsett av gjerde i fremkant av hagen:



Eksempel på område hvor det er lite beplantning fra borettslaget mot hage og hvor det er mulig å plante hekk i stedet for å sette opp gjerde i fremkant:



Et annet eksempel på hvor det er plantet lave busker og hvor det er mulig å plante hekk i stedet for å sette opp gjerde for å avgrense området:



Eksempel på port i gjerde som sikrer god adkomst til hagen ved behov.



ORDENSREGLER

Frydenberg Garasjesameie A og B

Vedtatt: 25. oktober 2011
Endret: 04. mars 2016

Endret: 09. januar 2017

Disse husordensregler er vedtatt av styret i Frydenberg Garasjeanlegg («Sameiet») med hjemmel i punkt § 12 i Sameiets vedtekter. Alle sameiere og leietakere plikter å sette seg inn i og etterleve ordensreglene.

1. Ferdsel

Vis hensyn ved kjøring i garasje. All ferdsel i garasjeanlegget skal foregå på forsvarlig måte. Det er uoversiktlig, barn kan løpe ut bak biler og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart. Kjøring med bil, motorsykkel eller sykkel skal ikke skje med høyere fart en gangfart.

Tomgangskjøring er ikke tillatt.

Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Etter passering inn eller ut av garasjeportene plikter man å kontrollere at porten stenges slik at uvedkommende ikke slipper inn i garasjen.

Midlertidig parkering av bil eller tilhenger utenfor parkeringsplass er kun tillatt ved av- og pålessing.

2. Parkering – bruk av parkeringsplass

Alle parkeringsplasser er oppmerket og nummerert. Flere av parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser. Det er kun tillatt å parkere på egen parkeringsplass. Parkering utenfor oppmerket område eller på feil parkeringsplass kan medføre borttauing for kjøretøyets eiers regning og risiko.

Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøyer som bil, hengere eller motorsykkel eller sykkel (egen risiko) på egen parkeringsplass. Det er ikke tillatt å parkere biler som kan karakteriseres som vrak.

Biler med oljelekkasje kan ikke hensettes i garasjen. Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks.

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk, skibokser og lignende løst i garasjen.
Garasjen er ikke beregnet for oppbevaring av beboernes eiendeler. Det er ikke tillatt å sette opp hyller eller på annen måte oppbevare ting i garasjen. Oppsamling av unødvendig skrot, gjenstander osv. på egen parkeringsplass er ikke tillatt og vil bli fjernet uten varsel for eiers regning. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.

Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Erfaring viser at det er ikke trygt å forlate verdigjenstander synlig i bilen.

Bruk av ild, bart lys eller røyking er ikke tillatt i garasjen eller bodområdet.

3. Generelle bruksregler

Adkomst til garasjeanlegget skjer ved bruk av mobil telefon eller av en garasjenøkkel. Det er ikke tillatt å gi fremmede adgang til garasjeanlegget. Enhver plikter å kontrollere at ytterdører er låst etter passering.

Garasjeanlegget skal ikke benyttes til alminnelig opphold, lek eller spill. Ballspill og lignende aktiviteter er forbudt i garasjeanlegget.

Garasjen kan ikke benyttes til utvendig vask av bil, - det finnes ikke sluk i gulvet.

Sesongbetont dekkbytte er tillatt, men teknisk, maler, eller snekker arbeid er ikke tillatt.

Enhver plikter å holde garasjeanlegget og bodområdet rent og ryddig. Avfall skal ikke hensettes noe sted.

Sameierne har ikke uten forutgående skriftlig tillatelse fra styret anledning til å foreta noen form for inngrep eller endring i bygningsmassen. Det er ikke tillatt å foreta noen form for boring

i betongkonstruksjonene for feste av bolter eller andre festeanordninger. Dette gjelder hele garasjen, inkludert garasjeplass og privat bod. Ikke godkjente endringer eller inngrep vil etter varsel fra styret bli tilbakeført til opprinnelig stand for den aktuelle sameiers regning og risiko dersom ikke sameieren selv utbedrer forholdet.

