NORDVIK

Seljeveien 3

2 soverom | 74 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Seljeveien 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Nabolagsprofil
23	Om boligen
36	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig og lys 3-roms hjørneleilighet fra 2007 med solrik balkong, heis og garasjeplass m/lader|Akonto strøm,varme & v.v

Prisantydning	**7 690 000,-**
Omkostninger	**3 080,-**
Totalpris	**7 697 320,-**
Fellesgjeld	**4 240,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 856,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Seljeveien 3!

Romslig og svært tiltalende 3-roms hjørneleilighet i et attraktivt nabolag på Frydenberg. Leiligheten ligger fint til i 2. etasje med heis og stor balkong vendt mot idylliske omgivelser. Den gjennomgående planløsningen byr på romslige rom med mye lysinnslipp, stilrent kjøkken, to gode soverom, innvendig bod og et stilrent bad. Ny enstavs eikeparkett fra 2025. Det medfølger garasjeplass med elbil-lader i lukket anlegg.

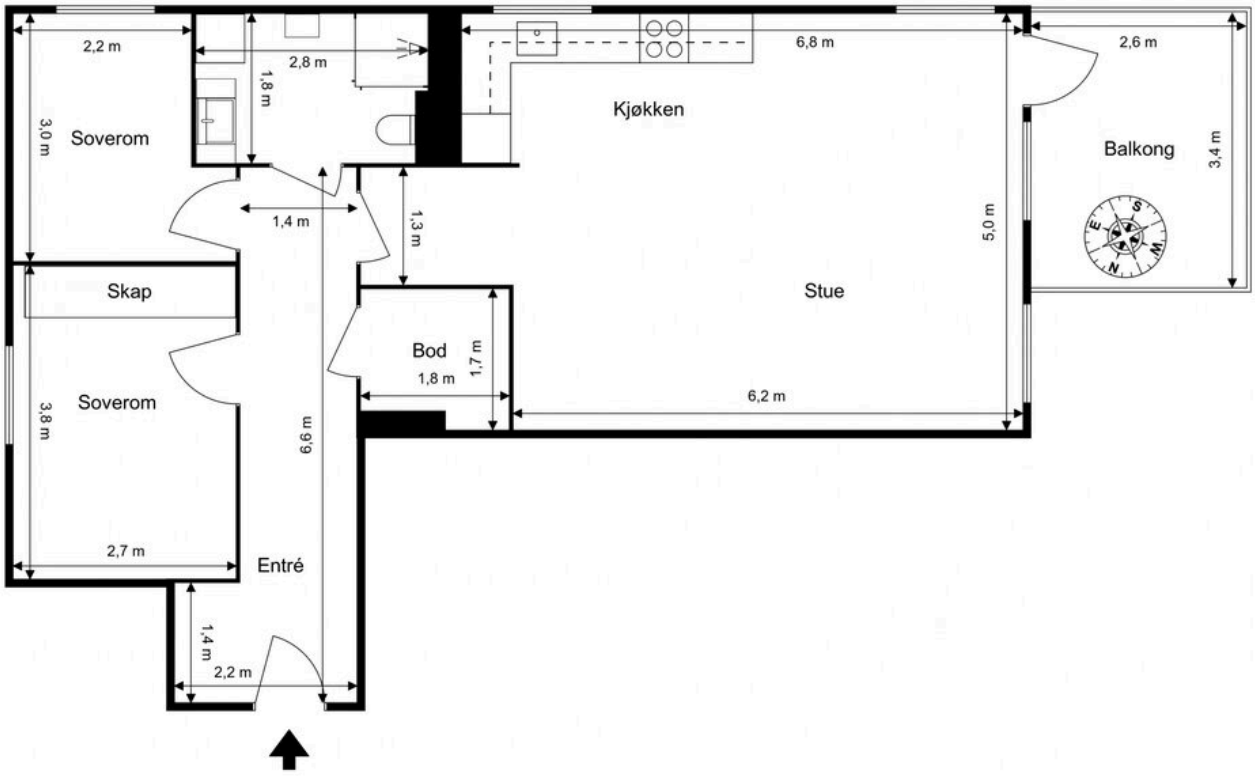
Området gir følelsen av rolig familieidyll, samtidig som det urbane og pulserende bylivet er rett i nærheten.

Innflytningsklar og moderne standard
Hjørnebeliggenhet med flotte lysforhold
Sørvestvendt balkong på ca. 9 m²
Bygg fra 2007 med heis
A-konto strøm, varme og v.vann
To store kjellerboder
Ingen dok.avg

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

Seljeveien 3
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


















FA
SHI
ON







Her kan man kan nyte sol store deler av dagen og ha stor fleksibilitet mellom ute- og innerom.





Balkongen ligger fint til og vender mot et pent opparbeidet fellesområde.

Området gir følelsen av rolig familieidyll, samtidig som det urbane og pulserende bylivet er rett i nærheten.




















TIEDEMANN'S
TOBAK
ER DOG
DEN BESTE



Det følger en parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.





Selger opplyser at de har eget ladeamonnement fra Aneo, og for april mnd. var toalt kostnaden på kr. 384,-. Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på til sammen 10m².







Seljeveien 3

Nabolaget Løren - vurdert av 408 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	11 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	12 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 0.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	21 min 1.8 km
Valle Hovin videregående skole	22 min

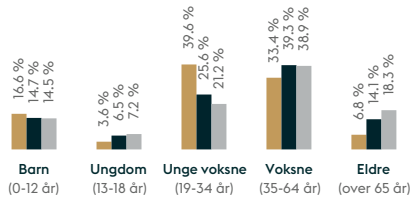
Offentlig transport

Løren T Linje 4B	5 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	15 min 1.3 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... 80 barn	7 min 0.6 km
Ola Narr barnehage (1-5 år) 67 barn	8 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Frydenberg skole	2 min
Skjønnhaug skole	4 min
CrossFit Yggdrasil	5 min
Mudo Gym Carl Berner	6 min

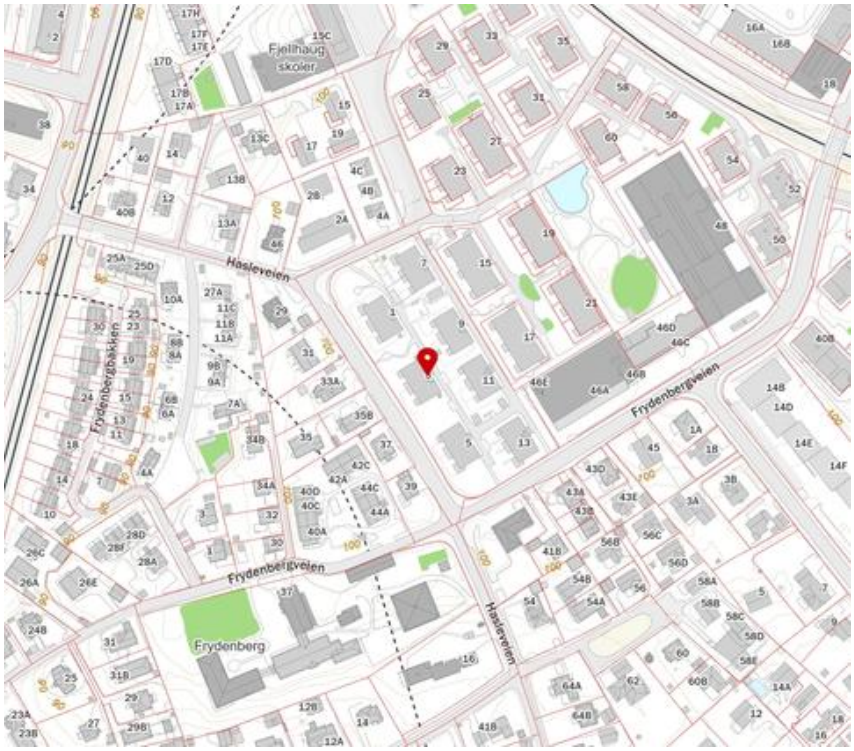
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0068/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Seljeveien 3, 0575 OSLO
Gnr 126, bnr 146 (ideell andel 1/1) / Gnr 426, bnr 2 i Oslo kommune
Andelsnr 16 i Frydenberg 1 Borettslag, org.nr. 989838326

