PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

SELJEVEIEN 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Seljeveien 9

Nabolaget Løren - vurdert av 409 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	13 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	3 min 0.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	21 min 1.8 km
Valle Hovin videregående skole	22 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rødstuveien - 12178	6 min
Rødstuveien - 12179	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løren T Linje 4B	4 min 0.4 km
Løren T Linje 4	6 min 0.5 km
Rosenhoff Linje 17	9 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

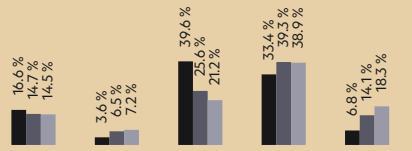
BARNEHAGER

Krydderhagen barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km
Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 år... 80 barn	7 min 0.6 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Løren	2 min
Joker Løren Stasjon	5 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	1 min
Skjønnhaug skole	5 min
CrossFit Yggdrasil	5 min
STERK treningssenter	6 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

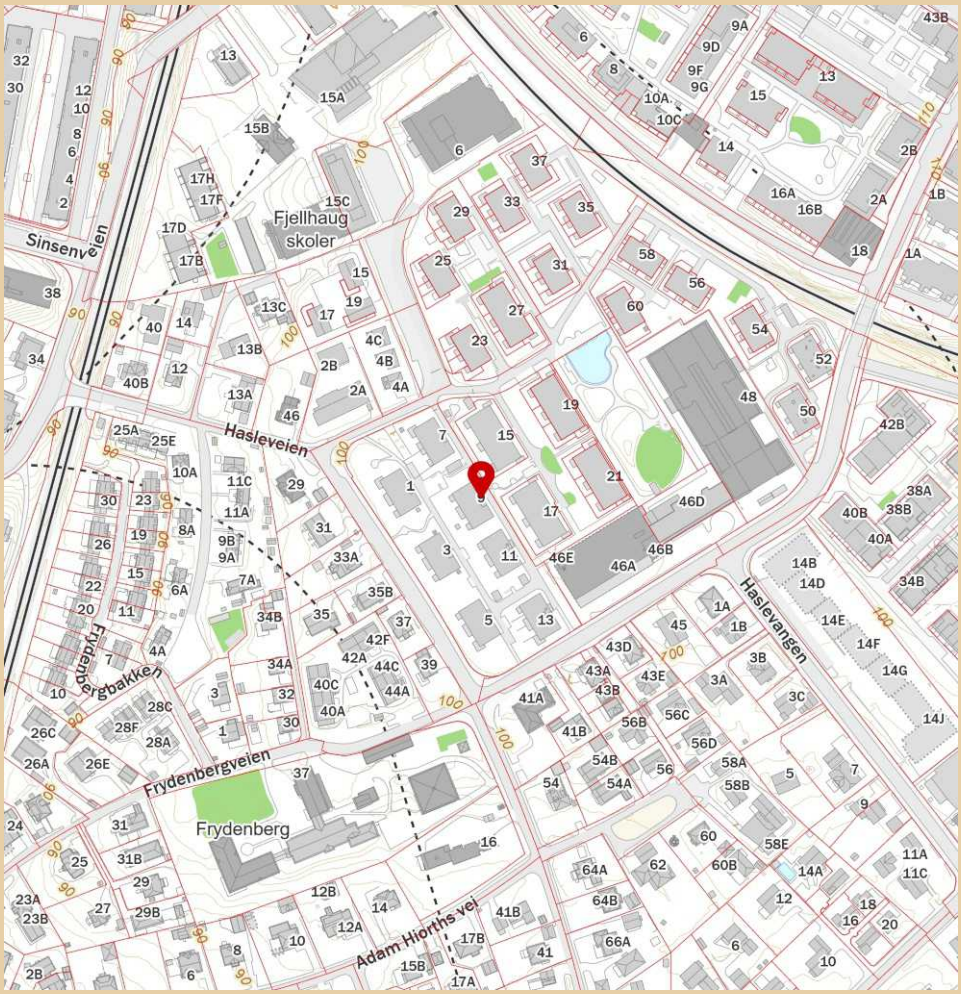
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Seljeveien 9

Nabolaget Løren - vurdert av 409 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	13 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	3 min 0.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	21 min 1.8 km
Valle Hovin videregående skole	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løren T Linje 4B	4 min 0.4 km
Løren T Linje 4	6 min 0.5 km
Rosenhoff Linje 17	9 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

BARNEHAGER

Krydderhagen barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km
Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 å... 80 barn	7 min 0.6 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Løren	2 min
Joker Løren Stasjon	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Vinslottet	7 min
Vitusapotek Hasle Torg	9 min
Vinmonopolet Carl Berner	8 min

SPORT

Frydenberg skole	1 min
Skjønnhaug skole	5 min
CrossFit Yggdrasil	5 min
STERK treningssenter	6 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

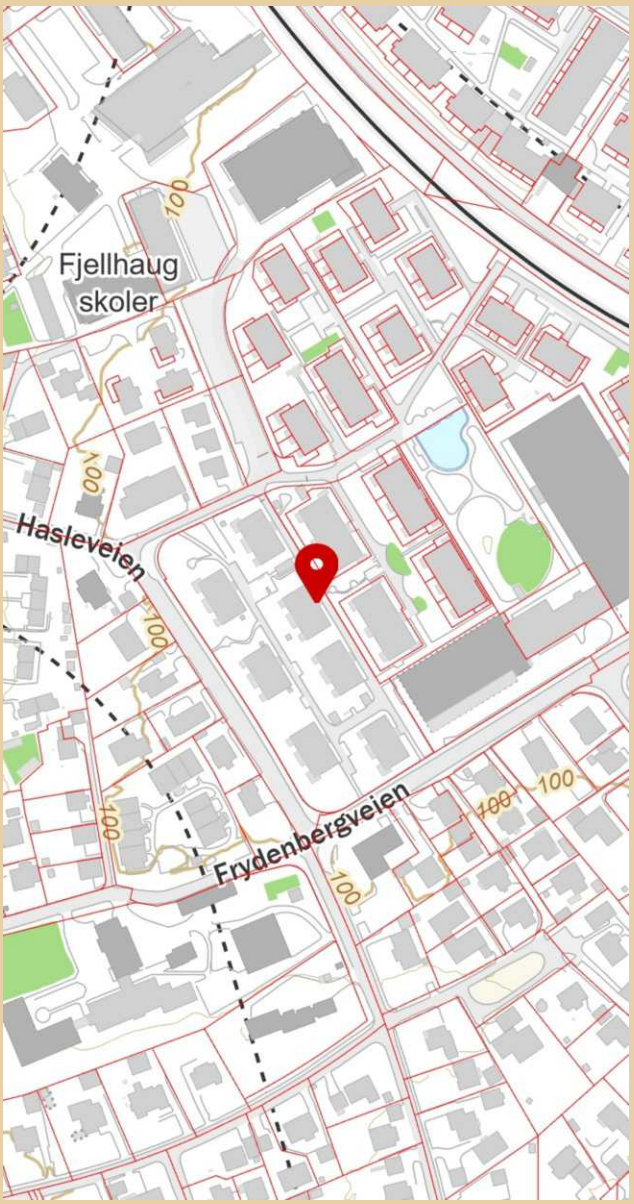
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