Installasjon av lademulighet for el-/hybridbil skal kun skje etter avtale med styret i sameiet. Styret tilbyr alternative tekniske løsninger og velger installatør. Det etableres en skriftlig avtale mellom styret og andelseieren om dette.
Det er ikke tillatt å benytte eksisterende elektriske kontakter i garasjen til lading av biler eller til annen bruk, uten etter nærmere avtale med styret.

4. Bruk av privat bod.

Privat bod kan benyttes til lagring av eiers personlige eiendeler. Privat bod skal ikke under noen omstendighet benyttes som del av næringsvirksomhet, verken som oppbevaringsplass eller på annen måte.

Bodeier har den fulle risiko for tap dersom innredning viser seg å være i strid med regelverk for brannsikkerhet og plikter for egen regning å rette seg etter pålegg fra styret og/eller brannvesenet om fjerning av innredning.

Oppbevaring av lettantennelige væsker, eksplosive eller brennbare substanser er ikke tillatt i garasjeanlegg eller i bodene. Gass under trykk skal ikke under noen omstendighet medbringes eller oppbevares noe sted i garasjeanlegget. Farlige materiale som giftige, mat eller stoffer som kan tiltrekkes seg utøy, skadedyr eller lignende, eller som kan skape lukt, skal ikke oppbevares noe sted i privat bod eller i garasjen.

Korridorene i bodområdet skal ikke under noen omstendighet brukes til lagring av private eiendeler.

Feil og mangler i garasjeanlegget skal varsles til en representant for styret så raskt som mulig.

VEDTEKTER

FOR

FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

Vedtatt på stiftelsesmøte den 15. mars 2006 i
henholdt til Lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Sist endret i ordinær generalforsamling 18.04.2024

§ 1 Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Frydenberg 1 borettslag, med forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Borettslaget består av 98 andeler.

§ 2 Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

§ 3 Andeler og andelseiere

Andelene lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Andelen skal registreres i grunnboken, jfr. borettslagsloven § 6-1.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. borettslagsloven § 5-2.

§ 4 Overføring av andeler ved eierskifte

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Søknad om godkjenning skal skje på skjema fastsatt av styret. Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagsloven § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til borettslaget.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagsloven § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder, jfr. borettslagsloven § 4-8.

§ 5 Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

§ 6 Bruksrett til bolig (borett) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk

Bruks- og borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. En andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Andelseiere av leiligheter i første etasje har eksklusiv bruksrett til hageparsell tilknyttet den enkelte leilighet. Utomhusplan utarbeidet av Skanska Bolig AS av 07.07.06 angir størrelse og form på hagene.

Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Oppsigelse og mislighold

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel, jf. borettslagsloven § 5-21.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, jfr. borettslagsloven § 5-22. Dette gjelder dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg

skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter, husordensreglementet og/eller generalforsamlingens vedtak.

Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Bruksoverlating

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

Borettslaget kan kreve kostnader knyttet til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk dekket av andelseier. Kostnadene betales av andelseier som har søkt om overlating av bruk.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 7 Fysisk bruk, vedlikehold og installasjoner

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem.

Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, innvendige dører, ledninger med tilbehør, inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, innvendige flater i boligen.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og regler.

Andelseier skal holde leiligheten fri for skadedyr og insekter. Ved mistanke om skadedyr og insekter skal andelseier straks melde fra skriftlig til borettslaget.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold påhviler den enkelte andelseier.

Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av tilhørende avløp, herunder opp-staking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Andelseier med ettermontert utstyr, som innglassing, solskjerming eller lignende, er selv ansvarlig for installasjonen, vedlikeholdet og eventuell skadesak.
Skader på ettermontert utstyr eller skader som følge av ettermontert utstyr, so som markiser, innglasset balkong og lignende er andelseiers ansvar og må bekostes av andelseier.
Eventuelle merkostnader som følge av ettermontert utstyr i forbindelse med vedlikehold eller lignende, i regi av borettslaget, må bekostes av andelseier.

