

Seljeveien 13



Velkommen til

Seljeveien 13



Salgsoppgaven produsert 18. august 2025

Rekkehusfølelse på Løren

Idyllisk og sjelden 3-roms hjørneleilighet m/solrik, skjermet terrasse (18 m²) og hage (64 m²) - Etterspurt beliggenhet

Prisantydning	5 990 000,-
Fellesgjeld	5 978,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 997 328,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 061,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2007

Ansvarlig megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Seljeveien 13! Dette er en unik mulighet til å sikre seg en lys og innbydende 3-roms hjørneleilighet, med skjermet terrasse og hage. Uteplassene ligger tilbaketrukket til med gode solforhold. Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet på Løren, med nærhet til en rekke flotte turmuligheter, samt alt en trenger i hverdagen. Leiligheten har noe moderniseringsbehov.

- God intern beliggenhet
- Terrasse og egen hagedel
- Rolig og familievennlig boligområde
- Flere flotte turmuligheter i nærområdet
- Moderinseringbehov med mye potensiale
- Nærhet til Løren Torg med alt en trenger i hverdagen
- Særegen leilighet med hjørnebeliggenhet og rekkehusfølelse
- Her bor dere i et barnevennlig og populært nabolag, med nærhet til alt det beste Oslo har å by på

Arealer og innhold

BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	18 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré/gang, Bad, Stue/kjøkken, To soverom
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 18 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Tyder



Plantegning.


















































LG
ThinQ







Ditt nye nabolag!

Løren

Boligen ligger sentralt på Frydenberg, nær Løren, med fine uteområder inkludert egen skulpturpark. Du har kort vei til butikker, kafeer og restauranter som Peppes Pizza, Sanjay's, Baker Hansen og Kaffebrenneriet. Nyåpnede steder som Løyrin 1891, Pipa Kafé og Vinslottet med flere spisesteder gjør området ekstra attraktivt.

Dagligvarer finner du enkelt hos Meny, Rema 1000, Kiwi og Spar, alle i gangavstand. I området finnes også frisør, hudpleie, apotek, legekontor, dyreklinikk og treningssenter.

Løren Torg er et pulserende handels- og serviceområde midt på Løren, med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. Her finner du dagligvarebutikker som Meny, kafeer, restauranter og flere praktiske tjenester som post-i-butikk og vinmonopol i nærheten. Løren Torg er et naturlig møtested for lokalbefolkningen og bidrar til et levende nærmiljø med gode kollektivforbindelser.

Aktivitetstilbudet er bredt, med Kanonhallen for kulturarrangementer, Hasle-Løren IL og Sinsen-Refstad IL for idrett, flere kampsportklubber, tennisklubb og danse- og musikktilbud. House of Nerds samler spill- og teknologientusiaster. Løren Velforening arrangerer flere årlige kultur- og nabobegivenheter.

Den nærmeste T-banestasjonen er Løren, som ligger omtrent 100 meter unna, og gir deg direkte tilgang til T-bane linje 5 mot Sognsvann. Videre er det cirka 900 meter til Økern stasjon, hvor du har både T-bane og bussforbindelser. I tillegg finnes det flere bussholdeplasser i nærheten, blant annet på Sinsen og langs Ring 3, som gir deg et bredt kollektivtilbud. Flybussen stopper 700 meter unna i Dag Hammarskjølds vei, og trikk er tilgjengelig fra Sinsen. Bysyklene er også et praktisk alternativ i sommerhalvåret.

Nabolaget Økern er under utvikling og skal bli et moderne bysentrum med kulturtilbud, kjøpesenter og mer. Les mer om Løren på www.loren.no og følg utviklingen av nye Økern på http://www.projectokern.com/.




LØREN TORG
norli
ZARA Hairstudio
MENY
APOTEK 1
alliance OPTIKK


Løren


KIWI mini pris
7-23

Seljeveien 13

Nabolaget Løren - vurdert av 403 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	**10 min**
757 elever, 35 klasser	0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	**11 min**
589 elever, 30 klasser	0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	**12 min**
694 elever, 51 klasser	1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**2 min**
504 elever, 32 klasser	0.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	**4 min**
380 elever, 15 klasser	0.4 km
Hartvig Nissens skole	**21 min**
630 elever	1.7 km
Valle Hovin videregående skole	**21 min**