Seljeveien 9

Nabolaget Løren - vurdert av 409 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	13 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	3 min 0.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	21 min 1.8 km
Valle Hovin videregående skole	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løren T Linje 4B	4 min 0.4 km
Løren T Linje 4	6 min 0.5 km
Rosenhoff Linje 17	9 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

BARNEHAGER

Krydderhagen barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km
Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 å... 80 barn	7 min 0.6 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Løren	2 min
Joker Løren Stasjon	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Vinslottet	7 min
Vitusapotek Hasle Torg	9 min
Vinmonopolet Carl Berner	8 min

SPORT

Frydenberg skole	1 min
Skjønnhaug skole	5 min
CrossFit Yggdrasil	5 min
STERK treningssenter	6 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

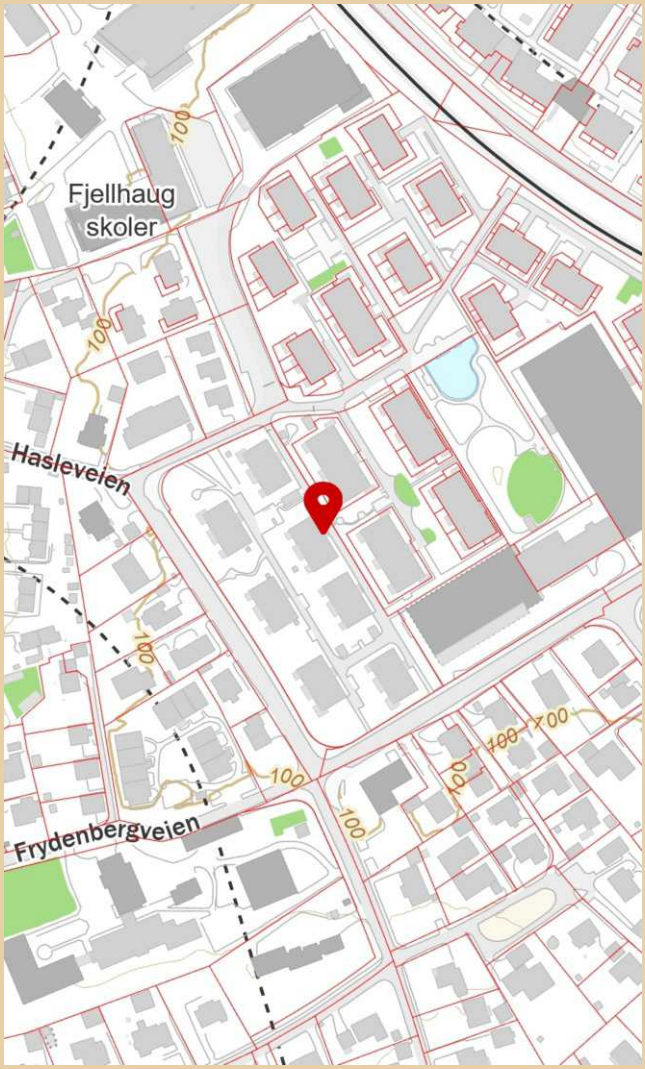
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

Tilstandsrapport

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

Seljeveien 9, 0575 OSLO

OSLO kommune

gnr. 126, bnr. 146

Andelsnummer 78

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26141 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BB4048

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med åpen løsning i stuen som er oppgradert i 2025/2026.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat beneplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøl- og fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom fra byggeåret (prefabrikkert våtromskabin).
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i keramikk.
Innmurt speil på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

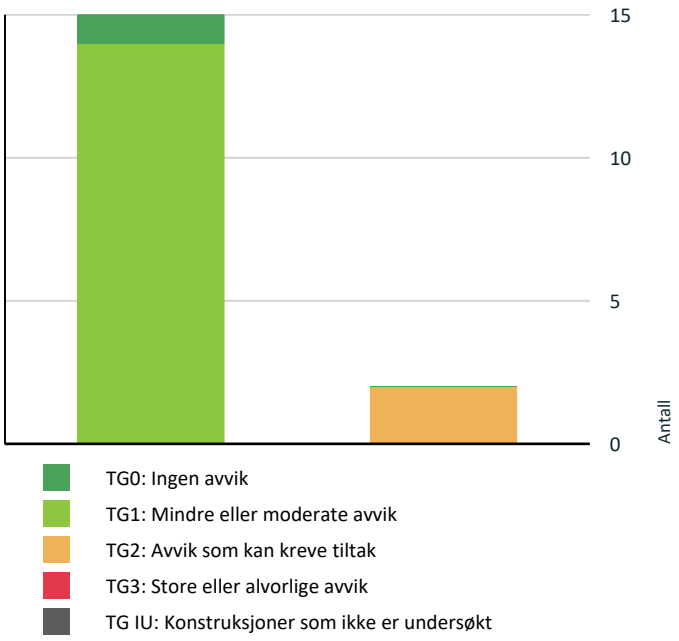
Lovlighet Gå til side

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

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



Byggeår
2007

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer og garasjekjeller.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2007.
Vinduer på begge soverom er merket med produksjonsår 2023 og er skiftet i senere tid.

–

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

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

–

Det påpekes trege håndtak på enkelte vinduer og værslitt listverk på utsiden.
Ellers ingen unormale avvik registrert.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2007.

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).

–

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

–

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Tremmefliser i plast på betongdekke.

Rekkverk i aluminium med stående spiler.
Rekkverkshøyde målt til ca. 115 cm.
Lysarmatur og stikkontakt på vegg.

–

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

Utvendige trapper

Beskrivelse

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

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

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

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

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

–

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

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

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

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

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
3-stavs parkett ellers i leiligheten.

Gulvvarme (vannbåren gulvvarme) på bad.

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

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

Downlights ((med halogenpærer) på bad.

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

Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

Det påpekes noe hakk og riper i parkettgulvet.
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger.
Overflater på baderom er vurdert separat.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

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

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det påpekes svelleskader i bunn av dørbladet på baderommet samt en sprekk i terskelen.

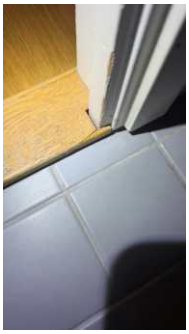
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Svelleskader i bunn av baderomsdøren er typisk forårsaket av fuktpåvirkning over tid. Forholdet vurderes som kosmetisk, og døren fungerer som tiltenkt. Skaden har i seg selv ingen betydning for rommets bruk eller funksjon, men indikerer at døren har vært utsatt for fukt.

Tiltak:
Tiltak er ikke nødvendig av funksjonelle hensyn. Av estetiske grunner kan døren utbedres eller skiftes ut. Det anbefales samtidig å sikre god lufting og begrense direkte fuktpåvirkning mot dørbladet for å hindre videre utvikling.





Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom:
Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte fronter.

Bod:
Hylleløsning.

Soverom 2:
Hylleløsning.

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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

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

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.

Aluminiumsplater i himling med downlights (med halogenpærer).

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til over 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

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

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Selv om det per i dag ikke er registrert symptomer på lekkasje eller funksjonssvikt, er det økt sannsynlighet for at slitasje og aldring kan føre til redusert tetthet over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgradering eller ombygging av rommet bør membran/tettesjikt fornyes i henhold til gjeldende krav. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge det ikke påvises symptomer på skade.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i keramikk.
Innmurt speil på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon som styres gjennom kjøkkenventilatoren.
Avtrekksventil i baderommet.
Tilluft ved terskelen.

–

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

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med åpen løsning i stuen som er oppgradert i 2025/2026.
Det er skiftet fronter, benkeplate og ny kum.
Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat beneplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøl- og fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

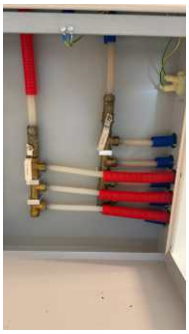
Stoppekraner i samme skap.
Det er i tillegg stoppekraner i skap som er plassert i boden.

–

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

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

–

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk som styres gjennom kjøkkenventilatoren.

Avtrekket skjer på kjøkken og baderommet.

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

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming i boligen med radiatorer.
Vannbåren gulvvarme på baderommet.

Radiatorene er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg. Varmt forbruksvann leveres fra samme system.

Anlegget driftes og vedlikeholdes av borettslaget som en del av felles tekniske installasjoner.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av radiatorer, stammer eller felles berederanlegg, da disse inngår i et lukket system utenfor den enkelte bruksenhets vedlikeholdsansvar.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i innvendig bod.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
40 AMP hovedsikring med 6 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler i felles skap.

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

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er gjennomført arbeider på det elektriske anlegget ifm oppgradering av kjøkkenet. Arbeidet er utført av SG elektriske og det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

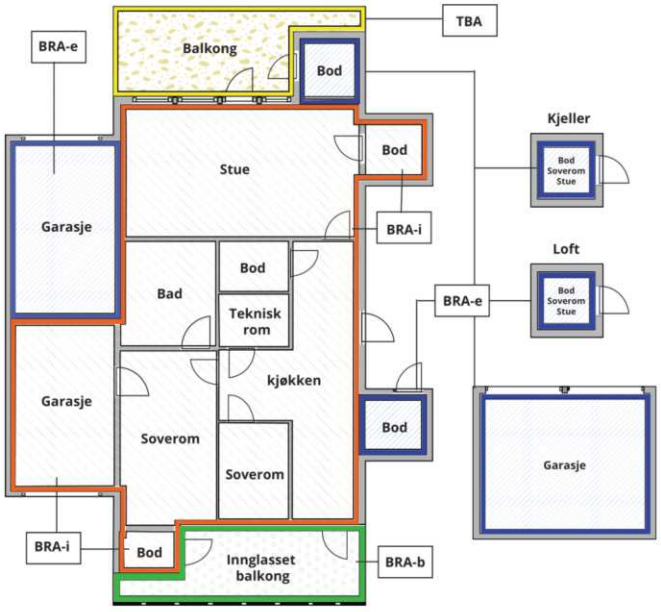
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	73			73	9
Kjeller		6		6	
SUM	**73**	**6**			**9**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten er målt til 72,50 m².

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

–

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod i nabo oppgang. Denne er målt til ca. 6 m².
Bod er merket med nr. 58.

–

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

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

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Johan Mikkelborg Moss	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Seljeveien 9

Hjemmelshaver
Frydenberg 1 Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0304

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

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
989838326		OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Johan Mikkelborg Moss

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
78

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Om tomten

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

Mulig å leie/kjøpe garasjeplass når/om dette blir ledig.

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

Tinglyste/andre forhold

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

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

Bebyggelsen

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

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Forutsetninger

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260060
Addresse	Seljeveien 9		
Postnr.	0575	Sted	OSLO
Selgers navn	Johan Mikkelborg Moss		
Selgers navn	Kajsa Rebecka Bengtsson		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juli 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden juli 2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

80294102

Våtrom

Initialer selger:
J M
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kun oppgradert baderomsinnredning i 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura for Montering av IKEA-skrog, utskjæring og montering av benkeplate, montering av ny kum og blandebatteri

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J M
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget bytter ut vinduer til enheter ved behov. Vinduene på soverommene ble byttet i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget har dokumenter for arbeidet og firma som utførte det.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært og ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgradert ifbm oppussing av kjøkken 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentene innholder risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Da vi kjøpte leiligheten i 2021 var radiatoren på gjeste/barnesoverommet demontert og satt i bod i kjelleren. I 2022 ble radiatoren montert opp på gjestesoverom og radiator på hovedsoverom ble demontert og satt i bod. Termostater ble også oppgradert

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og beskrivelse av oppdrag av NGF Rørservice

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Kjøkkenet ble oppgradert i 2026 av Herjedalskjøkken, Malak Rørservice og SG Elektriker AS: fyringsvakt, oppgradert elektrisk anlegg, belysning, waterguard, nye fronter/benkeplate, hvitevarer (ekskl. kjøleskap), innbygging av kjøleskap, ny ventilator.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