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

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

§ 8 Felleskostnader

Den del av felleskostnadene i borettslaget som gjelder renter, avdrag og omkostninger på fellesgjelden, skal fordeles mellom andelseierne i forhold til vedkommende andels del av fellesgjelden til enhver tid. Felleskostnadene for øvrig fordeles i forhold til boligenes areal, med mindre annet fremkommer i det følgende.

Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlige endringer. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for de enkelte boligene eller etter forbruk.

Felleskostnadene inkluderer betjening av andel av borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 11
b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt balkonger/terrasser
c. lys/oppvarming av fellesarealer og felles kommunale utgifter
d. kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
e. kostnader til vaktmestertjenester.

Kostnader til fiberbredbånd fordeles likt på hver andel.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

For felleskostnader som ikke er blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen for slike krav.

§ 9 Pliktig deltagelse i driftsorganisasjon for utomhus arealer

Borettslaget plikter å delta og dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene i felles driftsorganisasjon for utomhusarealene, herunder Frydenberg driftsforening og Frydenparken med vannspeil, som er til felles bruk for flere eiendommer i boligprosjektet Frydenberg.

§ 10 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 11 Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

Styremedlemmer velges for en periode på to år, men slik at ikke hele styret er på valg samtidig. Dersom et styremedlem trekker seg i perioden og en erstatter velges, skal denne velges ut styreperioden for styremedlemmet som erstattes.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

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

§ 12 Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

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

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. 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 borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

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.

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

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 13 Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører.

Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

§ 14 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

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

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 15 Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
   a. Opptaking av navnefortegnelse
   b. Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen
   c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. Årsberetning fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Godtgjøring til styret og revisor
5. Andre saker som er nevnte i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomité for to år.

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

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet

§ 16 Vedtak på generalforsamlingen

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

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

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

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 17 Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

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

§ 18 Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 19 Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§ 20 Husordensregler

Borettslaget kan med alminnelig flertall på generalforsamlingen fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 21 Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 22 Kamera/videoovervåkning av fellesarealer

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av borettslagets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

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

Generalforsamlingen skal vedta en øvre kostnadsramme og kan fastsette nærmere retningslinjer for hvordan overvåkningen gjennomføres med alminnelig flertall.

§ 23 Kommunikasjon og informasjon

Borettslaget benytter digital kommunikasjon for å informere beboerne. Alle andelseiere og andre
brukere må registrere e-postadresse og mobilnummeret sitt hos styret.

§ 24 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

ooOoo

Egenerklæring om ved kjøp av borettslagsleilighet i
Frydenberg 1 Borettslag

(må fylles ut før styret tar stilling til godkjennelse av ny andelseier, alle poster må fylles ut)

ORINTERING:

Dette skjemaet skal fylles ut i forbindelse med at du/dere har kjøpt en leilighet i Frydenberg 1 Borettslag. Det er viktig at du/dere fyller ut riktig kontaktinformasjon, da det fra tid til annen blir sendt ut felles informasjon på e-post, samt at styret kan ha behov for å ta kontakt med beboerne. Megler sender utfylt skjema til oef@obos.no.

Frydenberg 1 Borettslag gjør oppmerksom på at det er andelseierne selv som skal bebo leiligheten og at all bruksoverlating (utleie) skal godkjennes av styret. Det vises i den forbindelse til «Lov om burettslag» og våre hjemmesider: https://vibbo.no/frydenberg-1-1

EIENDOMSOPPLYSNINGER:

Seljeveien nr:	
Andel nr:	
Leilighet nr:	
Kjøpesum:	
Andel fellesgjeld:	
Evt. Parkeingsplass:	

OPPLYSNINGER OM KJØPER:

Kjøper nr 1:

Etternavn:	
Fornavn:	
Fødselsdato:	
Mobilnummer	
Epostadresse:	

Kjøper nr 2:

Etternavn:	
Fornavn:	
Fødselsdato:	
Mobilnummer	
Epostadresse:	

ERKLÆRING:

Jeg erklærer at opplysninger gitt ovenfor er korrekte, jeg er kjent med at uriktige og/eller mangelfulle opplysninger kan føre at søknaden blir avslått eller ikke realitetsbehandlet.