Selgere
Tor-Kristian Jenssen
Line Christine Nelson Havstein

Kjøpesum og omkostninger
7 690 000,- (Prisantydning)
4 240,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 694 240,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 700,- (Eierskiftegebyr garasjeplass)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
3 080,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
12 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 697 320,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 706 820,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, innvendig bod og 2 soverom
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 9 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. 2 kjellerboder
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod nr. 1 er på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 14.
Kjellerbod nr. 2 er på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 15.
Selger har fremvist en P-plass i felles garasjeanlegg merket 124 med elbil lader.
Takhøyder er målt til: Entré: 2,44 m. Soverom 1: 2,44 m. Soverom 2: 2,43 m. Bad: 2,20 m. Stue/kjøkken: 2,43 m.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, innvendig bod og 2 soverom.

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder.

Standard
Entré:

Boligen ligger fint til i byggets 2. etasje, med heisadkomst til leilighetsplanet. Du ønskes velkommen til en innbydende og velholdt leilighet med gjennomtenkt planløsning. Entréen gir et godt førsteinntrykk med god plass til oppheng av yttertøy. I tillegg er det tilgang til en innvendig bod som sikrer gode lagringsmuligheter. Overflatene er malt i myke og behagelige fargetoner, og gulvet er belagt med lys enstavs parkett som ble skiftet ut i hele leiligheten i 2025.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen byr på gode innredningsmuligheter. Stuens hjørneplassering gir en ekstra vegg med vindusflater som sørger for rikelig lysinnslipp. Rommet oppleves lyst og luftig, og kan enkelt møbleres med sofa, TV-møblement, spisebord og øvrig møblement. Den lekre spileveggen, sammen med delikate fargetoner og lyst parkettgulv, gir et fleksibelt utgangspunkt for personlig innredning. Oppvarming via vegghengt radiator.

Fra stuen er det direkte utgang til en herlig sørvestvendt balkong på ca. 9 m², med god plass til sittegruppe, planter og grill. Balkongen ligger fint til med hyggelig utsikt mot nærområdet.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen, noe som bidrar til et sosialt oppholdsrom. Kjøkkenet har en funksjonell og praktisk utforming med rikelig skap- og benkeplass. Lekker innredning med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate med innfelt oppvaskkum i rustfritt stål og svingbart blandebatteri. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Bad:
Romslig bad med lyse fliser, vannbåren gulvvarme og mekanisk avtrekk. Innredningen består av servant med underskap, speil, veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet er malt i behagelige fargetoner som skaper en avslappende atmosfære. Oppvarming via vegghengt radiator.

Soverom 2:
Lyst og fleksibelt soverom som byr på mange muligheter, enten man trenger barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har plass til både seng og garderobeskap, og den nøytrale stilen gjør det enkelt å tilpasse etter behov. Oppvarming via vegghengt radiator.

Parkering
Det følger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen ligger i Frydenberg Garasjesameie A og B, tinglyst med ideell andel gnr. 426, bnr. 2. Det påløper eierskiftegebyr til forretningsfører ved kjøp av garasjeplass på 1 700,-. Egne felleskostnader i garasjesameiet som kommer i tillegg.

Selger opplyser at de har eget ladeamonnement fra Aneo, og for april mnd. var toalt kostnaden på kr. 384,-.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2025: Skiftet gulv i stue/kjøkken, soverom x 2 og entré.
2026: Skifte av stoppekran til varmtvann i boden.
Arbeidet ble utført under befaringen. Rørleggere i regi av borettslaget

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, det har vært en runde med utskiftning av vinduer i borettslaget i vår. Vi meldte ikke noen vinduer da vi ikke fant noe råte. Det ligger en TG2 i takst på et lite område i soveromsvindu med råte. Dette bør meldes inn til styret og vil da bli skiftet neste runde.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er skiftet en stengeventil i koblingsboksen i boden da den lakk. Borettslaget er ansvarlig for vann og fjernvarmeanlegg. Oppstår det problem, melder man det inn til styret og det blir skiftet fortløpende.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, ikke annet enn det som er nevnt i takstrapport. Vi har

ikke endret på noe i bad.

Boligen selges uten boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er kledd med fasadeplater og liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Innvendig bod med rørfordelingsskap, stoppekran, vannmåler og sikringsskap.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører:
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene. Mindre område med punktråte i karm på soverom 2.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Værslitte karmer, listverk og malingsavskalling samt råte gir redusert beskyttelse av treverket. Dette kan føre til økt fuktopptak, videre nedbrytning og redusert levetid, med risiko for råteskader over tid.
Det anbefales å rengjøre, utbedre skader og overflatebehandle karmer og listverk med egnet produkt for å beskytte treverket mot videre nedbrytning.

Kjøkken - Overflater og innredning:
Det registreres fuktsvelling på undersiden av benkeplaten ved oppvaskmaskinen.
Merknad: Glippe i silikonfug overgang benkeplate og vegg.
Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.
Anbefalte tiltak:
Fuktsvelling indikerer fuktpåvirkning og kan føre til videre nedbrytning av materialet og redusert levetid over tid. Skadet område bør utbedres eller skiftes ved behov.

Våtrom: Bad - Overflater:
Det registreres mindre fuktsvelling i nedre del av dørblad, samt malingsavskalling på listverk. Det er videre registrert riss/sprekker i veggfliser og enkelte riss/sprekker i fuger.
Merknad: Det registreres mindre fall i lekkasje enn dagens anbefaling.
Anbefalte tiltak:
Dørblad/list: Forholdene indikerer fuktpåvirkning og kan over tid føre til videre nedbrytning av materialer og redusert levetid.
Riss/sprekker kan gi noe økt fuktbelastning over tid og redusert levetid på overflater. Det anbefales å følge opp forholdet. Ved behov bør utbedring av fliser og fuger vurderes.
Jevnlig tilsyn av overflater anbefales. Det er usikker fremtidig levetid. Om forhold utvikler seg bør det påregnes tiltak på registrerte avvik.

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon
Anbefalte tiltak:
Selv om det ikke er registrert symptomer i dag, øker sannsynligheten for svikt og lekkasjer med alder. Dette kan føre til fuktskader og behov for større utbedringer over tid.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på bakgrunn av påviste forhold anbefales det dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen i påvente av fremtidig oppgradering av badet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral:
Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

Varmtvannsbereder:
Det er felles varmtvann.

Våtrom: Bad - Fukt:
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin følger ikke med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av

innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme. Det er montert radiator på soverom x 2, stue/kjøkken og gulvvarme på bad.

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet.
Det er felles varmtvann.

Leiligheten har naturlig ventilering via spalteventiler i vindu og felles mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1918 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

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,

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 856,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
A-konto strøm, varme, varmtvann og adm.kostn., bredbånd, vedlikeholdsfond, nedbetaling av fellesgjeld, vaktmestertjeneste, renhold av fellesarealer, eiendomsskatt, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Totale felleskostnader pr. 13.05.26 utgjør kr. 5.855,67,- pr md.
Herav:
- A-konto strøm,varme,v.vann og adm.kostn.: 1.684,00,-
- Lån leiligheter: 312,00,-
- Vedlikeholdsfond: 94,00,-
- Felleskostnader: 3.596,67,-
- Bredbånd: 169,00,-

I tillegg kommer det felleskostnad for garasjeplassen i Frydenberg Garasjesameie A og B.