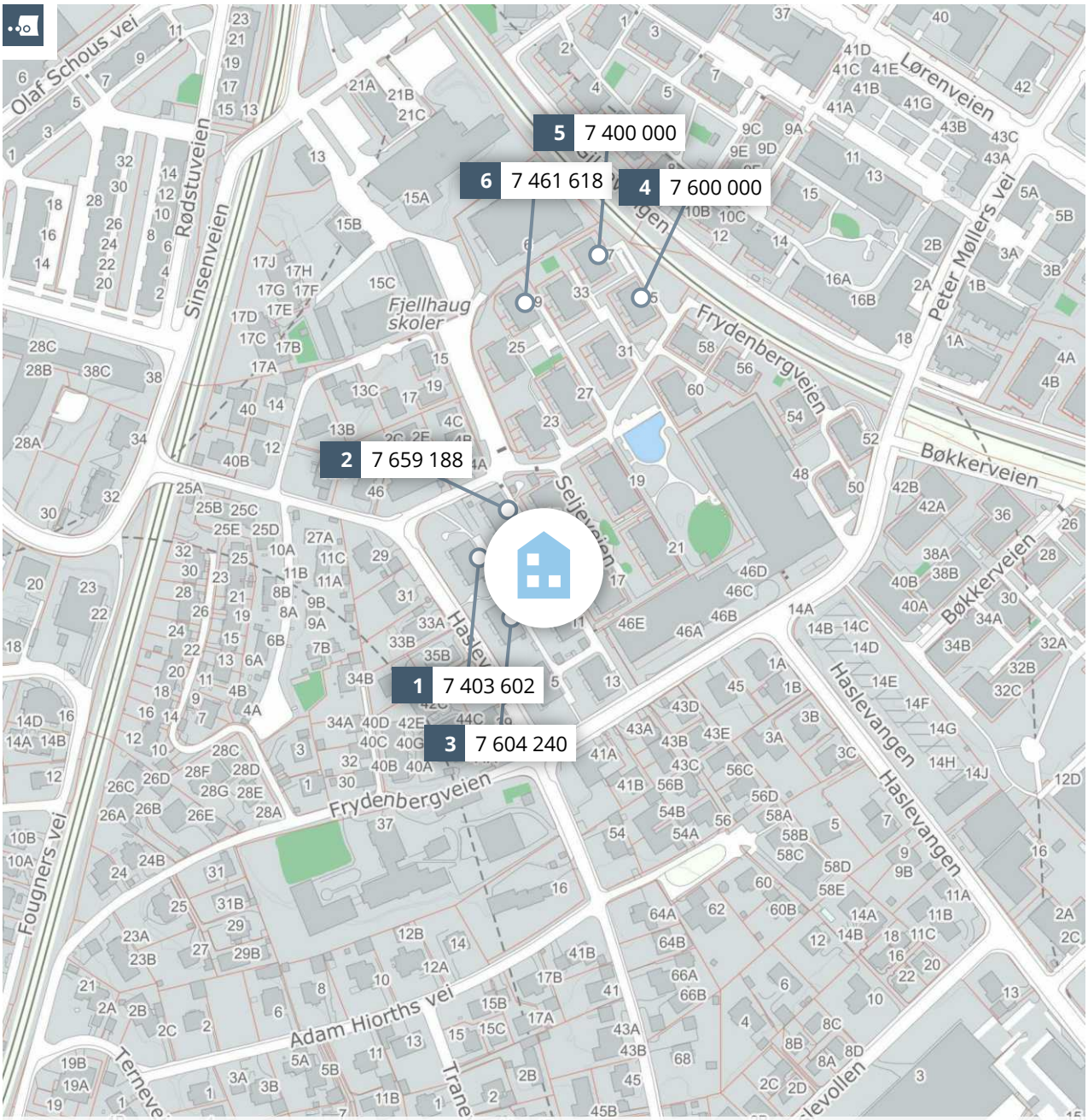
Dato 18.06.2026

Signert av *Johan Mikkelborg Moss*

Signert av *Kajsa Rebecka Bengtsson*

Initialer selger:
J M
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SELJEVEIEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 21.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Seljeveien 9, 0575 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

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

Verdivurdert til

7 000 000

3 875	7 003 875	95 890
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	6 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	6 244
Formue	41 273
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Seljeveien 1									
	62 m²	2007	4. etg	2 sov	19.05.2026	6 990 000	**7 400 000**	3 602	7 403 602	**119 413**
2	Seljeveien 7									
	73 m²	2007	3. etg	2 sov	08.06.2026	7 490 000	**7 655 000**	4 188	7 659 188	**104 920**
3	Seljeveien 3									
	74 m²	2007	2. etg	2 sov	09.06.2026	7 690 000	**7 600 000**	4 240	7 604 240	**102 760**
4	Seljeveien 35									
	73 m²	2014	3. etg	2 sov	21.04.2026	7 490 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**104 110**
5	Seljeveien 37									
	74 m²	2014	5. etg	2 sov	25.08.2025	7 300 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**100 000**
6	Seljeveien 29									
	73 m²	2011	4. etg	2 sov	31.03.2026	7 250 000	**7 450 000**	11 618	7 461 618	**102 214**

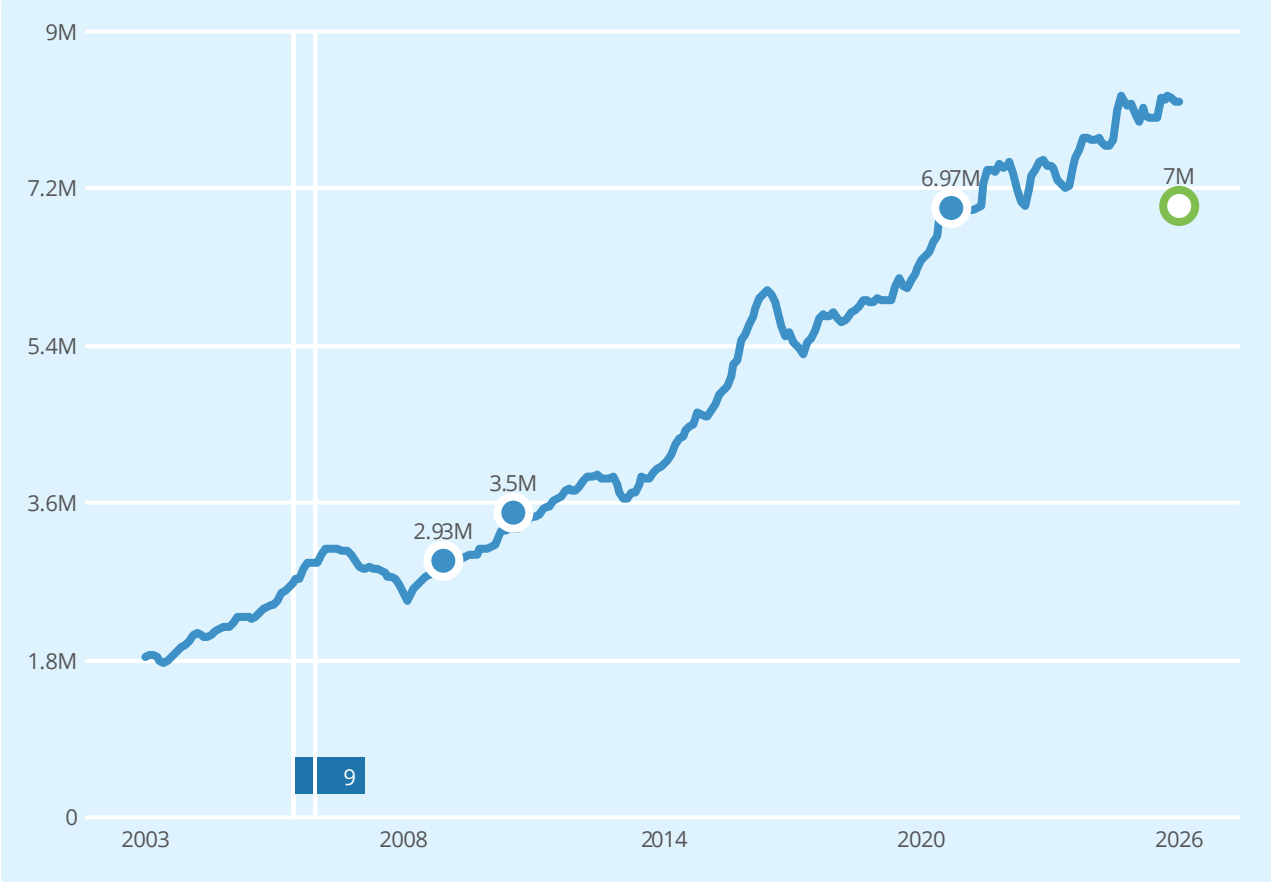
Flott 3-roms med en av de bedre interne beliggenhetene i Seljeveien. Fjordgløtt. Heis. Sydvestvendt balkong.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.04.2021	30.04.2021	15.07.2021	5 990 000	6 950 000	21 396	6 971 396	10
19.04.2011	09.05.2011	10.08.2011	3 000 000	3 500 000	1	3 500 001	
30.10.2009		30.10.2009	-	655 200	2 276 800	2 932 000	

10 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen gikk til en veldig høy pris sist. Har ikke parkering som mange av de andre sammenlignbare.