Kjøper erklærer at de skal bebo leiligheten selv. (fyll inn JA som bekreftelse)

Dato:	Sted:

Underskrift kjøper 1:	
Underskrift kjøper 2:	

VEDTEKTER
FOR

FRYDENBERG GARASJESAMEIE A og B

Gnr. 426, bnr. 2, Oslo kommune
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 11/10 2009.
Sist endret på ordinært sameiermøte 09. april 2025.

§ 2 Hva sameiet omfatter 1
§ 3 Formål 2
§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom 2
§ 5 Rettslige disposisjoner 2
§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass 3
§ 8 Ekstraordinært sameiermøte 5
§ 9 Sameiermøtets vedtak 5
§ 10 Styret 6
§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet 6
§ 12 Ordensregler 6
§ 13 Vedlikehold 6
§ 14 Vedlikeholdskostnader 7
§ 15 Betaling av felleskostnader 7
§ 16 Ansvar utad 7
§ 17 Forsikring 7
§ 18 Kamera/videoovervåking av fellesarealer 8
§ 19 Sameieloven 8

§ 1 Navn

Sameiets navn er Frydenberg garasjesameie A og B.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 426 bnr. 2, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl. kjørearealer, boder, tekniske rom mv.

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

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

- 221 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 2.250 / 785.991 til sammen 497.250 / 785.991.
- 14 andeler for p-plass til MC, hver utgjørende 630 / 785.991 til sammen 8.822 / 785.991.
- 262 andeler for boder, hver utgjørende 900 / 785.991 til sammen 235.861 / 785.991.
- 1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 46, Frydenberg 1 BRL på 9.128 / 785.991.
- 1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 52, Frydenberg 3 BRL på 9.795 / 785.991.
- 1 andel for spesialrom tilhørende Sameiet Seljeveien 19-21 på 15.286 / 785.991.
- 1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 53, Seljeveien 15 AS på 9.849 / 785.991.

Til sammen 785.991 / 785.991.

§ 3 Formål

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

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

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

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

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Sameierne kan bare pantsette, selge og ellers disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

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

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

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

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

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

Garasjeanlegg under felt C og D har rett til å benytte trasé (gjennomkjøring) over sameiets eiendom for adkomst til sin eiendom. Garasjesameiet for felt C og D skal dekke en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene knyttet til garasjeporten og kjøre- og adkomstarealet som det har adkomstrett til.

Garasjesameiet kan ikke nekte Oslo kommune å tinglyse standard erklæring vedrørende dette på sameiets eiendom.

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon eller borett i bebyggelsen, kun overføres til andre andelseiere/sameiere i de tilknyttede sameiene/borettslagene.
Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon/andel og flytter fra sitt borettslag/eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

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

- Beboere i det sameie/borettslag som utleier tilhører, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår.
- Utleie/utlån for mer enn 1 år av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre

- Ved kortere utlån/utleie skal utleier sørge for at kontakt mellom styret og leietaker/låntaker er mulig
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet

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

Garasjeanlegget har et visst antall handikap plasser (HC-plasser). Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som enten er eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av de tilknyttede sameiene/borettslagene jfr. § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass og som har en annen normal parkeringsplass å bytte med. Som dokumentasjon på behov for HC-plass kreves fremlagt Oslo kommunes parkeringstillatelse for forflytningshemmede. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.
Ved bytte av plass skal eventuelt mellomlegg avtales mellom partene. Mellomlegget skal være basert på en faglig verdisetting.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7 Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Valg av valgkomite på inntil 3-tre medlemmer som speiler eierstrukturen i garasjesameiet. Valgkomiteen velges for ett år
6. Årlig vedlikeholdsprogram

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9 Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 10 Styret