Andelen er ilagt eiendomsskatt for 2026. Eiendomsskatten faktureres gjennom felleskostnadene fire ganger i året. For resterende av året blir andelen fakturert kr. 29,- i juni, sept. og november.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 943 082,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 772 328,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet

eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har fra 1. mai 2025 avtale med OBOS Nett som leverer fiberbredbånd til alle leiligheter. Beboerne må selv bestille og velge evt. TV-løsning.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 98 andeler.

Frydenberg ligger på Hasle, nordøst for Carl Berners Plass. Området har vært i stor utvikling de siste 10 årene; Løren Torg, Hasle Torg og Vinslottet er alle nærsenter mindre enn 10 minutter unna. Flere nybygde skoler i nærheten og t-banestasjoner, flybuss og kollektivknutepunkter gjør Frydenberg til en sentral oase.

Frydenberg 1 borettslag består av 98 leiligheter fordelt på Seljeveien 1, 3, 5, 7, 9, 11 og 13.

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

Borettslaget har OBOS nøkkel. Det betyr at alle eiere kan bruke mobilen som nøkkel, samt dele digitale nøkler til familie, venner og andre som kommer på besøk. Les mer på obos.no/obos-nokkel.

Økonomi:
Borettslaget har en solid og stabil økonomisk situasjon. Disponible midler er pr. 31.12.2025 kr. 2 544 154,-, som gir en økning i 2025 med kr. 368 203, -.
Styret er av den oppfatning at fortsatt streng økonomistyring med løpende fokus på kostnader er viktig.

Vaktmestertjeneste:
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.

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

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.

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 enkeltvis 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.

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.

Selskapet eier 16,47 % / deler av Frydenberg Driftsforening Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening. Driftsforeningens navn er Frydenberg Driftsforening. Skanska Bolig AS og Haslekollen AS eier gnr 126, bnr 21, i Oslo kommune bestående av adkomstvei og parkareal for boligprosjektet Frydenberg. Driftsforeningens formål er å forvalte, drifte og vedlikeholde Frydenberg utomhussameie med adkomstveier, belysning, parkareal, grøntarealer/beplantning, lekeapparater, tre-platting og evt. teknisk utstyr og fellesinnretninger av enhver art, og representere boligeiendommene på Frydenberg (felt A, B, C, D og E) i Sameiet Frydenparken.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 4 240,-pr. 13.05.2026

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

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207542857
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 8 604 995,24
Innfrielsesdato: 30.03.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

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.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207530719
Restsaldo: 4 239,96
Kapitalkostnader: 336,83
IN-avtale: Nei
Etter avdragsfri periode øker den med 0,00,-

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207542857
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja
Etter avdragsfri periode øker den med 0,00,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 239,96,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 41 801,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 1 415 093,-

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 1 376 103,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

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

Borettslagets forsikring
TRYG
Polisenr. 80294102

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 838 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om

dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fra et eldorado av kollektivtrafikk enten fra knutepunktet Carl Berner, Hasle Torg eller T-bane stasjonen på Løren, møter du det stadig voksende området på Frydenberg. Området består av eneboliger samt nyere boligblokker med idylliske fellesareal hvor du finner lekeområder, grøntareal, vannspeil m.m. (se vedlagte områdebilder).

Frydenberg - Oslos "tak"
Mange er ikke klar over det koselige boligområdet mellom Hasle og Carl Berner, høyt og fritt beliggende over sentrumskjernen. Her ligger Frydenberg! Beboerne på Frydenberg kan glede seg over den rolige og skjermede tilværelsen, kombinert med nærhet til Løren Torg, Hasle, Carl Berner og Oslo sentrum. Ta bena eller sykkelen fatt og sus ned til Grünerløkka og dets yrende folkeliv, uteserveringer og restauranter. Økern vil også være et område du kanskje kommer til å besøke om du flytter hit.

Alt av servicetilbud
Du finner Kiwi like ved boligen, søndagsåpen Joker, en flott Menyforretning med rikholdig utvalg, ferskvaredisk og utmerket service kun 5 minutter unna. Rema 1000 ligger også like ved. På Løren Torg er det servicetilbud som apotek, treningssenter, frisør, bokhandel, renseri, kiropraktor. Her er også restaurantene Fryd, Umai Sushi og Sanjay's Indian Restaurant, samt Kaffebrenneriet, Baker Hansen, Peppes Pizza og Domino's Pizza. Det er også kort vei til Vinslottet, hvor du finner du Kitch'n, Jysk, Houz, W.B. Samson, Hasle Linie Gastropub og Sugar & Spice for å nevne noe.

Godt kollektivtilbud
Det er godt tilbud av offentlig kommunikasjon i området, med både buss og T-bane. Det er kort vei til Løren T-bane, det tar ca. 19 minutter til Oslo S og 6 minutter til Nydalen.

Parker og rekreasjonsområder
De grønne lungene er heller ikke langt unna - nevnes bør skulpturparken på Løren, Tøyenparken, Ola Narr, Torshovdalen, Botanisk Hage og Sofienbergparken! Den hyggelige gangveien langs Akerselva strekker seg fra friluftsparadiset Maridalen, forbi Grünerløkka og helt ned til fjorden.

Det er også et godt utvalg av barnehager og skoler i området.

På Frydenberg ligger alt til rette for en hyggelig tilværelse og et mangfold av tilbud!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.12.2008.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-4084. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Frydenbergveien 46 B - Bruksendring til bolig, fasadeendring og påbygg
Saksnummer: 202311436 (2025/16953)
Søknaden omfatter en bruksendring av fjerde etasje til boligformål, samt et påbygg i en inntrukket femte etasje, i Frydenbergveien 46 B, bydel Grünerløkka. Bruksendringen og påbygget vil til sammen romme 12 dupleksleiligheter med private takterrasser.

Hasleveien 35B - søknad om dispensasjon - Felling av trær
Saksnummer: 2025/04570
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om dispensasjon fra småhusplanen § 6.7 for felling av fire trær. Søknaden omfatter felling av tre popler.

Pågående plansak
Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring
Saksnr: 202451391

Økernveien med sidegater - Gateopprustning
Saksnr: 202453643

Detaljregulering , Bøkkerveien 1-3
Saksnr: 202506717

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/126/146:
18.12.2007 - Dokumentnr: 1046001 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:147
Bestemmelse om bruksrett til kjørbar atkomstvei.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2008 - Dokumentnr: 274735 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten
Org.nr: 971 040 823
Vedtak etter Forurensningslovens § 7: Bygge- og gravearbeider skal ikke finne sted uten at Kommunen er varslet og eventuelt har gitt tillatelse.

02.04.2009 - Dokumentnr: 238087 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:426 Bnr:2
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

02.04.2009 - Dokumentnr: 238087 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2007 - Dokumentnr: 187918 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:21

02.04.2009 - Dokumentnr: 238009 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2009 - Dokumentnr: 238036 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:151

02.04.2009 - Dokumentnr: 238067 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:426 Bnr:2

Rettigheter i annen eiendom:
09.02.2007 - Dokumentnr: 187945 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:46 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:46 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:46 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2007 - Dokumentnr: 187945 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:177
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:426 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2007 - Dokumentnr: 187945 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:177
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:426 Bnr:8
areal regulert til lek/opphold.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2007 - Dokumentnr: 187945 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:177
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:426 Bnr:8
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2007 - Dokumentnr: 462604 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:46 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:46 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:46 Snr:3
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2009 - Dokumentnr: 238087 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:426 Bnr:2
Bestemmelse om parkeringskjeller
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Med flere bestemmelser

02.04.2009 - Dokumentnr: 238087 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:426 Bnr:2
Bruksrett til 67 parkeringsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

02.04.2009 - Dokumentnr: 238087 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:426 Bnr:2
Bruksrett til 98 sportsboder
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

