PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

FRYDENBERGVEIEN 52

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Frydenbergveien 52

Nabolaget Løren - vurdert av 396 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	10 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	14 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	1 min 0.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Kuben videregående skole	22 min
Hartvig Nissens skole 630 elever	25 min 1.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Peter Møllers Vei	4 min
Haslevollen 3 - 11210	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løren T Linje 4	3 min 0.2 km
Rosenhoff Linje 17	14 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.5 km
Oslo Gardermoen	34 min

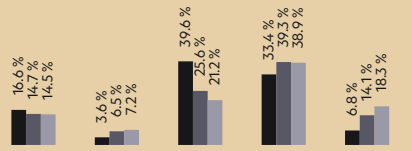
BARNEHAGER

Krydderhagen barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min 0.3 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min 0.3 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Løren Stasjon	1 min
Kiwi Løren	1 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	5 min
Skjønnhaug skole	8 min
STERK treningssenter	2 min
EVO Løren	5 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

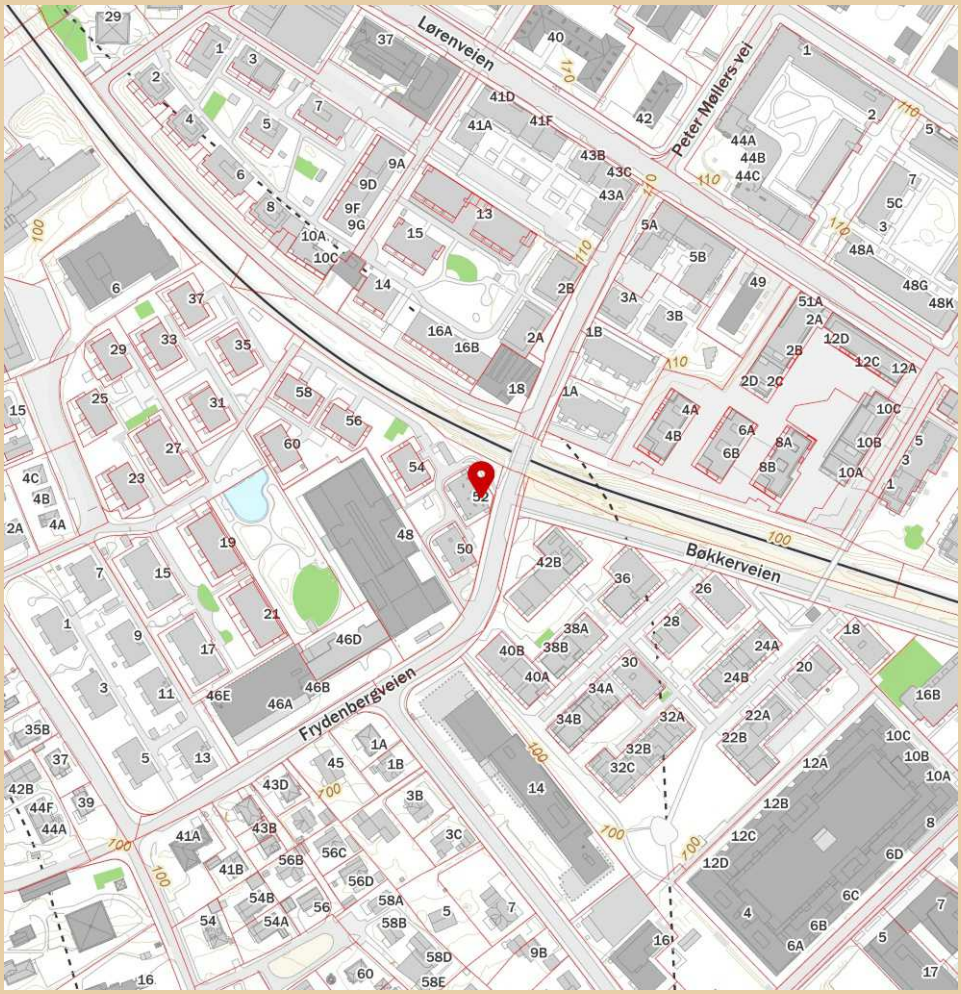
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

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

VEDTEKTER
FOR
FRYDENBERG 2 BORETTSLAG

Vedtatt på stiftelsesmøte den 15 mai 2007.
§ 3, 5. ledd endret i ekstraordinær generalforsamling 18.01.2009
§7 endret i ordinært sameiermøte 27.04.2015
§ 6 endret i ordinært årsmøte 10.03.2021

§ 1
Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Frydenberg 2 borettslag, med forretningskontor i Oslo kommune.
Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Borettslaget består av 77 andeler.

§ 2
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående på del av gnr 126**,** bnr 21 i Oslo kommune.
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

Andelen 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.
Frem til ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6 skal det utstedes et andelsbrev og en partialobligasjon for hver andel. Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen. Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget.
Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken i samsvar med dette kapitlets bestemmelser.
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.
I tillegg kan arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte eie opp til en andel i borettslaget. Arbeidsgiver kan være en fysisk eller juridisk person.
Skanska Bolig AS har rett til å eie andel og leie ut boretter som er usolgt ved innflytting i borettslaget.
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. § 6.
Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4
Overføring av andeler

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

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 borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

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 borettslagslovens § 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.

5
Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

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

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig med tilhørende balkong eller terrasse/uteareal i borettslaget (borett), og rett til å bruke og fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Terrassene/utearealene på bakkeplan tilhørende andel 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2511, 2512, 2513, 2514 og 2515, er angitt i borettslagets bygge- og finansieringsplan i forbindelse med stiftelse.

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

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, 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.

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.
Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året

§ 7
Fysisk bruk og vedlikehold

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. Andelseiere som har innglasset sin balkong er ansvarlig for vedlikehold av det som er montert i forbindelse med innglassing. Det samme vedlikeholdsansvar gjelder også ved større periodisk vedlikehold av balkonger

Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper og boddør i tre) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.
Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.
Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, 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.
c) kostnader til vaktmestertjenester.
Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.
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 utomhusarealer

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

§ 10

Parkeringsplass

Andelseiere som har ervervet bruksrett til parkeringsplass har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass som anvist av borettslaget og i samsvar med egen avtale inngått med borettslaget.
Kostnadene ved bruk av parkeringsplassen vil relatere seg til en ideell andel av driftskostnadene for parkeringsanlegget for parkeringsplassen. Driftskostnadene vil inkorporeres i felleskostnadene til de som har parkeringsplass.

§ 11
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.

§ 12
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.
De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første ordinære generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges da to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår.
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.

§ 13
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 borettslagslovens §§ 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.

§ 14
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.

§ 15
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.

§ 16
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

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

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 17
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.

§ 18
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.

§ 19
Revisjon

Borettsagets 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.

§ 20

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.

§ 21

Husordensregler

Borettslaget kan med alminnelig flertall på generalforsamlingen fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 22

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.

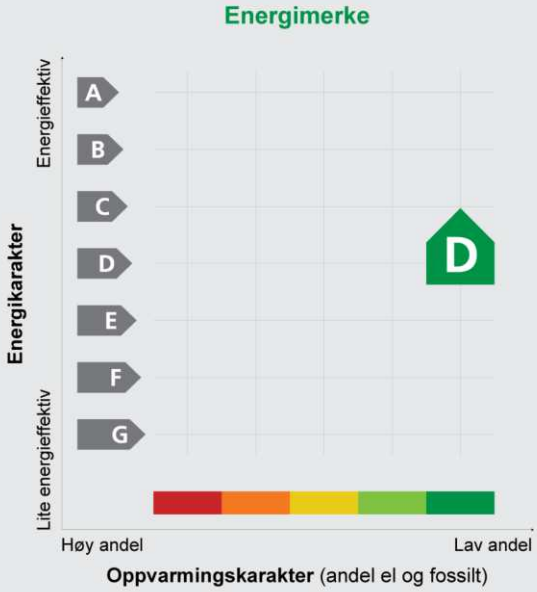
§ 23

Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

ENERGIATTEST

Adresse	Frydenbergveien 52
Postnr	0575
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	32 / 2472
Gnr.	126
Bnr.	158
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0702
Merkenr.	A2016-718631
Dato	05.11.2016



Eier	Thomas Forkner Torgersen
Innmeldt av	Thomas Forkner Torgersen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5788

Frydenberg 2 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Frydenberg 2 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. april kl. 20:00 og lukker 21. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5788

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Salg av garasjeplasser
7. Ny og utbedret sykkelparkering i fellesgarasjen (nr. 1)
8. Forbedret og sikrere sykkelparkering (nr. 2)
9. Forslag til beplantning i blomsterbed mot Frydenbergveien. (nr. 1)
10. Forslag til beplantning i blomsterbed mot Frydenbergveien. (nr. 2)
11. Styret bestiller avfallscontainer som alle beboerne i borettslaget kan benytte seg av
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Frydenberg 2 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Vi ønsker at to fra styret skal være møteledere. Dette da møtet er digitalt, og at vi da ønsker å følge opp møte med kommentarer på en god måte.