Leiligheter til salgs i Frydenberg nord grunnkrets nå

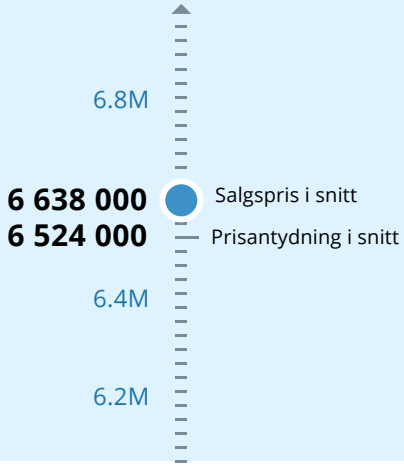
17
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
47
dager

Leiligheter solgt i Frydenberg nord grunnkrets siste 3 mnd

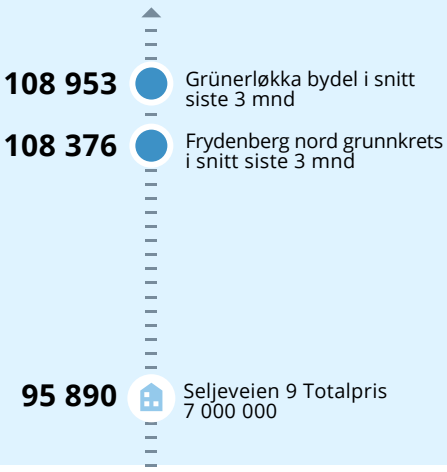
43
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
23
dager

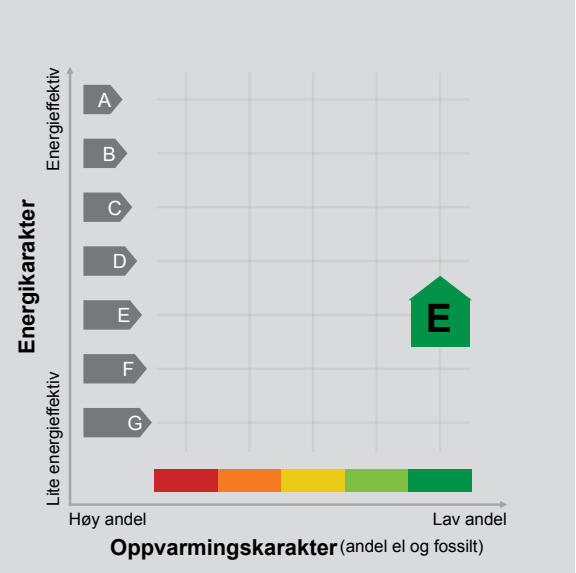
for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	126
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81816565
Merkenummer	Energiattest-2025-207110
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Seljeveien 13	81810680	H0204	0	0	48
Seljeveien 7	81816557	H0204	0	0	90
Seljeveien 9	81816565	H0204	0	0	74
Seljeveien 9	81816565	H0304	0	0	78
Seljeveien 7	81816557	H0304	0	0	94

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	68 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	72 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	173 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,37 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	92,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.12.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	95,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	165,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 172 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	182,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 236 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	182,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 172 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 716 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 456 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 172 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,1 %

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

Deres ref.: 27260060 . Vår ref.: 5687-1-78 Dato: 03.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frydenberg 1 Borettslag
Organisasjonsnr:	989838326
Andelseier:	Moss, Johan Mikkelborg
Medeier:	Bengtsson, Kajsa Rebecka
Leilighetsnummer:	78
Adresse:	Seljeveien 9, 0575 OSLO
Andelsnummer:	78
Gnr.	126
Bnr.	146
Borettsinnskudd:	Kr. 619 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 80294102.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 243,63,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto strøm,varme,v.vann og adm.kostn.	2 121,00	
Lån nr: 9820754285; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820754285; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Lån leiligheter	309,00	
Vedlikeholdsfond	93,00	
Felleskostnader	3 551,63	
Bredbånd	169,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 188,-
Fradragsberettigede kostnader:	424,-
Annen formue:	41 273,-
Gjeld:	5 431,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207530719
Restsaldo:	3 874,71
Kapitalkostnader:	333,13
IN-avtale:	Nei

Etter avdragsfri periode øker den med 0,00 (lånene er innfridd).

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

Etter avdragsfri periode øker den med 0,00 (lånene er innfridd).

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 874,71,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: frydenberg1@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5687

FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 19:00, I Lokalene til Sens, Seljeveien 6.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til valgkomiteen
8. Endring av husordensregler
9. Tillegg til husordensreglene § 11:
10. Rehabilitering av bad
11. Tillegg til Retningslinjer for balkonger, hager og utomhusareal, punkt 1, 2 avsnitt:
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole Vegard Tveita er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Liv Reidun Sundby og Torgeir Svinsaas Einum er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at regnskapet og årsrapporten godkjennes

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 225 000

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen godkjennes

Sak 8

Endring av husordensregler

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Tillegg til husordensreglene § 11:

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tillegg til husordensreglene § 11:

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

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

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 10

Rehabilitering av bad

Forslag fremmet av:
Hege C.Sand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 11

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Audun Olsen-Skalderhaug
- Jens Melsom
- Tor Tennvassås

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

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

- Andreas Thunes

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2026.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

STYREMØTER

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

ARBEID I STYRET

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

ANDELSEIERE

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

ØKONOMI

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

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

FORSIKRING

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

ENERGI

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

VAKTMESTERTJENESTER

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

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

INTERNETT OG TV

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

PARKERINGSAVTALE

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

BEREDSKAPSLAGER

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

VEDLIKEHOLD/REHABILITERING

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

Vinduer:

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

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

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

Heiser:

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

Varmeanlegg:

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

Fasader

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

Markterrasser

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

KONTAKT MELLOM STYRET OG BEBOERE

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENBERG 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 175 950**	**1 763 536**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 415 093	2 360 323
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-869 988	-862 039
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-992 692
Endring øremerk. bankkto		-159 361	-130 745
Endring egenkapital i fellesanlegg		-17 541	37 568
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**368 203**	**412 415**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 544 153**	**2 175 950**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 133 099	3 155 654
Kortsiktig gjeld		-588 946	-979 704
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 544 153**	**2 175 950**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 12.02.2026
Styret i Frydenberg 1 Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12
BYGNINGER

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

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

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2026

Styrets sammensetning etter generalforsamlingen 2025

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

Varamedlemmer:

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

Valgkomité:

- Iselin Kongsvik, 2025–2027

Endringer siden forrige periode

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

Neste periode

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

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

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

Agnes Simensen trekker seg som varamedlem grunnet arbeidssituasjon.