02.04.2009 - Dokumentnr: 238087 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:426 Bnr:2
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om vedlikeholds- og reparasjonsarbeider
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

07.07.2017 - Dokumentnr: 741516 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:177
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om fellesareal

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i borettslaget. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, 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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil

eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til

enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 033,-
Factoring*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura - Takstmann) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - Pga. Interiørveiledningstime kr. 2 000,-
Rabatt vederlag/provisjon - Pga. Nordvik Ekstra Medium og faktura takstmann) kr. 6 850,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - OBOS kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - OBOS kr. 3 125,-
Utlegg boligstyling - Interiørveiledningstime kr. 2 000,-
Utlegg foto - Dagbilder kr. 5 500,-
Utlegg Takstmann -Tilstandsrapport med plantegning ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 159 183,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. mai 2026

Megler
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Seljeveien 3
0575 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2007
BRA:	84 m^2
BRA-i:	74 m^2
Rapportdato:	15.5.2026 (Gyldig til 15.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	4	0	3

Supertakst

GNR: 126 BNR: 146 ANR: 16

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Seljeveien 3
0575 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43093

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Værslitte karmer, listverk og mindre område med punktråte.
Kjøkken - Overflater og innredning	Fuktsvelling på undersiden av benkeplaten.
Våtrom: Bad - Overflater	Mindre fuktsvelling i bunn på dørblad. Riss/sprekk i flis og fug.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
Varmtvannsbereder	Det er felles varmtvann.
Våtrom: Bad - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
15.5.2026	**15.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Tor-Kristian Jenssen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Line Christine Nelson Havstein**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Seljeveien 3, 0575 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**126**	Bruksnr:	**146**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**16**	Leilighetsnr:	**H0201**		
Byggeår:	**2007** - Kilde: eiendomsverdi.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er kledd med fasadeplater og liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,44 m.
Soverom 1: 2,44 m.
Soverom 2: 2,43 m.
Bad: 2,20 m.
Stue/kjøkken: 2,43 m.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Skiftet gulv i stue/kjøkken, soverom x 2 og entré.	Ja
2026	Skifte av stoppekran til varmtvann i boden. Arbeidet ble utført under befaringen. Rørleggere i regi av borettslaget.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**74**	**74** Romfordeling: Entré, soverom x 2, bad, stue/kjøkken og bod.	**0**	**0**	**9**
Kjeller	**10**	**0**	**10** Romfordeling: Bod x 2.	**0**	**0**
Totalt m²	**84**	**74**	**10**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot tegninger hentet fra planinnsyn. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Selger har fremvist 2 kjellerboder.
Kjellerbod nr. 1 er på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 14.
Kjellerbod nr. 2 er på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 15.
Selger har fremvist en P-plass i felles garasjeanlegg merket 124 med elbil lader.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørvestvendt balkong på ca 9 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke informert om arbeidet etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ingen synlig avvik med behov for tiltak. Balkongen fremstår med normal stand.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendig dører med malt overflate. Dør med treramme og glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke informert om arbeidet etter byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene. Mindre område med punktråte i karm på soverom 2.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Værslitte karmer, listverk og malingsavskalling samt råte gir redusert beskyttelse av treverket. Dette kan føre til økt fuktopptak, videre nedbrytning og redusert levetid, med risiko for råteskader over tid.
Det anbefales å rengjøre, utbedre skader og overflatebehandle karmer og listverk med egnet produkt for å beskytte treverket mot videre nedbrytning.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ingen store skjevheter med behov for tiltak registrert.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Det registreres fuktsvelling på undersiden av benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Merknad: Glippe i silikonfug overgang benkeplate og vegg.

Kjøkken beskrivelse:
Kjøkken fra byggeår. Kjøkkenet har glatte fronter, laminert benkeplate med innfelt oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Fuktsvelling indikerer fuktpåvirkning og kan føre til videre nedbrytning av materialet og redusert levetid over tid.
Skadet område bør utbedres eller skiftes ved behov.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Felles mekanisk avtrekk.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det er ikke kjent med arbeider etter byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Ingen synlig avvik ved en visuell kontroll. Avløpsrør fremstår med normal stand baser på alder.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.7 Vannledninger



Fordelerskap med stoppekran i boden.



Fordelerskap med stoppekran i himlingen på badet.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Stoppekran i fordelerskapet i boden er skiftet i 2026.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert ved en visuell kontroll.

Fordelerskap er plassert på bad og i boden. Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Borteslagets rørlegger har informert om: "Avrenning fra fordelerskap føres ned til kjeller."
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i boden.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke informert om arbeidet etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Manglende dokumentasjon på elanlegg, gir det økt usikkerhet knyttet til tilstand og sikkerhet. Dette kan økt risiko for funksjonssvikt, overoppheting og i verste fall brann.

Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

6.9 Vannbåren varme



Fordelerskap til vannbåren varme montert i boden.

Type anlegg	Radiatorer
Det er montert radiator på soverom x 2, stue/kjøkken og gulvvarme på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det er ikke informert om arbeidet på radiatorer etter byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral — **TG-IU**

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-IU**

Det er felles varmtvann. Bereder er ikke besiktiget eller vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering via spalteventiler i vindu og felles mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Det er ikke informert om arbeid etter byggeår.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

Merknad: Det er ikke kjent når kanaler sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.

6.13 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad fra byggeår med lyse 10 x 10 cm flis på gulv og hvite 10 x 10 cm flis på vegg. Hvite metallplater i himling med fordelerskap. Vannbåren gulvvarme. Badet utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Oras, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantskap med en bredde på 1 meter med laminert benkeplate med overmontert hvit servant og blandebatteri fra Damixa. Rommet har felles mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Enkelte silikonfuger er skiftet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Det registreres mindre fuktsvelling i nedre del av dørblad, samt malingsavskalling på listverk. Det er videre registrert riss/sprekker i veggfliser og enkelte riss/sprekker i fuger.

Merknad: Det registreres mindre fall i lekkasje enn dagens anbefaling.
Våtrommet fungerer med dette avviket basert på SINTEF-rapport vedr. fall på gulv hvor det slås fast av gulv med fall på minst 1:200 vil lede lekkasjevann til sluk, Sitat: "Tilført vann på et horisontalt gulv vil bygge seg opp til et nivå som gir avrenning når nivået tilsvarer et fall til sluk på ca. 1:200 (0,5 %). For at fall til sluk skal være effektivt må det ferdige gulvet ha et reelt fall på minst 1:200 (0,5 %)."

Anbefalte tiltak overflater

Dørblad/list: Forholdene indikerer fuktpåvirkning og kan over tid føre til videre nedbrytning av materialer og redusert levetid.
Riss/sprekker kan gi noe økt fuktbelastning over tid og redusert levetid på overflater. Det anbefales å følge opp forholdet. Ved behov bør utbedring av fliser og fuger vurderes.
Jevnlig tilsyn av overflater anbefales. Det er usikker fremtidig levetid. Om forhold utvikler seg bør det påregnes tiltak på registrerte avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Selv om det ikke er registrert symptomer i dag, øker sannsynligheten for svikt og lekkasjer med alder. Dette kan føre til fuktskader og behov for større utbedringer over tid.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på bakgrunn av påviste forhold anbefales det dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen i påvente av fremtidig oppgradering av badet.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel påregnes enkelte merker/bruksmerker.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