Forslag til vedtak
Ragnhild Raftevold Grodås er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Joachim Allan Ruud Nymann og Lars Leknes er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5788_Årsrapport-2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000.

Sak 6

Salg av garasjeplasser

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Per nå har borettslaget 31 parkeringsplasser, hvorav 1 står ledig (april 2024) og 6 plasser leies ut til andre eksterne som ikke er beboere i borettslaget. I mai 2024 kommer ytterligere 3 plasser til å sies opp. Dvs. 4 plasser vil stå ledige og 6 plasser leies ut til eksterne personer. Borettslaget vil per mai 2024 ha et reelt behov for 21 parkeringsplasser for sine beboere. I løpet av de siste årene har styret sett en nedadgående trend og interesse for antall parkeringsplasser. Alle beboere som er interesserte i å kjøpe en garasjeplass, kan melde sin interesse til styret via styreleder.

I tillegg har borettslaget per nå 3 felles lån. Vi har mottatt tilbakemeldinger fra meglere om at borettslaget burde etterstrebe å redusere antall felleslån fra 3 til 2. Ved å redusere antall lån, vil borettslagets økonomi fremstå mye bedre og mer attraktiv når våre beboere skal selge leilighetene sine. Styret foreslår derfor å selge 3 parkeringsplasser i første omgang for å redusere vår fellesgjeld. Salg av parkeringsplassene vil også bidra til at borettslaget får en romsligere økonomi, og at vi reduserer hyppigheten av behovet for å øke felleskostnadene for den enkelte beboer. Styret er klar over at felleskostnadene våre er høye nok som de er, og vi ønsker å bidra til at de ikke økes unødvendig.

Styrets innstilling

Styret ser for seg å selge 3 garasjeplasser.

Forslag til vedtak

Salg av 3 garasjeplasser er vedtatt.

Sak 7

Ny og utbedret sykkelparkering i fellesgarasjen (nr. 1)

Forslag fremmet av:
Stine Wiig

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

I dag er ikke sykkelparkeringen i vårt borettslag tilstrekkelig tilrettelagt for økt mengde elektriske sykler. Vi har to smale korridorer mellom parkeringsplasser som er relativt full per nå. Dette er dårlig arealutnyttelse og tilrettelegging. Det er flere sikkerhetsutfordringer med dagens løsning både med tanke på flekkverksgjerdet og åpent sykkelområde ift. potensielt tyveri.

Styrets innstilling

Styret generelle innstilling hva gjelder sykkelparkering:
Vi ønsker å stemme ned forslaget om utbedring i denne omgang, men stiller seg positive til å se på løsninger sammen med Frydenberg 54 og eventuelt Garasjesameiet. Styret er opptatt av å finne en økonomisk fornuftig løsning som ikke medfører reduserte inntekter for borettslaget, og heller ikke økte felleskostnader for den enkelte beboer. Vi vil heller ta opp igjen saken på ett senere tidspunkt når vi har sett på gode løsninger for utbedring av nåværende sykkelparkering.

Forslag 1: 2-3 parkeringsplasser gjøres om til sykkelparkeringen.

Styrets innstilling: Styret mener at denne løsningen vil føre til reduserte inntekter, som igjen vil føre til økte felleskostnader for samtlige beboere i borettslaget.

Forslag 2: Flettegjerdet rives og erstattes med boltemonterte tosidig stativ.

Styrets innstilling: Dette er utenfor Styrets juridiske ansvarsområde. Dette ansvarsområdet faller inn under Garasjesameiet.

Forslag 3: *Fellesboden til Frydenberg 54 gjøres om til sykkelbod, og fellesboden flyttes inn i samme område som Frydenberg 50/52. Denne boden er romslig og lukket, samtidig som den er i direkte tilknytning til garasjeporten.*

Styrets innstilling: Frydenberg 54 stiller seg per nå negative, og uten deres samtykke kan ikke dette gjennomføres.

Forslag 4: *Sykkelparkeringene utenfor hovedinngangen til 52 erstattes med låst sykkelskur.*

Styrets innstilling: Styret stiller seg negativ til forslaget grunnet at det hverken er praktisk eller juridisk mulig å gjennomføre.

Forslag 5: Gjøre om 1 parkeringsplass til betalt sykkelparkering der beboere kan leie en delplass. Dette kan tilpasses ved økt etterspørsel.

Styrets innstilling: Styret mener at denne løsningen vil føre til reduserte inntekter, som igjen vil føre til økte felleskostnader for samtlige beboere i borettslaget.

Forslag 6: Etablering av flere fastboltede stativ på annet velegnet område i garasjeområdet.

Styrets innstilling: Dette er utenfor Styrets juridiske ansvarsområde. Dette ansvarsområdet faller inn under Garasjesameiet.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ny og utbedret sykkelparkering i fellesgarasjen (nr. 1)
- Mot Ny og utbedret sykkelparkering i fellesgarasjen (nr. 1)

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 2-3 parkeringsplasser gjøres om til sykkelparkeringen.
2. Flettegjerdet rives og erstattes med boltemonterte tosidig stativ.
3. Fellesboden til Frydenberg 54 gjøres om til sykkelbod, og fellesboden flyttes inn i samme område som Frydenberg 50/52. Denne boden er romslig og lukket, samtidig som den er i direkte tilknytning til garasjeporten.
4. Sykkelparkeringene utenfor hovedinngangen til 52 erstattes med låst sykkelskur.
5. Gjøre om 1 parkeringsplass til betalt sykkelparkering der beboere kan leie en delplass. Dette kan tilpasses ved økt etterspørsel.
6. Etablering av flere fastboltede stativ på annet velegnet område i garasjeområdet.

Sak 8

Forbedret og sikrere sykkelparkering (nr. 2)

Forslag fremmet av:
Ivar Granheim

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Tilsvarende beskrivelse som ved sak 7.

Styrets innstilling

Styret generelle innstilling hva gjelder sykkelparkering:

Vi ønsker å stemme i mot forslaget om utbedring i denne omgang, men stiller seg positive til å se på løsninger sammen med Frydenberg 54 og eventuelt Garasjesameiet. Styret er opptatt av å finne en økonomisk fornuftig løsning som ikke medfører reduserte inntekter for borettslaget, og heller ikke økte felleskostnader for den enkelte beboer. Vi vil heller ta opp igjen saken på ett senere tidspunkt når vi har sett på gode løsninger for utbedring av nåværende sykkelparkering.

Forslag 1: Tilgang til fellesboder via Salto-nøkkelbrikker og tilpassede Salto-baserte hengelåser.

Styrets innstilling: Frydenberg 54 stiller seg per nå negative, og uten deres samtykke kan ikke dette gjennomføres.

Forslag 2: Ved å slå sammen to eller flere ledige garasjeplasser, inngjerdet og med tilpassede Salto - nøkkelbrikker og hengelåser.

Styrets innstilling: Styret mener at denne løsningen vil føre til reduserte inntekter, som igjen vil føre til økte felleskostnader for samtlige beboere i borettslaget.

Forslag 3: Utvide søppelskuret for sykkelparkering, evt. ferdigmontert, tilpasset sykkelskur.

Styrets innstilling: Det finnes andre alternativer/løsninger som er mer økonomisk fornuftige.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forbedret og sikrere sykkelparkering (nr. 2)
- Mot Forbedret og sikrere sykkelparkering (nr. 2)

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Tilgang til fellesboder via Salto-nøkkelbrikker og tilpassede Salto-baserte hengelåser.

2. Ved å slå sammen to eller flere ledige garasjeplasser, inngjerdet og med tilpassede Salto - nøkkelbrikker og hengelåser.

3. Utvide søppelskuret for sykkelparkering, evt. ferdigmontert, tilpasset sykkelskur.

Sak 9

Forslag til beplantning i blomsterbed mot Frydenbergveien. (nr. 1)

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Forslag 1: Gjenværende stubber/røtter til tidligere søylegrantrær fjernes.

Styrets innstilling: Styret støtter dette, og det foreligger allerede et styrevedtak om å fjerne disse.

Forslag 2: At det fylles på ny jord hvor røttene fjernes.

Styrets innstilling: Styret støtter dette, og det foreligger allerede et styrevedtak om å fjerne disse.

Forslag 3: At det plantes nye hurtigvoksende trær som vokser raskt i høyden, tilpasset nåværende beplantning, men hvor røttene har mindre dyptgående mulighet for å trenge gjennom membranen.

Styrets innstilling: Styret anser det som mer hensiktsmessig å benytte lavt voksende beplantning tilpasset begrensningene i uterommet.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til beplantning i blomsterbed mot Frydenbergveien. (nr. 1)
- Mot Forslag til beplantning i blomsterbed mot Frydenbergveien. (nr. 1)

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Gjenværende stubber/røtter til tidligere søylegrantrær fjernes.