Marianne Brodtkorb fortsetter sin periode som varamedlem som planlagt.

Iselin Kongsvik fortsett sin periode i valgkomiteen som planlagt.

Valgkomiteens vurdering

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

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

Nye kandidater til styret

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

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

Tor Tennvassås – innstilles som styremedlem (2 år)

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

Varamedlemmer

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

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

Valgkomiteen

Andreas Thunes - innstilles som medlem (2 år)

Valgkomiteens innstilling

Styremedlemmer

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

Varamedlemmer

- Ledig plass – kandidater ønskes fra møtet

Valgkomité

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

For valgkomiteen

Iselin Kongsvik

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ole Vegard Tveita er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Liv Reidun Sundby og Torgeir Svinsaas Einum er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår at regnskapet og årsrapporten godkjennes

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000

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

7. Honorar til valgkomiteen

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

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

8. Endring av husordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Forslaget avvises

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

9. Tillegg til husordensreglene § 11:

Tillegg til husordensreglene § 11:

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

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

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

10. Rehabilitering av bad

Fremmet av: Hege C.Sand

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan-Erik Olsen

Følgende stilte til valg:
Jan-Erik Olsen

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Thunes

Følgende stilte til valg:
Andreas Thunes

Frydenberg 1 Borettslag

Husordensregler

Vedtatt på ordinær generalforsamling 29. april 2014

Sist endret på ordinær generalforsamling 27. april 2016

Sist endret på ordinær generalforsamling 24.04.2018

Sist endret på ordinær generalforsamling 28.05.2020

Sist endret på ordinær generalforsamling 27.04.2022

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

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

§ 3 Bruk av uteområdene

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

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

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

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

§ 4 Kjøring og parkering

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

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

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

Alle må påse at uvedkommende ikke får adgang til garasjeanlegget.

§ 5 Dyrehold

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

§ 6 Antenner

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

§ 7 Søppel

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

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

§ 8 Fellesarealer

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

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

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

§ 9 Nøkler

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

§ 10 Boder

Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

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

Det vises forøvrig til Oslo kommunes brannforskrifter.

§ 11 Ettermontering av utstyr

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

§12 Radiatorer

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

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

§ 13 Endring av husordensreglene

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

Retningslinjer for balkonger, hager og utomhusareal

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

1. Hage, gjerde og hekk

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

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

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

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

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

2. Balkongrekkverk

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

3. Terrasser på bakkeplan

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

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

4. Levegger på balkonger

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

5. Innglassing av balkonger/terrasser

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

6. Redskapsbod/lekestue/veksthus

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

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

7. Solskjerming

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

Definisjoner:

Skillevegg; tett vegg på terassegulv i første etasje:



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



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



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

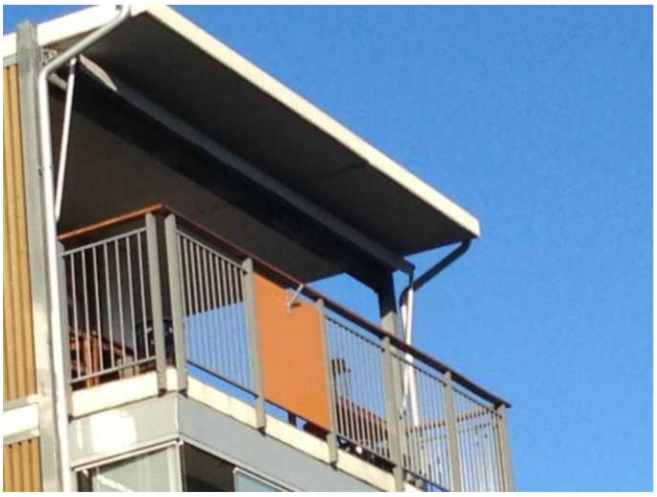


Nedenfor finnes eksempler på tilpasninger og innretninger som er mulige å gjøre:

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



Eksempel på hvordan balkongmarkise skal monteres:



Eksempel på hvordan markise på vindu skal monteres:



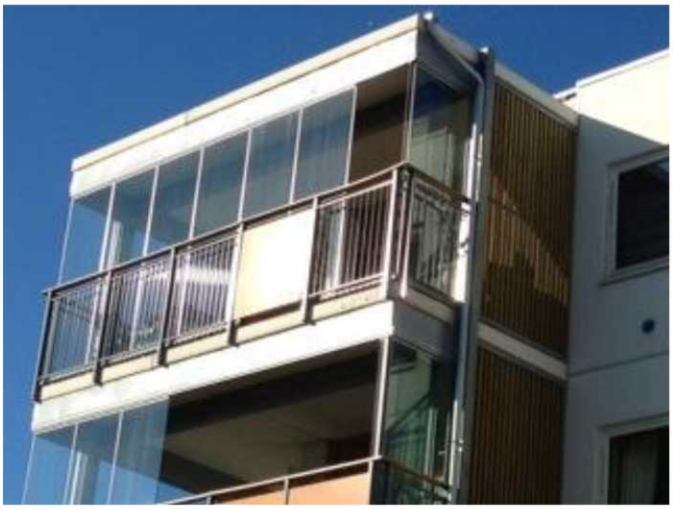
Eksempel på hvordan markise på vindu skal monteres:



Eksempel på innglassing av balkong:



Eksempel på innglassing av balkong:



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



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



Eksempel på tetting av hageskiller:



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



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



Eksempler på levegg på balkong før og etter tetting:





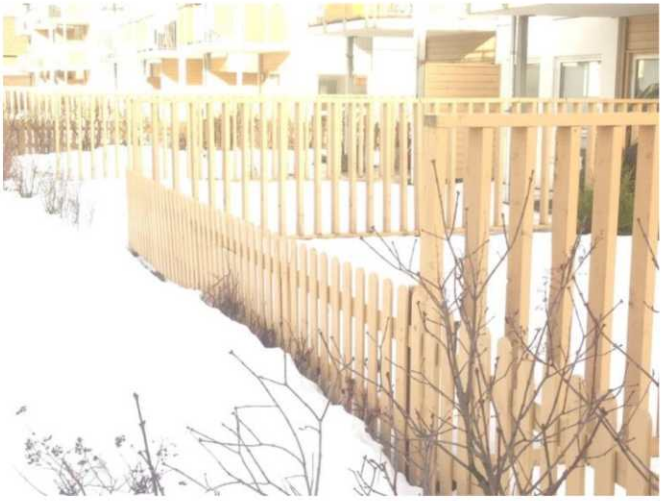


Eksempel på oppsett av gjerde innenfor hekk:



Det er ikke tillatt å plante hekk innenfor gjerdet.