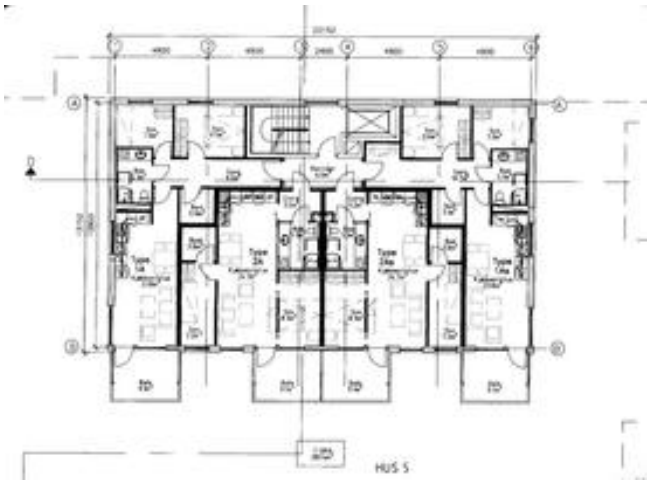
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Line C Nelson Havstein	9578-5998-4-830763	2026-05-26 20:01:29
Tor-Kristian Jenssen	9578-5999-4-1977413	2026-05-26 17:33:34

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. mai 2026

Oppdragsnummer
34-0068/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Seljeveien 3, 0575 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Tor-Kristian Jenssen, Line Christine Nelson Havstein

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 30049724
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Det har vært en runde med utskiftning av vinduer i borettslaget i vår. Vi meldte ikke noen vinduer da vi ikke fant noe råte. Det ligger en TG2 i takst på et lite område i soveromsvindu med råte. Dette bør meldes inn til styret og vil da bli skiftet neste runde.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er skiftet en stengeventil i koblingsboksen i boden da den lakk. Borettslaget er ansvarlig for vann og fjernvarmeanlegg. Oppstår det problem, melder man det inn til styret og det blir skiftet fortløpende.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Ikke annet enn det som er nevnt i takstrapport. Vi har ikke endret på noe i bad.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 34-0068/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tor-Kristian Jenssen	**2026-05-26**	**Line C Nelson Havstein**	**2026-05-26**

Identifikasjon

Tor-Kristian Jenssen

Identifikasjon

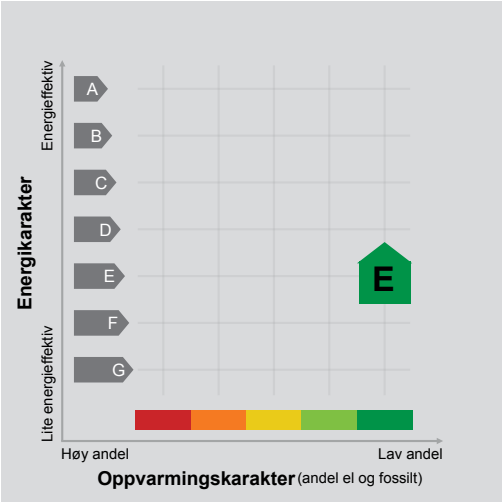
Line C Nelson Havstein

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	126
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81810672
Merkenummer	Energiattest-2025-207118
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-er)

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.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Seljeveien 3	81810672	H0201	0	0	16
Seljeveien 5	81810664	H0301	0	0	7

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	70 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 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	16,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	92,3 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	85,0 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	155,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 302 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	170,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 366 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	170,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 302 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	3 631 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 670 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 302 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,9 %

Nordvik Bjørvika
v/Bjørnar Hagerup Nilssen
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: b.nilssen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0068/26 . Vår ref.: 5687-1-16 Dato: 13.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frydenberg 1 Borettslag
Organisasjonsnr:	989838326
Andelseier:	Jenssen, Tor-Kristian
Medeier:	Havstein, Line Christine Nelson
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Seljeveien 3, 0575 OSLO
Andelsnummer:	16
Gnr.	126
Bnr.	146
Borettsinnskudd:	Kr. 532 800,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207542857
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	8 604 995,24
Innfrielsesdato:	30.03.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 855,67,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto strøm,varme,v.vann og adm.kostn.	1 684,00	
Lån nr: 9820754285; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820754285; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Eiendomsskatt		29,00 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		29,00 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		29,00 fra 01.06.2026
Lån leiligheter	312,00	
Vedlikeholdsfond	94,00	
Felleskostnader	3 596,67	
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:	1 203,-
Fradragsberettigede kostnader:	429,-
Annen formue:	41 801,-
Gjeld:	5 498,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207530719
Restsaldo:	4 239,96
Kapitalkostnader:	336,83
IN-avtale:	Nei

Etter avdragsfri periode øker den med 0,00

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

Etter avdragsfri periode øker den med 0,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 239,96,-, 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-P7FWW-F3UTE-M2G32

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-P7FVW-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

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 1 Borettslag Husordensregler

Vedtatt på ordinær generalforsamling 29. april 2014

Sist endret på ordinær generalforsamling 27.04.2022

Sist endre på ordinær generalforsamling 22.04.2026

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.

Borettslaget oppordrer andelseiere til ikke å røyke på balkonger og markterasser i tidsrommet 23:00-07:00.

§ 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.

Det er ikke anledning til å feste ting på aluminiumskarmen som medfører skruing/boring utvendig, da dete 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 dete ikke skader vindu/karm og annen montering i privat regi av f.eks. termometer o.l., er ikke tillat.

§12 Radiatorer

Det er anledning til å installere frostregulerende 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.

Trær og busker som plantes over garasjetaket, må ikke utvikle røter som kan skade garasjetaket. Kun busker og mindre trær kan plantes på dette området. Garasjetaket ligger tet opp til bakkenivå og graving og andre arbeider kan skade garasjetaket med store konsekvenser som lekkasje o.l. Eter råd fra gartner om fare for at røter på større busker og trær kan skade garasjetaket, bør dette unngås.

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 vindavskjerming skal ha farge NCS4000, som er en 40 % nøytral gråfarge. Utvendige Screens foran vindu skal være mørk grå/sorte som betyr NCS7000 eller mørkere. Solavskjerming på innglassede balkonger skal ha farge lys grå 1263/RAL 9006.

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 to forskjellige måter å montere balkongmarkise:





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:



Eksempler på levegg på balkong før og etter tetting:







Eksempel på oppsett av gjerde innenfor hekk:



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 eller sette opp gjerde for å avgrense området:



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



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5810
FRYDENBERG GARASJESAMEIE A OG B

Velkommen til årsmøte i FRYDENBERG GARASJESAMEIE A OG B

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 18:00, I Lokalene til Sens, Seljeveien 6.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FRYDENBERG GARASJESAMEIE A OG B

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole Vegard Tveita er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hilde Mari Dahle og Jens Melsom er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Generelt

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

HMS runder

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

Vårrengjøring

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

Ny leverandør for drift av ladeanlegget

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

Bytte av gamle armaturer og lys i garasjen

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

Garasjeporten

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

Innbrudd- videoovervåkning

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

Cyberkey

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Hilde Mari Dahle Ragnar Slette Jens Melsom

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
ENERGI/FYRING

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

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FRYDENBERG GARASJESAMEIE A OG B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENBERG GARASJESAMEIE A OG B.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for FRYDENBERG GARASJESAMEIE A OG B

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hilde Mari Dahle og Jens Melsom er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 150 000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jens Melsom
Simen Staalstrøm

Følgende stilte til valg:
Jens Melsom
Simen Staalstrøm

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tor Tennvassås

Følgende stilte til valg:
Tor Tennvassås

VEDTEKTER FOR

FRYDENBERG GARASJESAMEIE A og B

Gnr. 426, bnr. 2, Oslo kommune
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 11/10 2009.
Sist endret på ordinært sameiermøte 09. april 2025.