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

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

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

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

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12 Ordensregler

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

§ 13 Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Vedlikeholdskostnader

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

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

§ 15 Betaling av felleskostnader

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

§ 16 Ansvar utad

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

§ 17 Forsikring

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

§ 18 Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

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

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

§ 19 Sameieloven

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

ooOoo

Selveveien
Felles avkjørsel
S-1548
Grense for parkeringskjeller S-4084
Byggegrense
FELT A
Byggeområde for boliger
med tilhørende anlegg.
Maks ges./mønen. C+ 113.5
S-4084, 26.05.2004
Se reg.best.
FELT B
Byggeområde for boliger
med tilhørende anlegg.
S-4084, 26.05.2004
Se reg.best.
Byggegrense
Haslevegen
Frydenbergveien
S-630, 7.2.56
Felt F1
Byggeområde for
forretning, kontor,
industri, bevertning
S-4432, 25.3.09
se reg.best.
Fellesområde-
lek, opphold/
Byggeområde for
offentlig bygning/
allmennyttig formål
(idrettshall)
S-4432, 25.3.09
se reg.best.
Gr. for beb.
Byggeområde for boliger
Nedrebolig.

Oslo

S-4084

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

Vedtaksdato: 26.05.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200005754

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200005754

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Generelle bestemmelser for planområdet

3.1 Plassering og høyder

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

3.2 Parkering

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

3.3 Avkjørsel

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

3.4 Utomhusplan

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

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

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

4.1 Leilighetsfordeling

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

4.2 Utnyttelse og utforming

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

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

5.1 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-630

Regulering av Hasleveien fra tidligere bygrense til Frydenbergvn. og Frydenbergveien fra Hasleveien til Petter Møllers vei, samt del av Fougners vei.

S-630 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.02.1956
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195601511
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO
lars.clausen@skanska.no

Dato: 18 DES. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200608154-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - FRYDENBERGVEIEN 48

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.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

LUMON NORGE AS
Postboks 83 Skjetten
2026 SKJETTEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.05.2025
Hans Petter Gløersen	201105013 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	SELJEVEIEN 1	Eiendom:	126/146/0/0
Tiltakshaver:	FRYDENBERG 1 BORETTSLAG	Søker:	LUMON NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Midlertidig brukstillatelse – Seljeveien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for innglassing av balkonger som vi mottok 07.05.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for én balkong, som beskrevet i innsendt oversikt.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Resterende balkonger

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2026.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

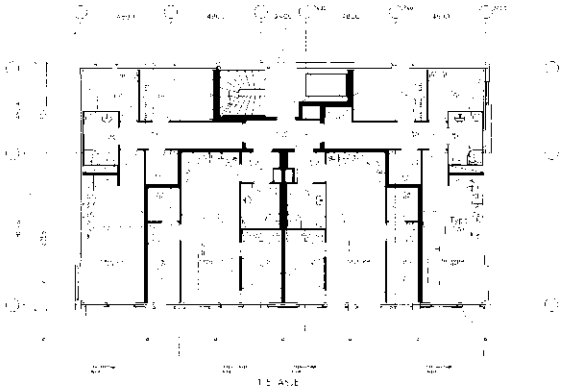
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

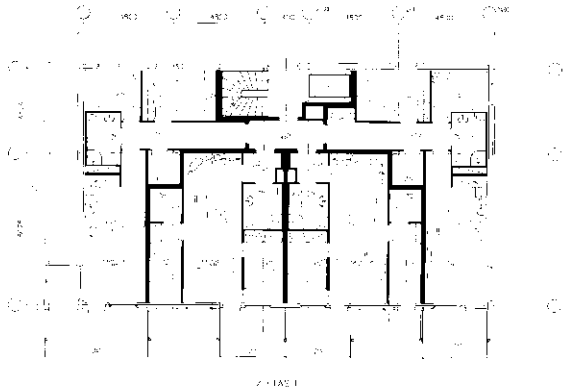
Vennlig hilsen

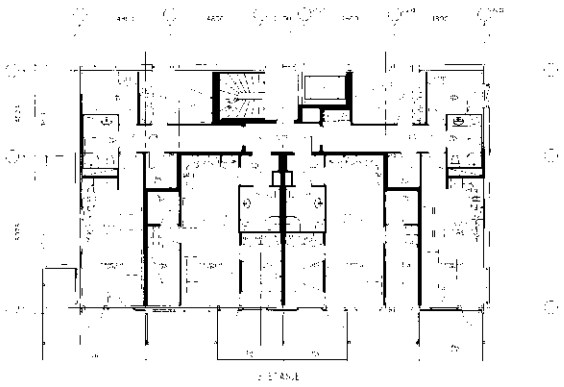
Emilie Selby - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