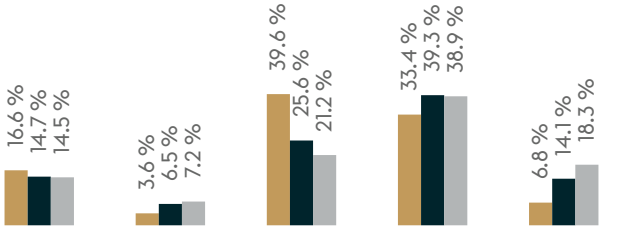
Offentlig transport

Løren T	**4 min**
Linje 4B	0.3 km
Løren T	**5 min**
Linje 4	0.4 km
Rosenhoff	**10 min**
Linje 17	0.8 km
Tøyen stasjon	**15 min**
Linje RE30, R31	1.3 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.3 km

Barnehager

Krydderhagen barnehage (1-5 år...	**6 min**
59 barn	0.5 km
Brødfabrikken Fus barnehage (0...	**6 min**
80 barn	0.5 km
Kanonen barnehage (1-5 år)	**7 min**
91 barn	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 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Frydenberg skole	1 min
Skjønnhaug skole	4 min
STERK treningssenter	5 min
CrossFit Yggdrasil	6 min

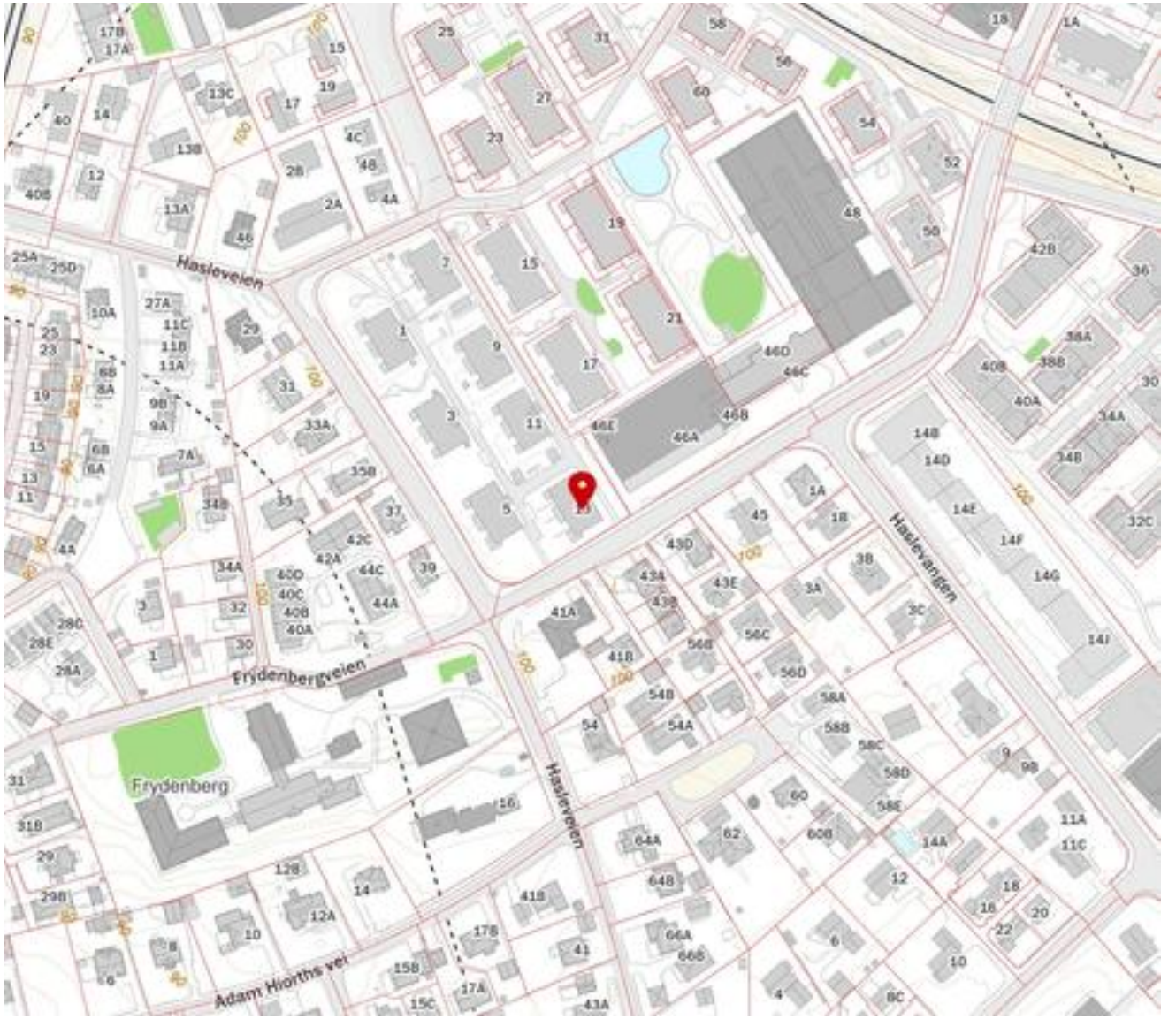
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— 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