Eksempel på oppsett av gjerde i fremkant av hagen:



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



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



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



VEDTEKTER

FOR

FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

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

Sist endret i ordinær generalforsamling 18.04.2024

§ 1 Borettslagets navn

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

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

§ 2 Formål

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

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

§ 3 Andeler og andelseiere

Andelene lyder på kr 5.000.

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

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

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

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

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

§ 4 Overføring av andeler ved eierskifte

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

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

Bruks- og borett

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

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

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

Oppsigelse og mislighold

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

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

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

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

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

Bruksoverlating

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 7 Fysisk bruk, vedlikehold og installasjoner

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet.

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

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

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Felleskostnader

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

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

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

Som felleskostnader anses blant annet:

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

Kostnader til fiberbredbånd fordeles likt på hver andel.

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

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

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

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

§ 9 Pliktig deltagelse i driftsorganisasjon for utomhus arealer

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

§ 10 Forsikring

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

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 11 Styret

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

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

Styremedlemmer velges for en periode på to år, men slik at ikke hele styret er på valg samtidig. Dersom et styremedlem trekker seg i perioden og en erstatter velges, skal denne velges ut styreperioden for styremedlemmet som erstattes.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 12 Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

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

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 13 Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører.

Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

§ 14 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 15 Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
   a. Opptaking av navnefortegnelse
   b. Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen
   c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. Årsberetning fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Godtgjøring til styret og revisor
5. Andre saker som er nevnte i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomité for to år.

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

Revisors beretning skal alltid leses opp.

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

§ 16 Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 17 Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 18 Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 19 Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§ 20 Husordensregler

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

§ 21 Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 22 Kamera/videoovervåkning av fellesarealer

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av borettslagets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

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

Generalforsamlingen skal vedta en øvre kostnadsramme og kan fastsette nærmere retningslinjer for hvordan overvåkningen gjennomføres med alminnelig flertall.

§ 23 Kommunikasjon og informasjon

Borettslaget benytter digital kommunikasjon for å informere beboerne. Alle andelseiere og andre
brukere må registrere e-postadresse og mobilnummeret sitt hos styret.

§ 24 Forholdet til borettslagsloven

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

ooOoo

Egenerklæring om ved kjøp av borettslagsleilighet i
Frydenberg 1 Borettslag

(må fylles ut før styret tar stilling til godkjennelse av ny andelseier, alle poster må fylles ut)

ORINTERING:

Dette skjemaet skal fylles ut i forbindelse med at du/dere har kjøpt en leilighet i Frydenberg 1 Borettslag. Det er viktig at du/dere fyller ut riktig kontaktinformasjon, da det fra tid til annen blir sendt ut felles informasjon på e-post, samt at styret kan ha behov for å ta kontakt med beboerne. Megler sender utfylt skjema til oef@obos.no.

Frydenberg 1 Borettslag gjør oppmerksom på at det er andelseierne selv som skal bebo leiligheten og at all bruksoverlating (utleie) skal godkjennes av styret. Det vises i den forbindelse til «Lov om burettslag» og våre hjemmesider: https://vibbo.no/frydenberg-1-1

EIENDOMSOPPLYSNINGER:

Seljeveien nr:	
Andel nr:	
Leilighet nr:	
Kjøpesum:	
Andel fellesgjeld:	
Evt. Parkeingsplass:	

OPPLYSNINGER OM KJØPER:

Kjøper nr 1:

Etternavn:	
Fornavn:	
Fødselsdato:	
Mobilnummer	
Epostadresse:	

Kjøper nr 2:

Etternavn:	
Fornavn:	
Fødselsdato:	
Mobilnummer	
Epostadresse:	

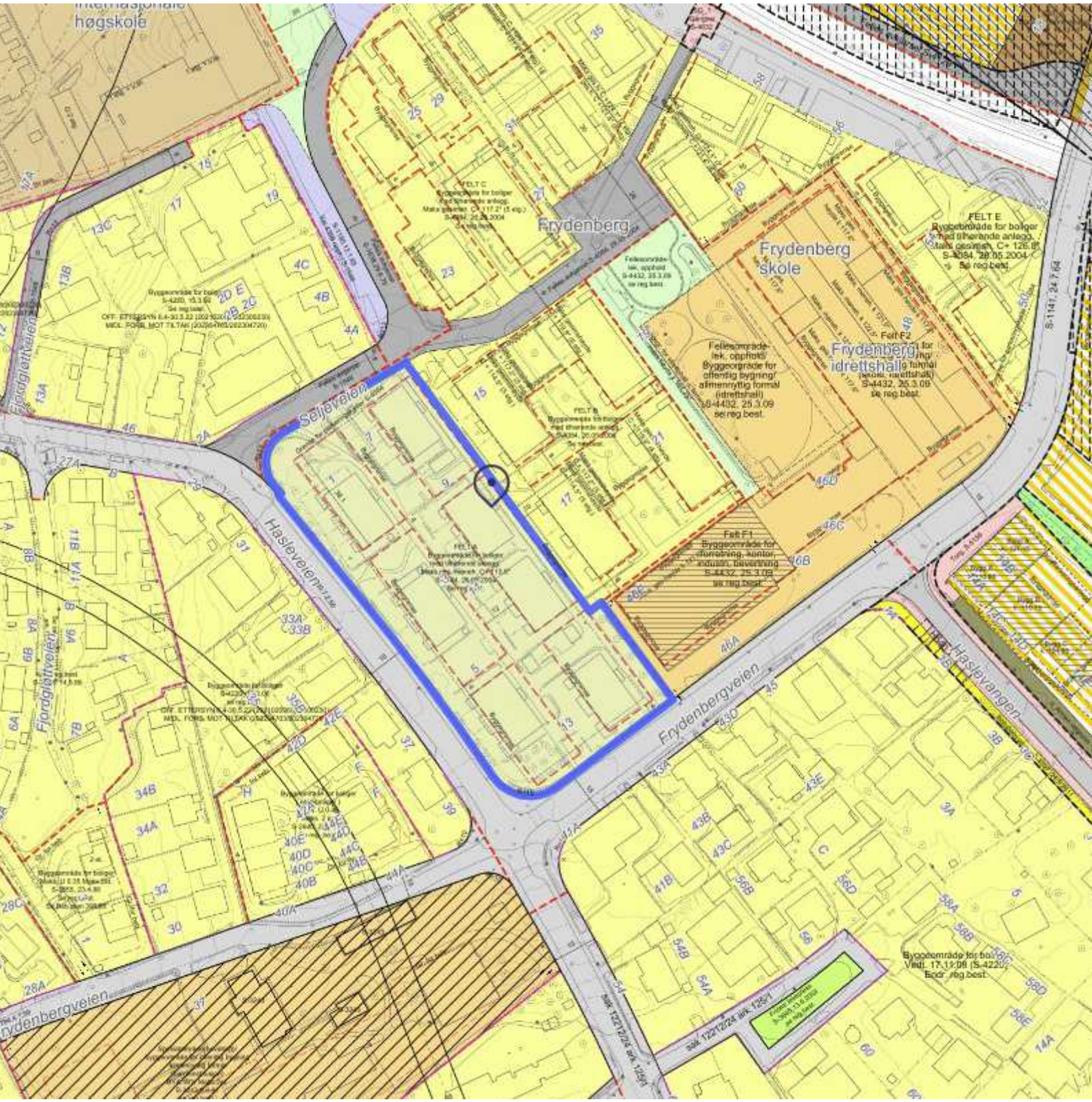
ERKLÆRING:

Jeg erklærer at opplysninger gitt ovenfor er korrekte, jeg er kjent med at uriktige og/eller mangelfulle opplysninger kan føre at søknaden blir avslått eller ikke realitetsbehandlet.