2. At det fylles på ny jord hvor røttene fjernes.

3. At det plantes nye hurtigvoksende trær som vokser raskt i høyden, tilpasset nåværende beplantning, men hvor røttene har mindre dyptgående mulighet for å trenge gjennom membranen.

Sak 10

Forslag til beplantning i blomsterbed mot Frydenbergveien. (nr. 2)

Forslag fremmet av:
Trond Kristiansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fint om vi kunne plante noen små busker (rips/ solbær/ stikkelsbær) eller kortvokste trær for å erstatte de store trærne som er fjernet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret støtter dette forslaget. Styret vil jobbe med å finne det beste alternativet for uterommet.

Forslag til vedtak

Styret kan få plantet noen små busker (rips/ solbær/ stikkelsbær) eller kortvokste trær for å erstatte de store trærne som er fjernet.

Sak 11

Styret bestiller avfallscontainer som alle beboerne i borettslaget kan benytte seg av

Forslag fremmet av:
Lars Leknes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønsket at styret bestiller avfallscontainer som alle beboerne i borettslaget kan benytte seg av.

Forslag til vedtak

Bestille avfallscontainer for møbler/større avfall i løpet av våren 2024.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Joachim Allan Ruud Nymann
- Lars Leknes

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

- Lars Leknes
- Mats Blakarstung
- Mohibb Malik

- Stine Wiig

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reza A. Mohammadi	Frydenbergveien 52
Styremedlem	Ragnhild Raftevold Grodås	Frydenbergveien 50
Styremedlem	Mohibb Ghani Malik	Frydenbergveien 52
Styremedlem	Katinka Cornelia N Samsing	Frydenbergveien 52
Styremedlem	Erik Svang	Frydenbergveien 52
Varamedlem	Ivar Granheim	Frydenbergveien 50
Varamedlem	Lars Sevald Leknes	Frydenbergveien 50

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

Generelle opplysninger om Frydenberg 2 Borettslag
Borettslaget består av 77 andelsleiligheter.
Frydenberg 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991640150, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
126 158 159

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

Styrets arbeid

Styret har i løpet av det foregående året utført følgende oppgaver:

- Vi har modernisert og oppgradert vår varmesentral. Dette har medført meget god varmeeffekt, samt store kostnadsbesparelser for våre beboere. Vi fikk en mye gunstigere pris enn det Andenæs-gruppen kunne tilby. Vi har benyttet Vatek som rørlegger for dette prosjektet.
  I tillegg har vi fremforhandlet en rørleggeravtale med Vatek der våre beboere i Frydenberg 2 borettslag får 10% rabatt på materialer og arbeid ved å opplyse om dette ved henvendelse til firmaet.

- Etter en lengre pågående forhandling med borettslagets TV- og internettleverandør, Telenor, kom vi ikke til enighet. På bakgrunn av dette har styret valgt å endre leverandør fra Telenor til OBOS Open Net med hastighet 1000/1000. Styret har valgt å gå bort fra Telenors pakkeløsning (internett og TV) til kun internett levert fra OBOS Open Net basert på ønsker fra beboere via Vibbo. Den månedlige kostnaden reduseres fra kr 400 til kr 200 per leilighet per måned. Dersom enkelte beboere ønsker TV inkludert fra OBOS Open Net kan de henvende seg til OBOS Open Net og bestille grunnpakken for TV til kr 200/måned per leilighet.

- Vi har inngått ny vaktmesteravtale med COOR eiendom. Tidligere vaktmester var på eiendommen én gang per uke og benyttet samme personale til rens, vask og for vaktmestertjenester. Ut ifra vår erfaring var den tekniske kompetansen mangelfull hos forrige firma. Ny vaktmester fra COOR er på eiendommen 3 ganger per uke og har ulikt personale tilpasset de ulike oppgavene i bygget.

- I høst fjernet styret selv grantrærne i hagen mellom 50 og 52 grunnet klager fra beboere knyttet til lys- og støyforhold.

- Styret har også hatt dugnad for å rense og fjerne klatrevillvinen på rekkverket mellom 50 og 52.

- Rydding av vaktmesterboden var nødvendig fordi det er kommet en del nytt utstyr til internett der.

- Administrasjon av parkeringsplasser disponert av borettslaget.

- Annet standard styrearbeid: oppfølging og kommunikasjon av henvendelser fra beboere på sms, vibbo, telefon og e-post. Behandling, kontroll og betaling av fakturaer. Dette styret har valgt å ikke sette opp en tabell med antall behandlede henvendelser som forrige styret gjorde da vi anser dette som lite hensiktsmessig siden alle forstår at det er snakk om store volumer med henvendelser når man bor i et borettslag.

- Faste styremøter. Ekstraordinære styremøter. Dette kan beboere følge med på vibbo.no.

- Styret har brukt mye ressurser på å få til alle oppgraderingene nevnt over. Det har blitt brukt mye tid på befaringer, innhenting av tilbud og forhandlinger for å få til så gode priser vi nå har fått. Firmaene som er benyttet er nøye vurdert ut ifra et pris-, tjeneste- og kvalitetshensyn.

Styremøter:

6 styremøter
Budsjettmøte
Regnskapsmøte
Et ekstraordinært styremøte med driftsforeningen

Styret har i samarbeid med OBOS satt Årsmøtet til 18. april 2024. Årsmøtet blir avholdt digitalt og alle beboere mottar innkalling gjennom vibbo.no.

Vedlikeholdsprosjekter og oppfølging generelt for 2023:

Bytte av ventilasjonsavsug med integrert motor/vifte i noen leiligheter. 4 av 6 leiligheter har per nå byttet fra det motoriserte til det balanserte ventilasjonsavsuget. Prosjektet følges videre opp av styret.

Det er IKKE lov til å installere avsug med integrert motor/vifte på kjøkkenet!
Styret begrunner denne regelen ved at det å installere motorisert ventilasjonsanlegg på kjøkkenet ødelegger det balanserte anlegget vi har i byggene våre, og da spres matlukt eller annen type lukt mellom leilighetene på en uheldig og sjenerende måte.
Gjør beboere dette vil de som gjør det, bli pålagt av styret å bytte avsuget og dekke alle kostnader knyttet til dette.

Kontakt styret dersom du/dere er usikre ved endringer på kjøkkenet.
Rengjør i tillegg filter i kjøkkenavsuget jevnlig.

Informasjon og henvendelser:

Informasjon til andelseiere gis i hovedsak via VIBBO:

Frydenberg 2 Borettslag | Vibbo (*https://vibbo.no/frydenberg-2*) og ved e-post til *frydenberg2@styrerommet.no*.

Borettslaget har også egen hjemmeside *www.frydenberg2.no*. som nå er under avvikling, men hvor det fortsatt finnes nyttig informasjon før aktuelle deler blir redigert og overført til VIBBO. Dette gjelder også FDV-dokumentasjon/Forvaltning-Drift-Vedlikehold via "Praktisk informasjon og Boligperm", for eksempel for benyttede farger på malte flater, dør typer, vinduer og leverandører av disse.

Det er montert en informasjonstavle innenfor inngangsdøren i første etasje i Frydenbergveien 50 og 52, hvor det gis viktig informasjon fra styret. Ved spesielle hendelser blir det i tillegg gitt informasjon i heiser, ved inngangsdører i underetasjen og ved søppelskuret.

Når det gjelder henvendelser om system-nøkkel erstatning/fysiske nøkler, navneskilt til postkasser og ringe-tablå, er det best om nødvendig informasjon legges i vibbo. Navneskilt til ringetablå og postkasse kan lages ved hjelp av styret. Oppgi i tilfelle ønsket navn, lelighetsnummer, adresse, evt. tidligere eier. Navnelapp til ringetablå må monteres med hjelp av Styret, mens privat postkasse merkes av hver enkelt.

For å bidra til felles interesser innen Frydenberg-området bidrar styrets medlemmer i følgende styrer: Sameiet Frydenbergveien 54, Frydenberg Garasjesameie E, Driftssameiet for Seljeveien/parken, og Frydenberg Energisentral E. Ved behov er det også kontakt med Frydenberg skole, Frydenberg Vel og Løren Vel. Oslo Kommune varsler om utbyggings- og veisaker knyttet til selskapets eiendom.

Skader på bygningen/i den enkelte leilighet meldes aller først til styret i borettslaget via styreleder (Reza A. Mohammid). Etter bekreftelse fra styret/styreleder meldes skaden til Obos Forsikringsavdeling. Frydenberg2brl har sin fellesforsikring hos If.

Alle beboere har ansvar for å tegne sine egne private innboforsikringer. Sørg for å ha en tilstrekkelig innboforsikring som dekker de fleste skader.

I denne perioden har det igjen vært 2 forsikringsutbetalinger. Den ene utbetalingen var knyttet til vannskade forårsaket av lekkasje fra oppvaskmaskin. Den andre var knyttet til lekkasje fra røret under radiatoren. I begge tilfellene har beboerne betalt egenandel på kroner 10.000.