§ 2 Hva sameiet omfatter 1
§ 3 Formål 2
§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom 2
§ 5 Rettslige disposisjoner 2
§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass 3
§ 8 Ekstraordinært sameiermøte 5
§ 9 Sameiermøtets vedtak 5
§ 10 Styret 6
§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet 6
§ 12 Ordensregler 6
§ 13 Vedlikehold 6
§ 14 Vedlikeholdskostnader 7
§ 15 Betaling av felleskostnader 7
§ 16 Ansvar utad 7
§ 17 Forsikring 7
§ 18 Kamera/videoovervåking av fellesarealer 8
§ 19 Sameieloven 8

§ 1 Navn

Sameiets navn er Frydenberg garasjesameie A og B.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 426 bnr. 2, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl. kjørearealer, boder, tekniske rom mv.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger:

- 221 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 2.250 / 785.991 til sammen 497.250 / 785.991.
- 14 andeler for p-plass til MC, hver utgjørende 630 / 785.991 til sammen 8.822 / 785.991.
- 262 andeler for boder, hver utgjørende 900 / 785.991 til sammen 235.861 / 785.991.
- 1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 46, Frydenberg 1 BRL på 9.128 / 785.991.
- 1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 52, Frydenberg 3 BRL på 9.795 / 785.991.
- 1 andel for spesialrom tilhørende Sameiet Seljeveien 19-21 på 15.286 / 785.991.
- 1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 53, Seljeveien 15 AS på 9.849 / 785.991.

Til sammen 785.991 / 785.991.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg, boder og øvrig areal til beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har ellers lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid eier de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Ellers vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Sameierne kan bare pantsette, selge og ellers disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget eiet direkte av andelseier/seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og ellers disponeres over sammen med eierseksjon eller sammen med borett i borettslag innenfor bebyggelsen på prosjektet Frydenberg, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av borettslag/sameier. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon eller borett som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie eller borettslag hvor eierseksjonen eller boretten er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Garasjeanlegg under felt C og D har rett til å benytte trasé (gjennomkjøring) over sameiets eiendom for adkomst til sin eiendom. Garasjesameiet for felt C og D skal dekke en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene knyttet til garasjeporten og kjøre- og adkomstarealet som det har adkomstrett til.

Garasjesameiet kan ikke nekte Oslo kommune å tinglyse standard erklæring vedrørende dette på sameiets eiendom.

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon eller borett i bebyggelsen, kun overføres til andre andelseiere/sameiere i de tilknyttede sameiene/borettslagene.
Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon/andel og flytter fra sitt borettslag/eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til, jf. ovenfor, etter følgende retningslinjer;

- Beboere i det sameie/borettslag som utleier tilhører, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår.
- Utleie/utlån for mer enn 1 år av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre

- Ved kortere utlån/utleie skal utleier sørge for at kontakt mellom styret og leietaker/låntaker er mulig
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet

For sameieandeler med rett til flere parkeringsplasser eiet av borettslag eller eierseksjonssameier, er regler for overdragelse og utleie av de enkelte plasser regulert i vedtektene til det enkelte borettslag/eierseksjonssameie.

Garasjeanlegget har et visst antall handikap plasser (HC-plasser). Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som enten er eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av de tilknyttede sameiene/borettslagene jfr. § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass og som har en annen normal parkeringsplass å bytte med. Som dokumentasjon på behov for HC-plass kreves fremlagt Oslo kommunes parkeringstillatelse for forflytningshemmede. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.
Ved bytte av plass skal eventuelt mellomlegg avtales mellom partene. Mellomlegget skal være basert på en faglig verdisetting.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7 Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Styremedlemmer i de borettslag/eierseksjonssameier som har rettigheter/er sameiere i Sameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. I tillegg har eventuelle sameiere som ikke tilhører disse borettslag/eierseksjonssameier rett til å delta med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Valg av valgkomite på inntil 3-tre medlemmer som speiler eierstrukturen i garasjesameiet. Valgkomiteen velges for ett år
6. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Det bør ikke velges mer enn ett styremedlem fra hvert borettslag/eierseksjonssameie.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiemøte fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13 Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. eiendomsforsikring, jf § 17
   b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
   c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
   d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
   e. vaktmesterrom
   f. renhold av fellesarealer
   g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem imellom).

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. Garasjeport
   b. GSM-key
   c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
   d. Oppmerking av p-plasser

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt. 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie/borettslag.

§ 15 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18 Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

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

§ 19 Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

ORDENSREGLER

Frydenberg Garasjesameie A og B

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

Endret: 09. januar 2017

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

1. Ferdsel

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

Tomgangskjøring er ikke tillatt.

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

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

2. Parkering – bruk av parkeringsplass

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

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

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

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

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

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

3. Generelle bruksregler

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Bruk av privat bod.

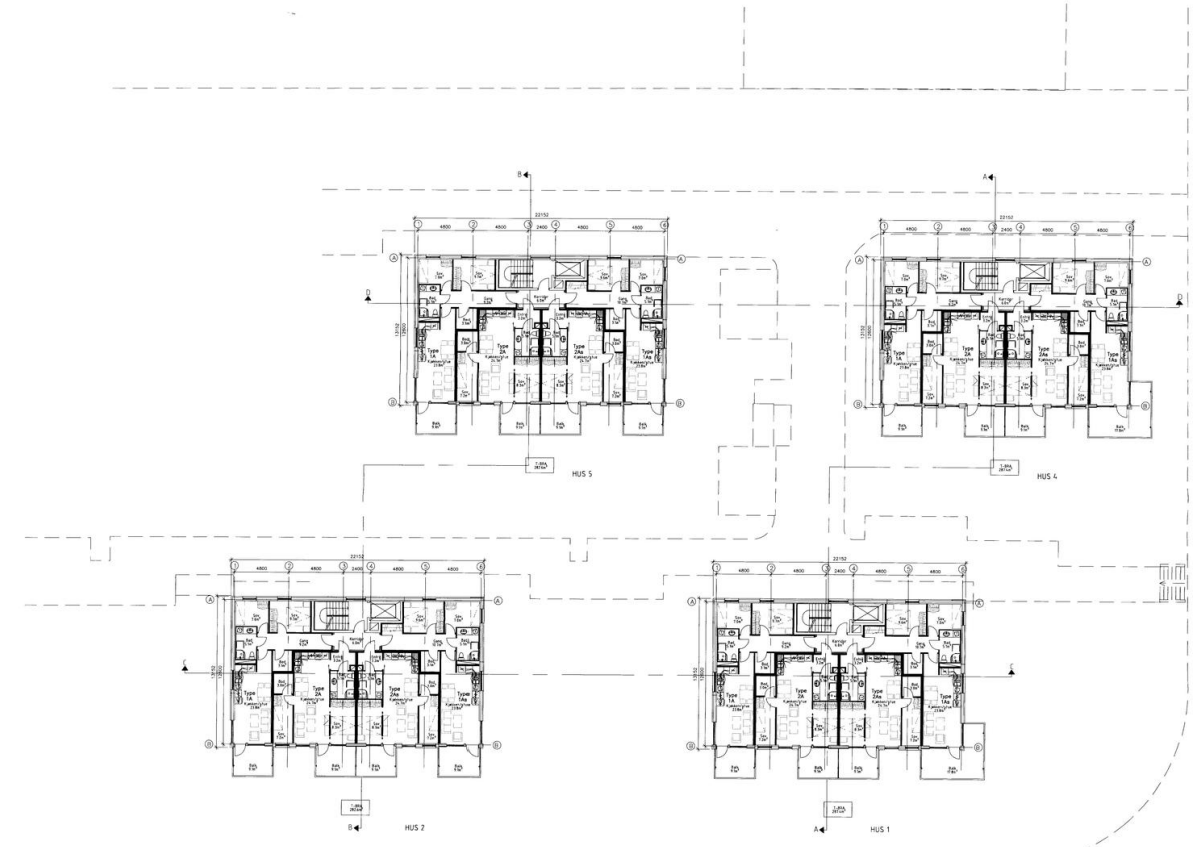
Privat bod kan benyttes til lagring av eiers personlige eiendeler. Privat bod skal ikke under noen omstendighet benyttes som del av næringsvirksomhet, verken som oppbevaringsplass eller på annen måte.