Informasjon

Seljeveien 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0486/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Seljeveien 13, 0575 OSLO
Gnr 126, bnr 146 i Oslo kommune
Andelsnr 41 i Frydenberg 1 Borettslag, org.nr. 989838326

Selger
Pia Wågseth

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
5 978,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 995 978,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 997 328,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 006 628,- (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

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré/gang, Bad, Stue/kjøkken, To soverom
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 18 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 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:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og består av entré, stue med utgang til terrasse på 18 kvm og stor, privat hage, åpen kjøkkenløsning, to soverom og baderom.
Boligen disponerer i tillegg en ekstern bod i kjelleren på ca. 5 kvm

Entré:
Moderne og romslig entré med god plass og et stilrent førsteinntrykk. Praktisk skyvedørsgarderobe med elegante speilfronter gir både funksjonalitet og ekstra lys til inngangspartiet.

Stue:
Lys og luftig stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet. Gode møbleringsmuligheter i rommet, med muligheter for å møblere i ulike soner. Fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse, med videre adkomst til hagen.

Uteområdet
Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse på ca. 18 m^2, som leder videre ut til en skjermet hage på ca. 64 m^2. Terrassen er belagt med terrassebord. Den solrike beliggenheten og gode størrelsen gir plass til både loungeområde, spiseplass og frodig beplantning, slik at du kan skape din egen oase. Her kan både elektrisk grill og gassgrill benyttes, og med stikkontakt, utebelysning og varmelampe kan sommerkveldene nytes til langt på natt. Leiligheten har en rolig og tilbaketrukket plassering, med skjermet og luftig beliggenhet mot borettslagets idylliske eplehage – en grønn og fredelig oase rett utenfor døren.

Kjøkken:
Kjøkken i åpen løsning mot stue/spisestue. Kvik-kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over platetopp. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Bad:
Lys bad fra byggeår (2007) og er utført som et prefabrikkert våtromskabin. Flislagte overflater og varmekabler i gulv. Baderomsinnredning bestående av heltre benkeplate, benkeskap med glatte fronter og innfliset speil over servant. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte overflater.

Soverom:
Boligen har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Rommet har en praktisk skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter, samtidig som det bidrar til en luftig og ryddig atmosfære. Det andre soverommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge soverommene er malt i moderne blåtoner, med vegger og tak i samme farge, noe som gir et helhetlig og rolig

uttrykk.

Standard

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Visse punkter i leiligheten har fått TG2. Det er gitt TG3 på ledningsnett for sanitærinstallasjoner. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 10
TG2: 9
TG3: 1
TG IU: 1

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett og trestavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tak: Malte betongelementer.

VVS:
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i kjøkken.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med ukjent utløp, trolig til felles rørsjakt.
- Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.

Elektriske anlegg:
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater, montert i kjøkken.

Parkering

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. august 2021

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Slitte tetningslister i vindu stue og kjøkken, litt slitasje på vinduskarm kjøkken ved håndtak.

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.
Ja. Beskriv: Har vært noen observasjoner av skjeggkre/sølvkre i bod og på bad. Få observasjoner/Ikke vært sjenerende.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Skap under vask på kjøkken har fått fuktskadde. Har ikke blitt byttet da det er funksjonelt

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Bygningen er oppført i 2007, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk- og betongkonstruksjon med pusset og malte overflater og malt trepanel. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie. Etasjeskiller i betong. Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Vinduer og dører:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2006.
- Glatte innvendige dører.

Balkonger, terrasser, og lignende:
- Markterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 18 m^2.
- Terrassebord på bjelkelag. Stikkontakt og utebelysning.

_____
Takstmannens vurdering ved TG2:
Vinduer:
Vinduskarmer, tetningslister og rammer med merker og riper som følge av slitasje fra katteklør. Håndtak i kjøkkenvindu slår i karmen og har behov for justering og skifte av tetningslist.

Innvendige dører:
Tg 2 er gitt på grunn av normal slitasje.

Elektrisk anlegg:
For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Kjøkkeninnredning:
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Følgende avvik er registrert i kjøkkenet:
- Sprekk i platetopp.
- Utett pakning i kjøkkenarmatur.
- Ifølge eier er oppvaskmaskin defekt.
- Det er ikke ventilator i kjøkkenet, dette anbefales å etablere.
- Manglende sokkellist under deler av kjøkkenet.
Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av nevnte avvik.