Det minnes om at alt elektrisk utstyr til og med sikrings-skap, vannrør og maskiner etter fordelingspunkt fra fellesanlegg er andelseiers ansvar og at styret iht. vedtektene har anledning til å videreføre egenandelen knyttet til fellesforsikringen, kr 10.000,-.

Vannlekkasjer spesielt, kan medføre store reparasjonskostnader. Borettslagets felles-forsikring dekker utbedring av skader på bygningskomponenter i leilighetene og i fellesarealene. Historisk sett har beløpene ligget mellom kr 30.000,- og 150.000,-. Kontroller derfor jevnlig utstyrene nevnt over sånn at selskapet og hver enkelt beboer unngår store utgifter, samt at vi unngår en generell økning av forsikringspremien borettslaget betaler.

Påse at du får utstedt Samsvarserklæring fra autorisert el-installatør og rørlegger ved eventuelle endringer i disse anleggene/leilighetene.

Det siste året er det ikke rapportert om innbrudd i fellesarealer eller leiligheter, men det har vært innbrudd i private postkasser i nr. 52. Kameraovervåkning i kjeller og elektronisk nøkkelsystem har redusert antall innbrudd/tyverier betydelig.

Energiforbruk: strøm, varmtvann og fjernvarme – Energisentral E
Fjernvarmen varmer opp varmtvann og oppvarmingsvannet til radiatorer og badegulv.

Frydenberg2brl dekker sin andel av energiutgiftene til kjeller; garasjen - inkl. istineanlegg ved garasjenedkjøringen, nødutgangstrappene, bodområder og tekniske rom. *Disse kostnadene fordeles til andelseierne via leilighetenes arealbrøk.* Energitapet for elektrisitet er neglisjerbart. Ca. 65 % av strømforbruket går til leilighetene, resten til fellesarealer som kjeller og trappeganger. For å sikre minst mulig energiforbruk i kjeller skrus varmen av manuelt i april og settes på igjen i november.

Det private energiforbruket i de enkelte leilighetene måles via energi-målere for El, VV og Fjernvarme ved knytning til Techem AS. Energiforbruket kan følges via Techem`s beboerportal. I 2020 ble det innvilget fritak fra installasjon av individuelle AMS-El-målere i hver leilighet fra NVE, via Hafslund Nett AS og Obos Prosjekt AS, noe som sparte betydelige ombyggingskostnader i hver leilighet og lavere, årlige tilknytningskostnad.

Fjernvarmen har Fortum AS/Oslo Kommune monopol på. Energiprisen skal ligge ca. 2% under gjeldende spot-pris på strøm. Hafslund AS er vår felles strømleverandør, dvs. for Frydebenberg2brl, Sameiet Frydenbergveien 54, Garasje-sameie E og Utesameie E.
Dvs. at individuelle avtaler for valg av strømleverandør ikke er mulig.

Avløpsanlegg
Det ble installert to ekstra pumper i 2022. Etter dette har ikke borettslaget opplevd pumpestopp, men ***styret minner fremdeles om at det ikke skal kastes vipes, kluter, bleier, bind, tamponger, kondomer, Q-tips, hår, matfett og liknende i toalettet. Det er veldig viktig at leietakere i ulike leiligheter også mottar denne informasjonen.***
Avløpsanlegget deles med Sameiet Frydenbergveien 54.

Felles kostnader og felleslån
Frydenberg2brl har sine lån via Obos Banken. Styret skal prøve å få redusert antall lån fra 3 til 2, samt å få bedre betingelser på lånene i løpet av 2024.

Bruksoverlating og ulovlig utleie
Bruksoverlatinger og salg skal søkes styret ved forretningsfører/Obos Eiendomsforvaltning AS.
Antall bruksoverlatinger for 2023 var: 1 i blokk nummer 50.
Styret har registrert 2 ulovlige utleiere i 2023 i blokk 50. Nødvendig tiltak er iverksatt.

Ved bruksoverlatinger skal Techem kontaktes for energiregistrering av den enkelte beboer.

Eiere og beboere bes gjøre seg kjent med vedtatte vedtekter for borettslaget og alltid søke styret ved forretningsfører hvis det skulle bli aktuelt med utleie/bruks-overlating og salg. Skjema for dette er tilgjengelig på nettsiden www.frydenberg2.no, VIBBO, som vedlegg til Husordensreglene, evt. hos forretningsfører/Obos.

Tiltak i forbindelse med innbrudd, hærverk og gjensetting av gjenstander i fellesarealer

Det skal ikke oppbevares eller gjensettes private ting i garasjen, i bodområdet eller i søppelskuret.

Bryter den enkelte beboer dette, er det fellesskapet som må ta regningen gjennom eventuelt økte felleskostnader. Dette gjelder spesielt ved flytting og salg av leiligheter.

Vaktmester og styret bruker unødvendig mye tid på å samle sammen og organisere bortkjøring av gjensatte gjenstander fra fellesarealer.

Gjenvinningsstasjoner som kan benyttes:

- *Det minnes derfor om at elektrisk utstyr skal leveres tilbake til forhandler.*
- *Andre større gjenstander, som møbler, større emballasje, paller, trevirke og liknende. skal fraktes til gjenvinningsstasjonen på Haraldsrud av hver enkelt beboer.*
- Gjenbruksavdelingen til Renholdsetaten ved Oslo Kommune bak Meny på Løren Torg skal benyttes for mindre gjenstander.
- I Økernveien ble en bedrift etablert i 2021 for mottak av brukt-gjenstander. (klær, servise, glass, kjøkkenutstyr ol.)
- For å redusere kostnadene for innsamling og bortkjøring, blir det ved behov, gjerne vår og/eller høst, bestilt en større container slik at beboere kan kaste større gjenstander.

Fellesboder
Frydenberg2brl har tilgang til 3 fellesboder; 1 bod i 1. etasje i nummer 50 og 2 fellesboder i kjelleren under nummer 50. I disse bodene kan private gjenstander hensettes ***midlertidig***, etter henvendelse og godkjenning fra Styret. ***Alle gjenstander skal merkes med eiers navn, leilighetsnummer, telefonnummer og dato.*** Plasseres ting i bodene uten avtale og godkjenning fra styret, vil eiendelene bli fjernet av vaktmesteren på eiers regning.

Garasjeutleie
Borettslaget disponerer per nå 31 parkeringsplasser for utleie til beboere, hvorav flere som har lademulighet***. Søknad om parkeringsplass skal gjøres ved skriftlig henvendelse til styret som samordner tilgang.*** Leieprisen er for tiden kr. 1100,- pr. måned uten lademulighet og kr. 1250,- pr. måned med ladestasjon. ***Det er et engangsgebyr påløpende 850 kr når beboere får godkjent parkeringsplass, som kommer i tillegg til den månedlige kostnaden.***

Parkeringsplassen følger ikke boligen ved salg, men faller tilbake til Brl2 og dens venteliste ved oppsigelse av parkeringsplassen. ***Det er én måneds oppsigelse knyttet til parkeringsplassene.***

Service- og vedlikeholdsavtaler
Styret har service- og vedlikeholdsavtaler for alle anlegg knyttet til ansvarlig drift av byggene.

Alle leiligheter får serviceoppfølging hvert 3. år via Norsk Brannvern AS.

Installert brannslange i kjøkkenbenk er fjernet og erstattet av et skumapparet i alle leiligheter. Dette ble gjort i 2022.

Det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at brannvernutstyret (slukkeapparat og røykvarslere) er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

De siste årene er det observert skjeggkre i 1. og 2. etg., i tillegg til i kjeller. Skjeggkre spiser papp og organisk materiale, så påse at det ikke lagres f.eks. pappkasser direkte på gulv. Styret har satt opp skjeggkrefeller i bodområdet og i garasjeanlegget. Dersom det oppdages skjeggkre i leilighetene, anbefaler styret at det settes opp skjeggkrefeller i den enkelte leilighet for å unngå spredning til de andre leilighetene.

Planlagte vedlikeholdsprosjekter for 2024

Styret er i gang med å innhente tilbud for å bytte alle lampene i fellesarealer fra halogen til LED lamper for å redusere energikostnadene og modernisere våre bygg.

Vi planlegger anbudsrunde og innhenting av tilbud knyttet til brannverntiltak for vårt anlegg.