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

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

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

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



Tittel: Planer 2 etg. Hus 1. 2. 4. 5

Vedlegg: E3

Revisjonsnummer: A

A Planer, husplassering, RAMMESØKNAD 011203 RF EW

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

SKANSKA | Skanska Bolig

Drammensveien 60
Postboks 274 – Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 33

INCUDO – WOW ARKITEKTER A/S

Frydenberg

GNR: 21
BNR: 126

Planer 2 etg. Hus 1. 2. 4. 5

E3

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet:	Kontrollert:
05502	04.11.05	1:200	SP	EW

Filarkiv: 10s.modelchiefmx.no/arc/05502-Frydenberg/Frydenberg/Utarbeidelse/Byggesak/SAK-401-E3 Planer 2 etg Hus 1 2 4 5.dwg

Tegnings nr.: 05502-A00-APL-02-E3

Rev.: A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO
Erik-Thorsby.Karlsen@skanska.no

Dato: 18 DES. 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200600117-61 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRYDENBERGVEIEN 48	Eiendom:	126/21/0/0
Tiltakshaver:	Skanska Bolig A/S	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.

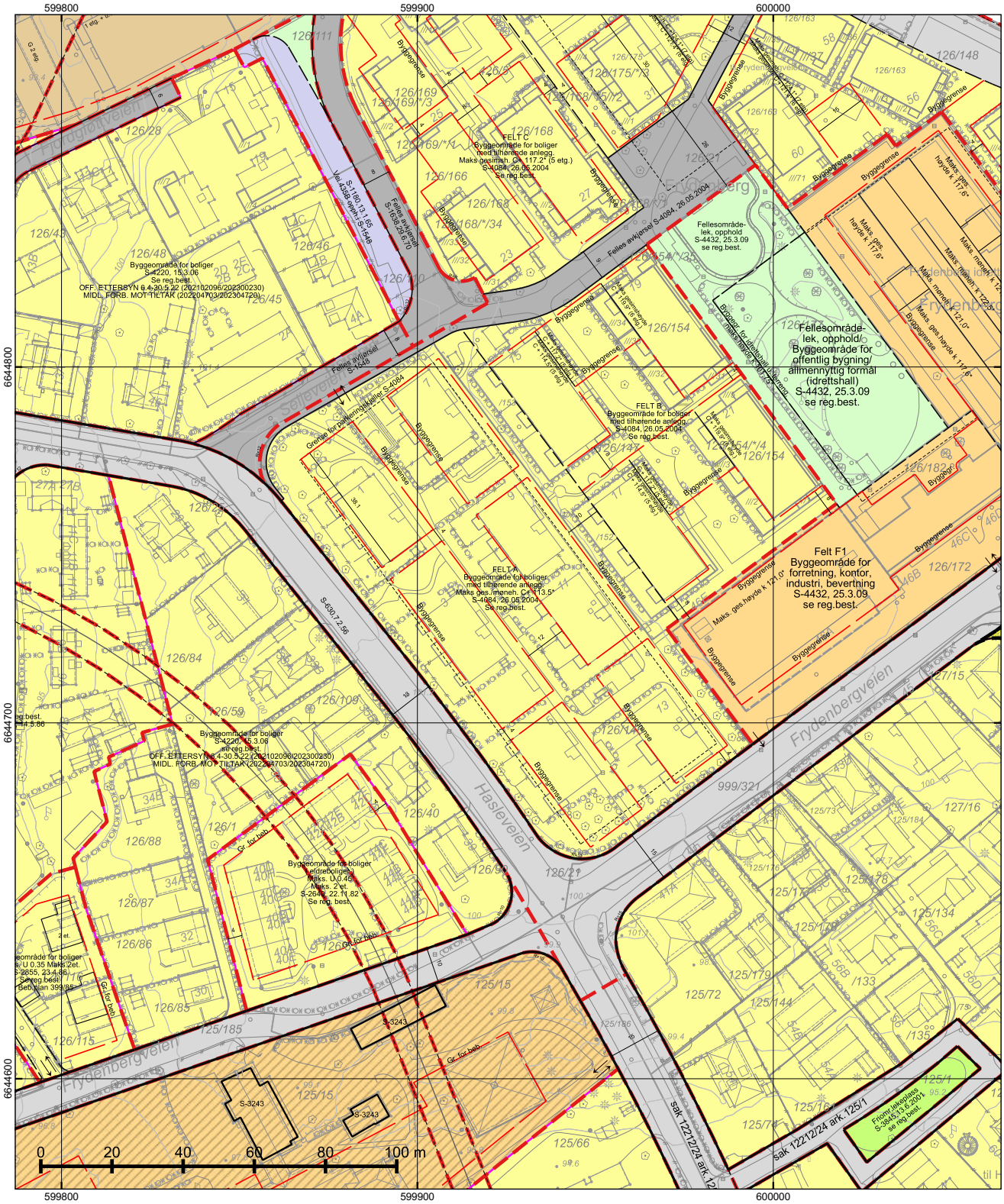
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

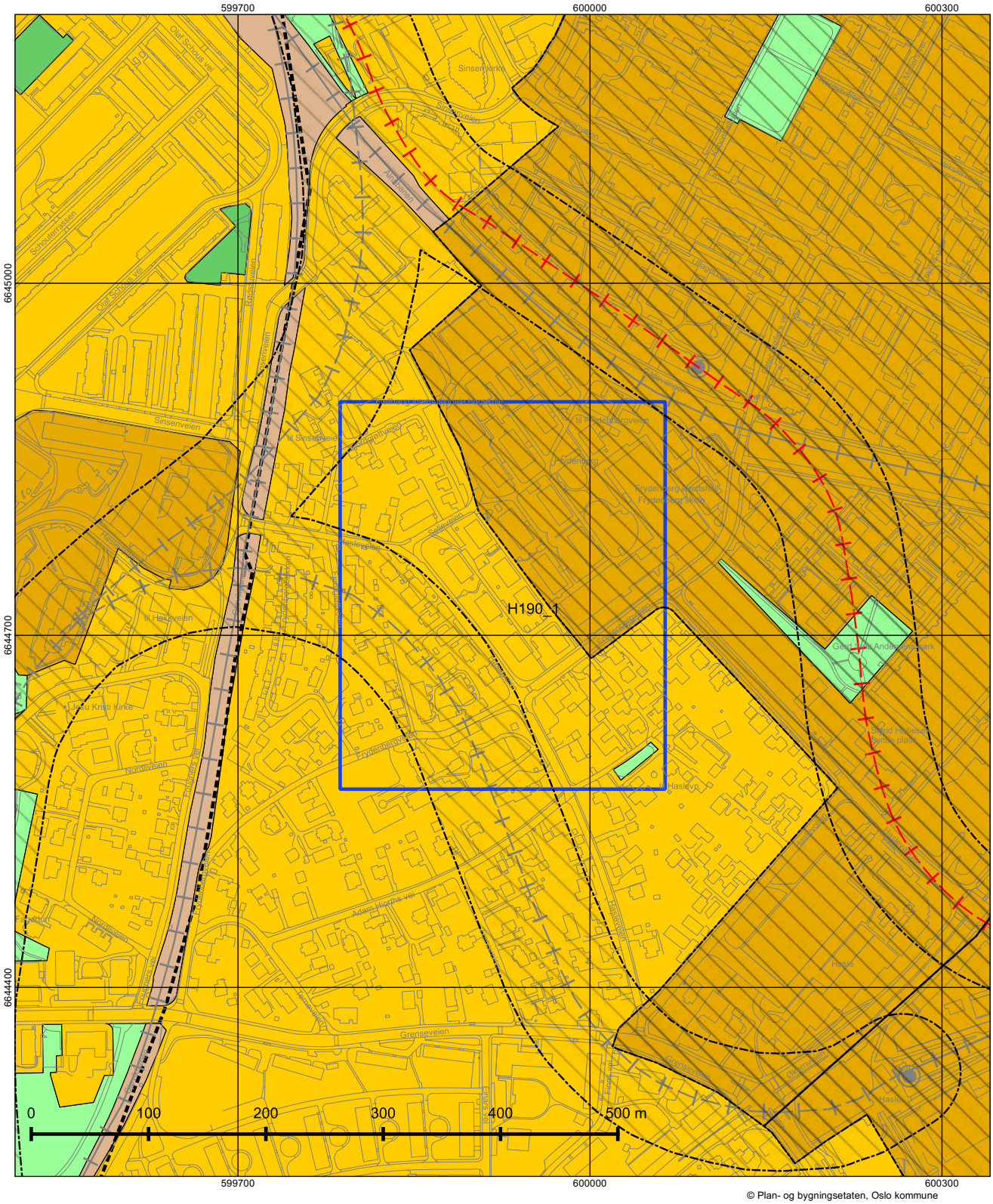
PlottID/Best.nr: 157950/ 86532933
Deres ref.:
Adresse: Seljeveien 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 126/146