Kjøper erklærer at de skal bebo leiligheten selv. (fyll inn JA som bekreftelse)

Dato:	Sted:

Underskrift kjøper 1:	
Underskrift kjøper 2:	


Frydenberg skole
Frydenberg idrettshall
Frydenbergveien
Haslevangen
Seljeveien
Fjordgløttveien
FELT E
FELT F1
FELT F2
FELT C
FELT B
Felt F1
Byggeområde for forretning, kontor, industri, bevertning
Felt F2
Byggeområde for idrettshall
Fellesområde-lek, opphold
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (idrettshall)
S-4432, 25.3.09
se reg best.

Oslo

S-630

Regulering av Hasleveien fra tidligere bygrense til Frydenbergvn. og Frydenbergveien fra Hasleveien til Petter Møllers vei, samt del av Fougners vei.

S-630 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.02.1956
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195601511
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-630

Regulering av Hasleveien fra tidligere bygrense til Frydenbergvn. og Frydenbergveien fra Hasleveien til Petter Møllers vei, samt del av Fougners vei.

S-630 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.02.1956
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195601511
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4084

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

Vedtaksdato: 26.05.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200005754

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200005754

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Generelle bestemmelser for planområdet

3.1 Plassering og høyder

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

3.2 Parkering

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

3.3 Avkjørsel

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

3.4 Utomhusplan

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

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

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

4.1 Leilighetsfordeling

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

4.2 Utnyttelse og utforming

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

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

5.1 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4084

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

Vedtaksdato: 26.05.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200005754

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200005754

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Generelle bestemmelser for planområdet

3.1 Plassering og høyder

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

3.2 Parkering

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

3.3 Avkjørsel

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

3.4 Utomhusplan

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

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

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

4.1 Leilighetsfordeling

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

4.2 Utnyttelse og utforming

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

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

5.1 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO
lars.clausen@skanska.no

Dato: 18 DES. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200608154-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - FRYDENBERGVEIEN 48

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

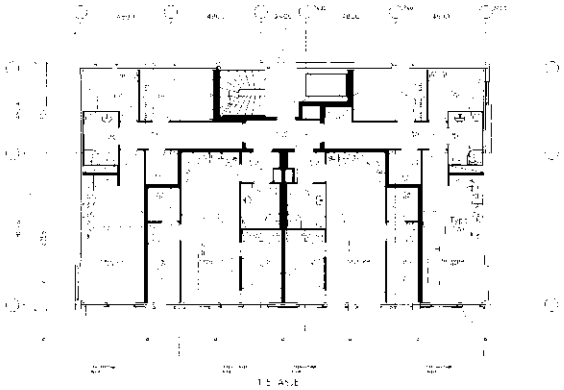
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

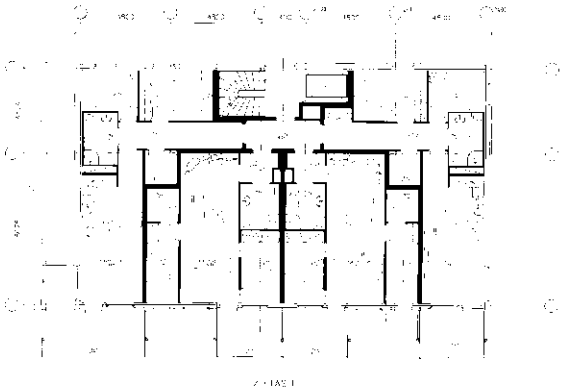
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

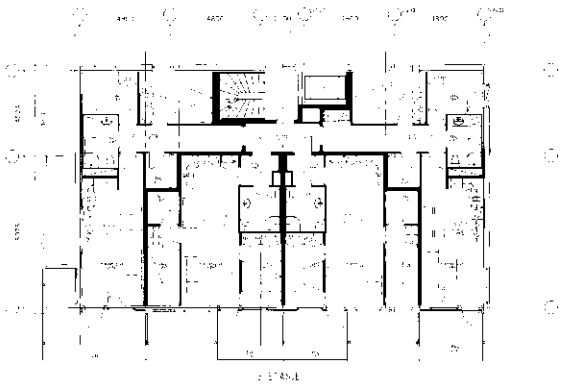
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

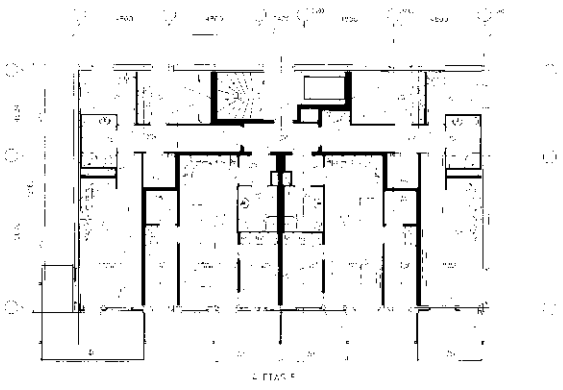
Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler









Planer hus 3 og 7
E1



SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

SKANSKA

INCUDO

Frydenberg

Planer hus 3 og 7

E1

A A03 PL0C 10

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 989838326 Andelsnr.: 78

FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 24.03.2026 kl. 23.27

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/879220-1/200
15.07.2021 14:36

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 6 950 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
BENGTSSON KAJSA REBECKA
F.NR: IDEELL: 1/2
MOSS JOHAN MIKKELBORG
F.NR: IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2025/1145155-1/200
25.09.2025 16:17

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 7 870 000
PANTHAVER : NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2007/3104-1/201	REGISTRERING AV
05.01.2007	BORETTSLAGSANDEL

Skatteetaten

Dato
21.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

LOTTA OTTOSEN
Sandakerveien 22B H0506
0473 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 989 838 326 Andelsnr 78

Eiendommens adresse:

Seljeveien 9, 0575 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 682 836
Som sekundærbolig:	kr 6 731 344

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Seljeveien 9, 0575 Oslo
Gnr. 126, Bnr. 146, andelsnr. 78 i FRYDENBERG 1 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260060

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.