Styret har fremforhandlet et tilbud på rens av ventilasjonsanlegget vårt i samarbeid med
nummer 54. Dette planlegger styret å gjennomføre i 2024 for å forbedre luftkvaliteten i leilighetene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet med kr. 3 162 705 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og er på kr. 940 797. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Frydenberg 2 Borettslag har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FRYDENBERG 2 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENBERG 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

Styret og forretningsførers 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: OLB4F-OAPBZ-537JK-42E4F-1EPGO-8FSI5

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OLB4F-OAPBZ-537JK-42E4F-1EPGO-8FSI5

FRYDENBERG 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 640 150, KUNDENR. 5788

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**606 789**	**540 343**	**606 789**	**940 797**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 162 705	2 586 508	1 747 166	1 643 992
Tilbakeføring av avskrivning	15	45 008	46 534	65 000	65 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-152 900	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 592 675	-1 845 435	-1 745 000	-1 596 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 125 003	-727 251	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	6 091	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-3 127	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**334 008**	**66 446**	**67 166**	**112 992**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**940 797**	**606 789**	**673 955**	**1 053 789**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 649 992	1 274 464
Kortsiktig gjeld	-709 195	-667 675
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**940 797**	**606 789**

FRYDENBERG 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 640 150, KUNDENR. 5788

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 951 595	1 907 344	1 904 844	1 901 076
Innkrevde felleskostnader	2	3 420 682	3 070 624	3 348 156	3 551 924
Andre inntekter		0	86 153	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 372 277**	**5 064 121**	**5 253 000**	**5 453 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-15 510	-16 000	-16 000
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-130 000
Avskrivninger	15	-45 008	-46 534	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-15 489	-16 940	-16 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-109 973	-105 728	-111 000	-113 000
Konsulenthonorar	6	-33 582	-28 073	-60 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-202 752	-521 950	-405 000	-405 000
Forsikringer		-241 893	-222 182	-242 400	-266 000
Kommunale avgifter	8	-414 702	-430 611	-440 500	-509 500
Garasjer	9	-198 868	-177 814	-200 508	-200 508
Kostnader sameie	22	-170 674	-167 582	-212 426	-212 426
Energi/fyring	10	-248 188	-249 670	-280 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-363 610	-302 256	-332 000	-343 574
Andre driftskostnader	11	-144 299	-140 272	-193 000	-157 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 314 546**	**-2 535 121**	**-2 683 834**	**-2 751 008**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**3 057 731**	**2 529 000**	**2 569 166**	**2 701 992**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 125 003	727 251	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 182 734**	**3 256 251**	**2 569 166**	**2 701 992**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 135	4 113	4 000	1 000
Finanskostnader	13	-1 028 164	-673 856	-826 000	-1 059 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 020 029**	**-669 744**	**-822 000**	**-1 058 000**
ÅRSRESULTAT		**3 162 705**	**2 586 508**	**1 747 166**	**1 643 992**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 162 705	2 586 508		

FRYDENBERG 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 640 150, KUNDENR. 5788

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	137 375 515	137 375 515
Tomt		15 263 946	15 263 946
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	47 510	44 383
Andre varige driftsmidler	15	157 772	49 879
SUM ANLEGGSMIDLER		**152 844 743**	**152 733 724**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		53 788	14 538
Kundefordringer		99 392	148 582
Forskuddsbetalte kostnader		96 691	86 619
Andre kortsiktige fordringer	16	135 018	129 392
Energiavregning	20	95 148	421 642
Driftskonto OBOS-banken		1 169 872	473 612
Sparekonto OBOS-banken		83	81
SUM OMLØPSMIDLER		**1 649 992**	**1 274 464**
SUM EIENDELER		**154 494 735**	**154 008 188**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 77 * 5 000		385 000	385 000
Annen egenkapital	17	101 959 999	98 797 294
SUM EGENKAPITAL		**102 344 999**	**99 182 294**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	19 705 769	22 423 447
Borettsinnskudd	19	31 734 772	31 734 772
SUM LANGSIKTIG GJELD		**51 440 541**	**54 158 219**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		144 870	98 232
Leverandørgjeld		337 281	564 404
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		97 863	5 039
Påløpte avdrag		129 181	0

SUM KORTSIKTIG GJELD		**709 195**	**667 675**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**154 494 735**	**154 008 188**
Pantstillelse	21	371 886 055	377 361 055
Garantiansvar	22	132 687	104 199

Oslo, 13.03.2024
Styret i Frydenberg 2 Borettslag

Reza A. Mohammadi/s/	Katinka Cornelia N Samsing/s/	Mohibb Ghani Malik/s/
Erik Svang/s/	Ragnhild Raftevold Grodås/s/	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 verdi-fallet 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	2 638 872
Garasjeleie	409 200
Kabel-TV	343 574
Strøm motorvarmere	21 000
Leietillegg for påbygg	17 500
Eiendomsskatt	8 636
Kapitalkostnader på IN-lån	1 925 751
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	25 844
Overført til kapitalkostnader	-1 951 595
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 438 782**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-17 600
Strøm p-plass	-500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 420 682**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

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: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 891, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 489.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 582
SUM KONSULENTHONORAR	**-33 582**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 815
Drift/vedlikehold VVS	-10 188
Drift/vedlikehold elektro	-84 767
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 708
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 765
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 180
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 330
Egenandel forsikring	10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-202 752**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 646
Vann- og avløpsavgift	-286 300
Renovasjonsavgift	-119 756
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-414 702**

NOTE: 9
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Frydenberg Garasjesameie	-198 868
SUM KOSTNADER GARASJER	**-198 868**
SUM GARASJER	**-198 868**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-248 188
SUM ENERGI / FYRING	**-248 188**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Vaktmestertjenester	-56 250
Renhold ved firmaer	-60 018
Andre fremmede tjenester	-13 543
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 063
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 891
Andre kontorkostnader	-1 871
Bank- og kortgebyr	-3 164
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-144 299**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 456
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 550
Andre renteinntekter	128
SUM FINANSINNTEKTER	**8 135**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-156 458
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-783 584
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-80 828
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-690
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
Andre rentekostnader	-604
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 028 164**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2008	137 375 515
SUM BYGNINGER	**137 375 515**

Tomten er kjøpt.
Gnr.126/bnr.158
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladebokser elbil		
Tilgang 2023	22 900	
Avskrevet i år	-7 633	
		15 267
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2021	105 625	
Avskrevet tidligere	-55 747	
Avskrevet i år	-35 209	
		14 670
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	135 895	
Avskrevet tidligere	-135 894	
		1
Vakumutlufter		
Tilgang 2023	130 000	
Avskrevet i år	-2 166	
		127 834
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**157 772**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-45 008**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	11 080
Viderefakturerte fakturaer	123 938
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**135 018**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	65 925 328
Egenkapital fra IN tidligere	80 249 588
Egenkapital fra IN 2023	1 125 003
Reduksjon EK fra IN	-45 339 920
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**101 959 999**

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: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt		
Renter 31.12: 5,63 %, løpetid 25 år		
Opprinnelig, 2009	-115 504 689	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	17 848 440	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 168 011	
Nedbetalt tidligere, IN	80 249 588	
Nedbetalt i år, IN	1 125 003	
		-15 113 647

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

OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,63 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2012	-5 400 000	
Nedbetalt tidligere	2 112 334	
Nedbetalt i år	231 535	
		-3 056 131
OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,63 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2020	-1 900 000	
Nedbetalt tidligere	170 880	
Nedbetalt i år	193 129	
		-1 535 991
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-19 705 769**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-31 734 772
SUM BORETTSINNSKUDD	**-31 734 772**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 101 912
SUM INNTEKTER	**-1 101 912**

KOSTNADER

Techem	52 650
Fjernvarme	1 444 128
Strøm	461 231
Innkreving Frydenberg garasjesameie	-175 604
Innkreving Sameiet Frydenberg	-585 345
SUM KOSTNADER	**1 197 060**

SUM ENERGIAVREGNING	**95 148**

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. 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: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 734 772
Pantelån	19 705 769
Påløpte avdrag	129 181
Beregnede IN-forpliktelser	36 034 671
TOTALT	**87 604 393**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	137 375 515
Tomt	15 263 946
TOTALT	**152 639 461**

NOTE: 22

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 12,94 % av Frydenberg Driftsforening

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening og garantiansvaret

garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden og utgjør

kr 34 239

Selskapets andel i Frydenberg Driftsforening vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet .

Selskapet eier 9,04% av Frydenberg Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Garasjesameie og

og utgjør kr 98 448

Selskapets andel i Frydenberg Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg" .

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under

resultatregnskapet.

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565828. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04 og 01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Det er planlagt å male fasader i 2020.	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.04.24
Selskapsnummer: 5788 **Selskapsnavn:** Frydenberg 2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ragnhild Raftevold Grodås er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Joachim Allan Ruud Nymann og Lars Leknes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Salg av garasjeplasser

Salg av 3 garasjeplasser er vedtatt.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Ny og utbedret sykkelparkering i fellesgarasjen (nr. 1)

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For ny og utbedret sykkelparkering i fellesgarasjen (nr. 1)

☐ Mot ny og utbedret sykkelparkering i fellesgarasjen (nr. 1)

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ 2-3 parkeringsplasser gjøres om til sykkelparkeringen.

☐ Flettegjerdet rives og erstattes med boltemonterte tosidig stativ.

☐ Fellesboden til Frydenberg 54 gjøres om til sykkelbod, og fellesboden flyttes inn i samme område som Frydenberg 50/52. Denne boden er romslig og lukket, samtidig som den er i direkte tilknytning til garasjeporten.

☐ Sykkelparkeringene utenfor hovedinngangen til 52 erstattes med låst sykkelskur.