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157950/86532933
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
SELJEVEIEN 3

Dato: 15.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532933
9209370

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.126 BNR. 146

Vi viser til bestilling av 20260514 for SELJEVEIEN 3.

GNR. 126 BNR. 146

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.02.2007.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

8838 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

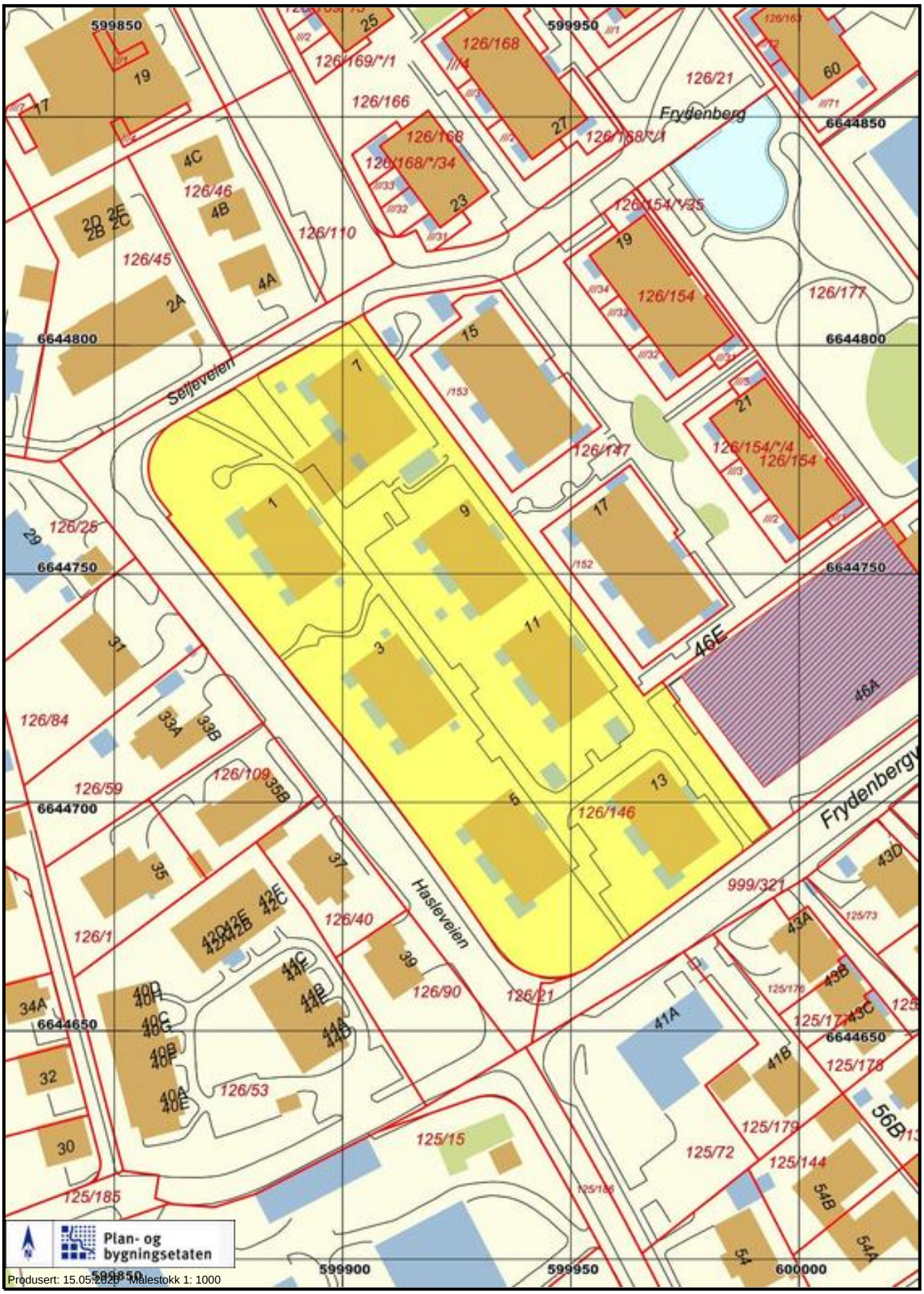
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


599850
599900
599950
600000
6644850
6644800
6644750
6644700
6644650
Selleveien
Hasleveien
Frydenberg
Frydenbergv
46E
126/168
126/166
126/169/*/1
126/168/*/34
126/168/*/1
126/21
126/154/*/35
126/154
126/177
126/147
126/154/*/4
126/26
126/84
126/59
126/109
126/46
126/110
126/45
126/40
126/90
126/21
126/146
126/53
125/15
125/185
125/72
125/144
125/179
125/178
999/321
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 15.05.2023 - Målestokk 1: 1000

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.

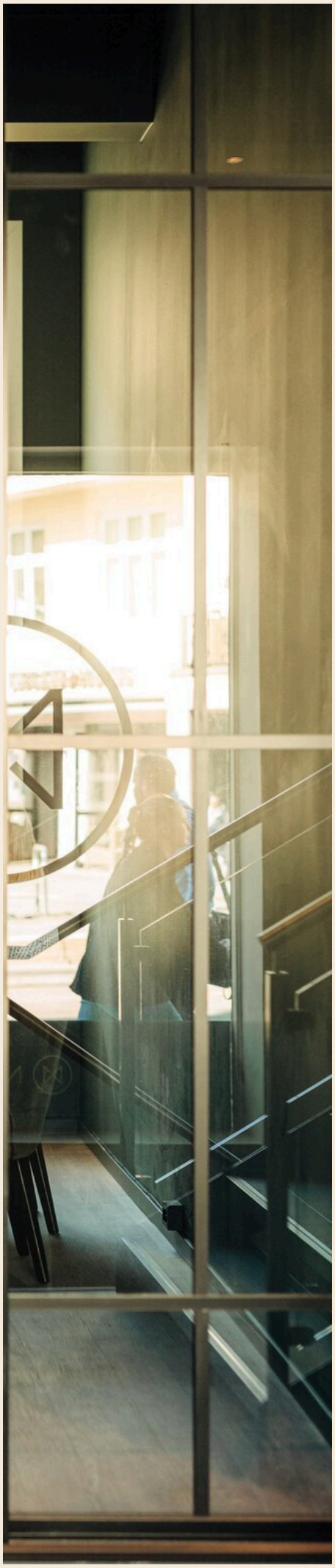
§ 8. Rekkefølgebestemmelse
Før det gis igangsettingstillatelse for boligfeltene skal tomt for ny byskole i området være sikret.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0068/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Seljeveien 3 0575 OSLO
Matrikkel: Gnr 126, bnr 146 (ideell andel 1/1) / Gnr 426, bnr 2 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Bjørnar Hagerup Nilssen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
b.nilssen@nordvikbolig.no
466 61 850