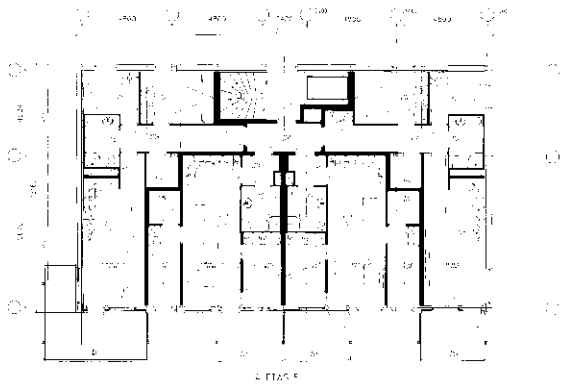
enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
FRYDENBERG 1 BORETTSLAG, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO









Planer hus 3 og 7
E1

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

SKANSKA

INCUDO

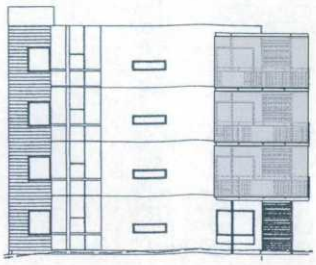
Frydenberg

Planer hus 3 og 7

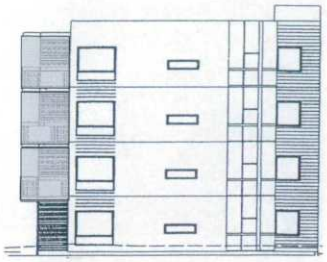
E1

A A03 PL0C 10

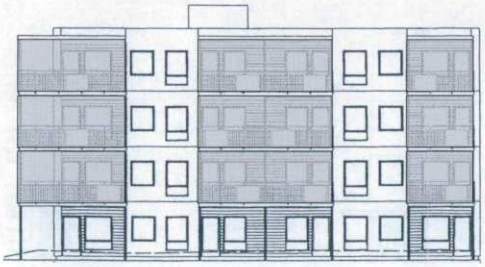
E1



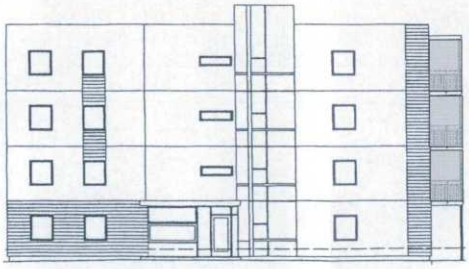
Fasade mot Nord Vest



Fasade mot Sør Øst



Fasade mot Sør Vest



Fasade mot Nord Øst

	Tiltaksh:	Frydenberg 1 Borettslag			
	Byggadr:	Seljeveien 1, Oslo			Tegning: Fasader
	Kommune:	Oslo			
	Gnr: 126	Bnr: 146	Mål: 200		Saksnr: 105498
* Tegningen er beskyttet i iht lov om opphavsrett *	Ark 1 av 1	Dato: Mars 2011	Sign: JDS		Kundenr: 75080

Skatteetaten

Dato
23.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

LOTTA OTTOSEN
Sandakerveien 22B H0506
0473 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 989 838 326 Andelsnr 37

Eiendommens adresse:

Seljeveien 1, 0575 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 626 953
Som sekundærbolig:	kr 6 507 810

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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:
Seljeveien 1, 0575 Oslo
Gnr. 126, Bnr. 146, andelsnr. 37 i FRYDENBERG 1 BORETTSLAG og Gnr. 426, Bnr. 2, andelsnr. 37 i FRYDENBERG 1 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250186

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Ousman Berger Jatta

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 406 14 188

E-post: ousman.berger.jatta@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.