☐ Gjøre om 1 parkeringsplass til betalt sykkelparkering der beboere kan leie en delplass. Dette kan tilpasses ved økt etterspørsel.

☐ Etablering av flere fastboltede stativ på annet velegnet område i garasjeområdet.

Sak 8 Forbedret og sikrere sykkelparkering (nr. 2)

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For forbedret og sikrere sykkelparkering (nr. 2)
- ☐ Mot forbedret og sikrere sykkelparkering (nr. 2)

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Tilgang til fellesboder via Salto-nøkkelbrikker og tilpassede Salto-baserte hengelåser.
- ☐ Ved å slå sammen to eller flere ledige garasjeplasser, inngjerdet og med tilpassede Salto - nøkkelbrikker og hengelåser.
- ☐ Utvide søppelskuret for sykkelparkering, evt. ferdigmontert, tilpasset sykkelskur.

Sak 9 Forslag til beplantning i blomsterbed mot Frydenbergveien. (nr. 1)

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For forslag til beplantning i blomsterbed mot frydenbergveien. (nr. 1)
- ☐ Mot forslag til beplantning i blomsterbed mot frydenbergveien. (nr. 1)

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Gjenværende stubber/røtter til tidligere søylegrantrær fjernes.
- ☐ At det fylles på ny jord hvor røttene fjernes.
- ☐ At det plantes nye hurtigvoksende trær som vokser raskt i høyden, tilpasset nåværende beplantning, men hvor røttene har mindre dyptgående mulighet for å trenge gjennom membranen.

Sak 10 Forslag til beplantning i blomsterbed mot Frydenbergveien. (nr. 2)

Styret kan få plantet noen små busker (rips/ solbær/ stikkelsbær) eller kortvokste trær for å erstatte de store trærne som er fjernet.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 11 Styret bestiller avfallscontainer som alle beboerne i borettslaget kan benytte seg av

Bestille avfallscontainer for møbler/større avfall i løpet av våren 2024.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Joachim Allan Ruud Nymann
- ☐ Lars Leknes

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Lars Leknes
- ☐ Mats Blakarstung
- ☐ Mohibb Malik
- ☐ Stine Wiig

**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.

HUSORDENSREGLER FOR FRYDENBERG 2 BRL

Vedtatt på ordinær generalforsamling 04.06.2009. Korrigert på generalforsamling 02.05.2013
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.

§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 uten for boligen samt på utefellesområder. 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

Boliger som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan (kart). Hekk og gjerde må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet, f. eks. transport av større gjenstander så som hagemøbler og lignende.
Utforming av dette området må ses på som en del av borettslagets enhetlige preg, og tiltak kan kun utføres etter nærmere avtale med styret.
Utvendige kraner må stenges og tappes før frosten kommer.
Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse. Ballspill må skje med aktsomhet og ikke til sjenanse for beboerne.
En del av borettslagets fellesareal forvaltes av et fellesorgan for hele kvartalet og beboerne må følge de bestemmelser som blir vedtatt av dette organ.
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 kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill.
Styrene i Frydenberg-2-brl og Sameiet 54 har tillatt at kullgrill kan benyttes på det steinsatte underlaget i parkarealet mellom blokkene. De som benytter denne muligheten skal rydde området etter bruk.
Det er anledning til å forlenge hekker, eller montere definert gjerdetype for å tydeliggjøre avgrensingen av det private området. Det skal på forhånd søkes styret og samhandles med aktuelle naboer, vaktmester og eventuelt gartner (se nettsiden for mer informasjon).
Blomsterkasser skal monteres på innsiden av balkongrekkverket.

§4 Kjøring og parkering

Boligområdet er 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. Garasjeanlegget er felles med andre boligselskaper og de som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.
For å unngå at ubudne gjester tar seg inn i garasjeanlegget, må alle kjørende påse at garasjeporten lukkes etter inn- og utkjøring.

§5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Borettslagets generalforsamling vil kunne utforme/vedta detaljerte bestemmelser for dette.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Av hensyn til bevaring av standarden på utearealene må dyr ikke luftes på grøntanlegg.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§7 Søppel

Søppelsekk/ containere 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. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§8 Fellesarealer

Det er ikke tillatt å røyke eller kaste sigarettsneiper, søppel og lignende i borettslagets fellesarealer.
Renhold av felles trapper, heiser og uteområder utføres av innleide firmaer. Styret inngår avtaler for sommer-/vintervedlikehold av fellesarealene, samt utførelse av generelle vaktmestertjenester.
Bygningenes fasader er en del av fellesarealene. Styret skal godkjenne og eventuelt komme med forslag vedrørende type markiser, utvendige persienner, farger etc. Videre vil det bli påbudt med enhetlig preg på skilting av postkasser og ringetablåer, etter nærmere retningslinjer fra styret.
Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.
Det er anledning til å montere balkongflagg, begrenset til å markere nasjonale helligdager og private fødselsdager (se nettsiden for mer informasjon)

§9 Nøkler

Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Nye nøkler kan bestilles hos styret etter nærmere retningslinjer. 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 vises forøvrig til Oslo kommunes brannforskrifter.

§11 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.

Søknadsskjema for bruksoverlating av leilighet i

Frydenberg 2 Borettslag - bolig selskap 5788

(fylles ut og sendes til styret minst 30 dager før bruksoverlating - skriv tydelig)

Leilighet:

Adresse: Frydenbergveien	Andel nr:	Leilighet nr:	Saks nr.
Bod Nr.	Garasjeplass nr:	Begrunnelse for bruksoverlating:	
Overlating av bruk fra:	Overlating av bruk til:		

Opplysninger om Andelseier:

Etternavn:	Fornavn:	E-postadresse:
Telefonnummer (priv)	Mobiltelefonnummer	Telefonnummer arbeid:
Ny oppholds adresse i perioden:		
Sted	Post nr.	Land

Opplysninger om Bruker:

Brukers Etternavn:	Fornavn:	E-postadresse:
Adresse før innflyting:		Fødselsdato:
Telefonnummer (priv)	Mobiltelefonnummer	Telefonnummer arbeid:
Andre personer i brukers husstand:		Evt. dyr:

Sted / dato: _____

Andelseiers underskrift_____

Brukers underskrift_____

Ektefellens underskrift dersom bolig tjener som felles bolig _____

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250037

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristine Maria Nettum	Yngve Grøstad

Gateadresse
Frydenbergveien 52

Poststed	Postnr
OSLO	0575

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 565828

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: 27250037

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet dusj
Arbeid utført av	Ringside Rørleggerbedrift AS

Filer

Dextro Dokumentasjon.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet kjøkken. Ny kurs satt opp i forbindelse med dette, samt noen stikkontakter. Komfyrvakt installert.
Arbeid utført av	Montera Elektro & VVS AS

Filer

Faktura-14956.pdf

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250037

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250037

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: 27250037

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Maria Nettum	c0c4faab1de1251d33a58585a35d3403d0a5fde5	12.03.2025 11:56:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yngve Grøstad	70c7fa829594c34a305c11fe3cf646fb7dd09a2a	12.03.2025 11:19:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 27250037

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

VEDTEKTER
FOR
FRYDENBERG 2 BORETTSLAG

Vedtatt på stiftelsesmøte den 15 mai 2007.
§ 3, 5. ledd endret i ekstraordinær generalforsamling 18.01.2009
§7 endret i ordinært sameiermøte 27.04.2015
§ 6 endret i ordinært årsmøte 10.03.2021

§ 1
Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Frydenberg 2 borettslag, med forretningskontor i Oslo kommune.
Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Borettslaget består av 77 andeler.

§ 2
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående på del av gnr 126**,** bnr 21 i Oslo kommune.
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

Andelen 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.
Frem til ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6 skal det utstedes et andelsbrev og en partialobligasjon for hver andel. Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen. Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget.
Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken i samsvar med dette kapitlets bestemmelser.
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.
I tillegg kan arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte eie opp til en andel i borettslaget. Arbeidsgiver kan være en fysisk eller juridisk person.
Skanska Bolig AS har rett til å eie andel og leie ut boretter som er usolgt ved innflytting i borettslaget.
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. § 6.
Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4
Overføring av andeler

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

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 borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

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 borettslagslovens § 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.

5
Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

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

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig med tilhørende balkong eller terrasse/uteareal i borettslaget (borett), og rett til å bruke og fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Terrassene/utearealene på bakkeplan tilhørende andel 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2511, 2512, 2513, 2514 og 2515, er angitt i borettslagets bygge- og finansieringsplan i forbindelse med stiftelse.

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

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, 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.

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.
Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året

§ 7
Fysisk bruk og vedlikehold

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. Andelseiere som har innglasset sin balkong er ansvarlig for vedlikehold av det som er montert i forbindelse med innglassing. Det samme vedlikeholdsansvar gjelder også ved større periodisk vedlikehold av balkonger

Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper og boddør i tre) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.
Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.
Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, 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.
c) kostnader til vaktmestertjenester.
Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.
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 utomhusarealer

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

§ 10

Parkeringsplass

Andelseiere som har ervervet bruksrett til parkeringsplass har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass som anvist av borettslaget og i samsvar med egen avtale inngått med borettslaget.
Kostnadene ved bruk av parkeringsplassen vil relatere seg til en ideell andel av driftskostnadene for parkeringsanlegget for parkeringsplassen. Driftskostnadene vil inkorporeres i felleskostnadene til de som har parkeringsplass.

§ 11
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.

§ 12
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.
De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første ordinære generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges da to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår.
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.

§ 13
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 borettslagslovens §§ 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.

§ 14
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.

§ 15
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.

§ 16
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

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

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 17
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.

§ 18
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.

§ 19
Revisjon

Borettsagets 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.

§ 20

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.

§ 21

Husordensregler

Borettslaget kan med alminnelig flertall på generalforsamlingen fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 22

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.

§ 23

Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Frydenberg 2 Borettslag

Organisasjonsnummer: 991640150
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. april kl. 20:00 til 21. april kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Vi ønsker at to fra styret skal være møteledere. Dette da møtet er digitalt, og at vi da ønsker å følge opp møte med kommentarer på en god måte.

> **Forslag til vedtak:**
> Ragnhild Raftevold Grodås er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Joachim Allan Ruud Nymann og Lars Leknes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Salg av garasjeplasser

Fremmet av: Styret

Per nå har borettslaget 31 parkeringsplasser, hvorav 1 står ledig (april 2024) og 6 plasser leies ut til andre eksterne som ikke er beboere i borettslaget. I mai 2024 kommer ytterligere 3 plasser til å sies opp. Dvs. 4 plasser vil stå ledige og 6 plasser leies ut til eksterne personer. Borettslaget vil per mai 2024 ha et reelt behov for 21 parkeringsplasser for sine beboere. I løpet av de siste årene har styret sett en nedadgående trend og interesse for antall parkeringsplasser. Alle beboere som er interesserte i å kjøpe en garasjeplass, kan melde sin interesse til styret via styreleder.

I tillegg har borettslaget per nå 3 felles lån. Vi har mottatt tilbakemeldinger fra meglere om at borettslaget burde etterstrebe å redusere antall felleslån fra 3 til 2. Ved å redusere antall lån, vil borettslagets økonomi fremstå mye bedre og mer attraktiv når våre beboere skal selge leilighetene sine. Styret foreslår derfor å selge 3 parkeringsplasser i første omgang for å redusere vår fellesgjeld. Salg av parkeringsplassene vil også bidra til at borettslaget får en romsligere økonomi, og at vi reduserer hyppigheten av behovet for å øke felleskostnadene for den enkelte beboer. Styret er klar over at felleskostnadene våre er høye nok som de er, og vi ønsker å bidra til at de ikke økes unødvendig.

Styrets innstilling
Styret ser for seg å selge 3 garasjeplasser.

Forslag til vedtak:
Salg av 3 garasjeplasser er vedtatt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Ny og utbedret sykkelparkering i fellesgarasjen (nr. 1)

Fremmet av: Stine Wiig

I dag er ikke sykkelparkeringen i vårt borettslag tilstrekkelig tilrettelagt for økt mengde elektriske sykler. Vi har to smale korridorer mellom parkeringsplasser som er relativt full per nå. Dette er dårlig arealutnyttelse og tilrettelegging. Det er flere sikkerhetsutfordringer med dagens løsning både med tanke på flekkverksgjerdet og åpent sykkelområde ift. potensielt tyveri.

Styrets innstilling

Styret generelle innstilling hva gjelder sykkelparkering:
Vi ønsker å stemme ned forslaget om utbedring i denne omgang, men stiller seg positive til å se på løsninger sammen med Frydenberg 54 og eventuelt Garasjesameiet. Styret er opptatt av å finne en økonomisk fornuftig løsning som ikke medfører reduserte inntekter for borettslaget, og heller ikke økte felleskostnader for den enkelte beboer. Vi vil heller ta opp igjen saken på ett senere tidspunkt når vi har sett på gode løsninger for utbedring av nåværende sykkelparkering.

Forslag 1: 2-3 parkeringsplasser gjøres om til sykkelparkeringen.

Styrets innstilling: Styret mener at denne løsningen vil føre til reduserte inntekter, som igjen vil føre til økte felleskostnader for samtlige beboere i borettslaget.

Forslag 2: Flettegjerdet rives og erstattes med boltemonterte tosidig stativ.

Styrets innstilling: Dette er utenfor Styrets juridiske ansvarsområde. Dette ansvarsområdet faller inn under Garasjesameiet.

Forslag 3: *Fellesboden til Frydenberg 54 gjøres om til sykkelbod, og fellesboden flyttes inn i samme område som Frydenberg 50/52. Denne boden er romslig og lukket, samtidig som den er i direkte tilknytning til garasjeporten.*

Styrets innstilling: Frydenberg 54 stiller seg per nå negative, og uten deres samtykke kan ikke dette gjennomføres.

Forslag 4: *Sykkelparkeringene utenfor hovedinngangen til 52 erstattes med låst sykkelskur.*

Styrets innstilling: Styret stiller seg negativ til forslaget grunnet at det hverken er praktisk eller juridisk mulig å gjennomføre.

Forslag 5: Gjøre om 1 parkeringsplass til betalt sykkelparkering der beboere kan leie en delplass. Dette kan tilpasses ved økt etterspørsel.

Styrets innstilling: Styret mener at denne løsningen vil føre til reduserte inntekter, som igjen vil føre til økte felleskostnader for samtlige beboere i borettslaget.

Forslag 6: Etablering av flere fastboltede stativ på annet velegnet område i garasjeområdet.

Styrets innstilling: Dette er utenfor Styrets juridiske ansvarsområde. Dette ansvarsområdet faller inn under Garasjesameiet.

> **Avstemning i saken:**
> ✕ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **13**
Antall stemmer mot saken: **27**
Antall blanke stemmer: **8**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> 2-3 parkeringsplasser gjøres om til sykkelparkeringen.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Flettegjerdet rives og erstattes med boltemonterte tosidig stativ.
>
> **Forslag til vedtak 3:**
> Fellesboden til Frydenberg 54 gjøres om til sykkelbod, og fellesboden flyttes inn i samme område som Frydenberg 50/52. Denne boden er romslig og lukket, samtidig som den er i direkte tilknytning til garasjeporten.
>
> **Forslag til vedtak 4:**
> Sykkelparkeringene utenfor hovedinngangen til 52 erstattes med låst sykkelskur.
>
> **Forslag til vedtak 5:**
> Gjøre om 1 parkeringsplass til betalt sykkelparkering der beboere kan leie en delplass. Dette kan tilpasses ved økt etterspørsel.
>
> **Forslag til vedtak 6:**
> Etablering av flere fastboltede stativ på annet velegnet område i garasjeområdet.

Antall stemmer for vedtak 1: **3**
Antall stemmer for vedtak 2: **7**
Antall stemmer for vedtak 3: **3**
Antall stemmer for vedtak 4: **1**
Antall stemmer for vedtak 5: **6**
Antall stemmer for vedtak 6: **3**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Forbedret og sikrere sykkelparkering (nr. 2)

Fremmet av: Ivar Granheim

Tilsvarende beskrivelse som ved sak 7.

Styrets innstilling
Styret generelle innstilling hva gjelder sykkelparkering:

Vi ønsker å stemme i mot forslaget om utbedring i denne omgang, men stiller seg positive til å se på løsninger sammen med Frydenberg 54 og eventuelt Garasjesameiet. Styret er opptatt av å finne en økonomisk fornuftig løsning som ikke medfører reduserte inntekter for borettslaget, og heller ikke økte felleskostnader for den enkelte beboer. Vi vil heller ta opp igjen saken på ett senere tidspunkt når vi har sett på gode løsninger for utbedring av nåværende sykkelparkering.

Forslag 1: Tilgang til fellesboder via Salto-nøkkelbrikker og tilpassede Salto-baserte hengelåser.

Styrets innstilling: Frydenberg 54 stiller seg per nå negative, og uten deres samtykke kan ikke dette gjennomføres.

Forslag 2: Ved å slå sammen to eller flere ledige garasjeplasser, inngjerdet og med tilpassede Salto - nøkkelbrikker og hengelåser.

Styrets innstilling: Styret mener at denne løsningen vil føre til reduserte inntekter, som igjen vil føre til økte felleskostnader for samtlige beboere i borettslaget.

Forslag 3: Utvide søppelskuret for sykkelparkering, evt. ferdigmontert, tilpasset sykkelskur.

Styrets innstilling: Det finnes andre alternativer/løsninger som er mer økonomisk fornuftige.

> **Avstemning i saken:**
> ✕ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **13**
Antall stemmer mot saken: **24**
Antall blanke stemmer: **11**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Tilgang til fellesboder via Salto-nøkkelbrikker og tilpassede Salto-baserte hengelåser.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Ved å slå sammen to eller flere ledige garasjeplasser, inngjerdet og med tilpassede Salto - nøkkelbrikker og hengelåser.
>
> **Forslag til vedtak 3:**
> Utvide søppelskuret for sykkelparkering, evt. ferdigmontert, tilpasset sykkelskur.

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **1**
Antall stemmer for vedtak 3: **6**
Antall blanke stemmer: **11**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

9. Forslag til beplantning i blomsterbed mot Frydenbergveien. (nr. 1)

Styrets innstilling
Forslag 1: Gjenværende stubber/røtter til tidligere søylegrantrær fjernes.

Styrets innstilling: Styret støtter dette, og det foreligger allerede et styrevedtak om å fjerne disse.

Forslag 2: At det fylles på ny jord hvor røttene fjernes.

Styrets innstilling: Styret støtter dette, og det foreligger allerede et styrevedtak om å fjerne disse.

Forslag 3: At det plantes nye hurtigvoksende trær som vokser raskt i høyden, tilpasset nåværende beplantning, men hvor røttene har mindre dyptgående mulighet for å trenge gjennom membranen.

Styrets innstilling: Styret anser det som mer hensiktsmessig å benytte lavt voksende beplantning tilpasset begrensningene i uterommet.

> **Avstemning i saken:**
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **27**
Antall stemmer mot saken: **8**
Antall blanke stemmer: **13**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Gjenværende stubber/røtter til tidligere søylegrantrær fjernes.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> At det fylles på ny jord hvor røttene fjernes.
>
> **Forslag til vedtak 3:**
> At det plantes nye hurtigvoksende trær som vokser raskt i høyden, tilpasset nåværende beplantning, men hvor røttene har mindre dyptgående mulighet for å trenge gjennom membranen.

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **9**
Antall stemmer for vedtak 3: **7**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

10. Forslag til beplantning i blomsterbed mot Frydenbergveien. (nr. 2)

Fremmet av: Trond Kristiansen

Fint om vi kunne plante noen små busker (rips/ solbær/ stikkelsbær) eller kortvokste trær for å erstatte de store trærne som er fjernet.

Styrets innstilling
Styrets innstilling: Styret støtter dette forslaget. Styret vil jobbe med å finne det beste alternativet for uterommet.

Forslag til vedtak:
Styret kan få plantet noen små busker (rips/ solbær/ stikkelsbær) eller kortvokste trær for å erstatte de store trærne som er fjernet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Styret bestiller avfallscontainer som alle beboerne i borettslaget kan benytte seg av

Fremmet av: Lars Leknes

Det er ønsket at styret bestiller avfallscontainer som alle beboerne i borettslaget kan benytte seg av.

Forslag til vedtak:
Bestille avfallscontainer for møbler/større avfall i løpet av våren 2024.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Joachim Allan Ruud Nymann (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Leknes
Joachim Allan Ruud Nymann

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mats Blakarstugun (23 stemmer)
Mohibb Malik (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mats Blakarstugun
Lars Leknes
Mohibb Malik
Stine Wiig

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

Deres ref.: 27250037 . Vår ref.: 5788-1-2472 Dato: 28.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frydenberg 2 Borettslag
Organisasjonsnr:	991640150
Andelseier:	Grøstad, Yngve
Medeier:	Nettum, Kristine Maria
Leilighetsnummer:	2472
Adresse:	Frydenbergveien 52, 0575 OSLO
Andelsnummer:	32
Gnr.	126
Bnr.	159
Borettsinnskudd:	Kr. 653 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 565828.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapetBorettslagenes 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 30 garasjeplasser til utleie. Plassene tildeles av styret ved Cornelia Nordgaard: cornelia.nordgaard@outlook.com. Garasjen følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Det er lagt opp infrasturktur for lading av el-biler på disse plassene, slik at lading er mulig mot tillegg i leieen. Enkelte andelseiere har kjøpt garasje i Frydenberg Garasjesameie A og B. (md leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det sendes egen giro for garasjeleien.) Vi forutsetter i disse tilfellene at garasjen 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 er tinglyst to urådigheter på eiendommen. (Advokatfirma DLA Nordic DA og Skanska Bolig AS). Megler må selv innhente tillatelse til hjemmelsoverføring. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved eierskifte av garasjen etter gjeldende

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207357952
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,78%
Restsaldo	12 988 761,00
Innfrielsesdato:	30.12.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208438786
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,78%
Restsaldo	4 113 168,00
Innfrielsesdato:	30.10.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 108,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Energi	1 043,00	
Lån nr: 9820735795; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820735795; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 865,00	
Tv/Bredbånd	200,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	195,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 394,-
Annen formue:	25 191,-
Gjeld:	70 542,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207357952
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208438786
Restsaldo:	70 036,57
Kapitalkostnader:	852,20

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 036,57,-, 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 Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Reza A. Mohammadi, e-post: frydenberg2@styrerommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . 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.

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

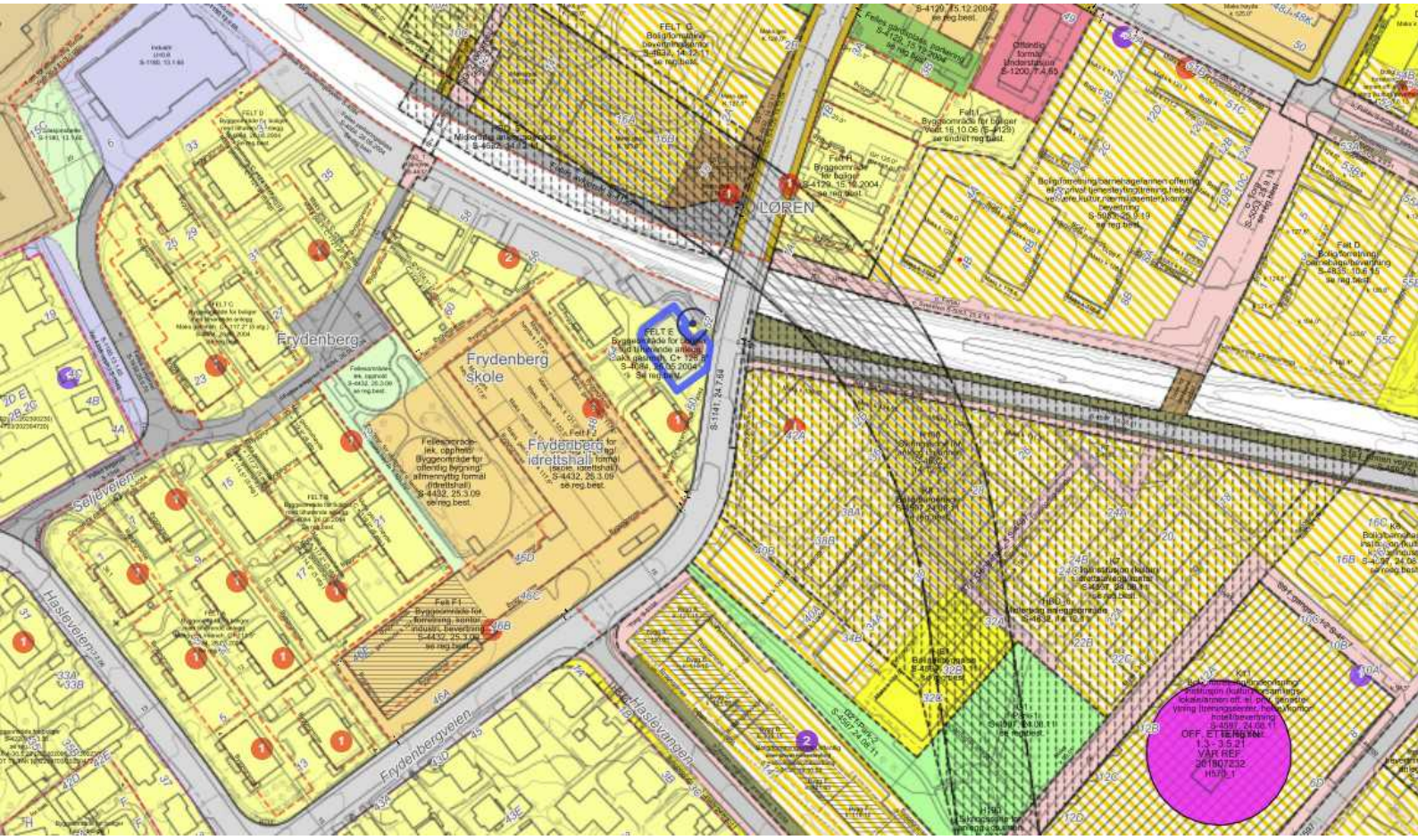
Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS


LØREN
Frydenberg
Frydenberg skole
Frydenberg idrettshall
Sellevegen
Hasleveien
Frydenbergveien
Hasleveien
OFF. ETTERSYN:
1.3 - 3.5.21
VÅR REF.
201907232
HSTA_1

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Frydenbergveien 52, 0575 Oslo
Gnr. 126, Bnr. 159, andelsnr. 32 i FRYDENBERG 2 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250037

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.