Innvendige overflater:
Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje:
Dannelser av svertesopp i silikonfuge samt noe misfarging av flisfuger. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje:
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje:
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Takstmannens vurdering ved TG3:
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Hovedstoppekran for varmt vann med påvist lekkasje ved funksjonstest, trolig utett pakning/kuleventil. Behov for tilsyn og utbedring av autorisert rørlegger.

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Fordelerskap for anlegget er plassert i kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 061,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 12.08.25: 6.061,30,- i mnd.
Herav:
A-konto strøm,varme,v.vann og adm.kostn.: 2.741,-
Lån nr: 9820754285; IN lån 1 - Akonto renter: 0,00
Lån nr: 9820754285; IN lån 1 - Akonto avdrag: 0,00
Lån leiligheter: 266,-
Vedlikeholdsfond: 80,-
Felleskostnader: 2.778,30,-
Bredbånd: 196,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 6.061,30,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm. Se punkter om strømforbruk for mer informasjon.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 336 419,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 345 674,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 98 andelsleiligheter.
Frydenberg 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989838326.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.
Hjemmeside: https://vibbo.no/frydenberg-1-1

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.

Borettslaget arrangerer dugnad vanligvis 1 gang i året
Borettslaget har hatt avtale med Toma AS om totalleveranse av vaktmester-, gartner- og renholdstjenester

De siste årene har det blitt gjennomført til dels betydelige vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter som blant annet maling av oppganger, maling av utvendig treverk, skifte av håndløpere på balkonger, skifte av energimålere på fjernvarmeanlegget, skifte av røykvarslere i leilighetene, nytt alarmanlegg i heisene og store utbedringer av fjernvarmeanlegget. Våren 2020 ble det gjennomført reparasjoner på gjerdet mot Seljeveien/Hasleveien/Frydenbergveien og det vil bli foretatt utbedringer av asfalt på gangvei ved Seljeveien 7 og 9.

Borettslaget har per i dag ingen større prosjekter på gang. De kommende årene vil det være behov for vedlikehold av blokkenes fasader og markterrasser. Dette vil medføre en kostnad for borettslaget som må finansiers ved låneopptak. Styret er av den oppfatning at fortsatt streng økonomistyring med løpende fokus på kostnader er viktig.

Forretningsfører

OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 5 978,-pr. 12.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207530719
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,50%
Restsaldo: 625 632,-
Andelens restsaldo: 5 978,19
Andelens kapitalkostnader: 286,79

Innfrielsesdato: 30.05.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207542857
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,50%
Restsaldo: 9 038 488,24
Innfrielsesdato: 30.03.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 978,19,-, pr. 12.08.2025.

Borettslaget har mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Se punktet under "lånebetingelser fellesgjeld" for mer informasjon om seksjonens andel fellesgjeld og kapitalkostnader, i selskapets lån.

Fellesformue
Kr 30 325,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i vedlagte dokumenter.

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.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger sentralt på Frydenberg, nær Løren, med fine uteområder inkludert

egen skulpturpark. Du har kort vei til butikker, kafeer og restauranter som Peppes Pizza, Sanjay's, Baker Hansen og Kaffebrenneriet. Nyåpnede steder som Løyrin 1891, Pipa Kafé og Vinslottet med flere spisesteder gjør området ekstra attraktivt.

Dagligvarer finner du enkelt hos Meny, Rema 1000, Kiwi og Spar, alle i gangavstand. I området finnes også frisør, hudpleie, apotek, legekontor, dyreklinikk og treningssenter.

Løren Torg er et pulserende handels- og serviceområde midt på Løren, med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. Her finner du dagligvarebutikker som Meny, kafeer, restauranter og flere praktiske tjenester som post-i-butikk og vinmonopol i nærheten. Løren Torg er et naturlig møtested for lokalbefolkningen og bidrar til et levende nærmiljø med gode kollektivforbindelser.

Aktivitetstilbudet er bredt, med Kanonhallen for kulturarrangementer, Hasle-Løren IL og Sinsen-Refstad IL for idrett, flere kampsportklubber, tennisklubb og danse- og musikktilbud. House of Nerds samler spill- og teknologientusiaster. Løren Velforening arrangerer flere årlige kultur- og nabobegivenheter.

Den nærmeste T-banestasjonen er Løren, som ligger omtrent 100 meter unna, og gir deg direkte tilgang til T-bane linje 5 mot Sognsvann. Videre er det cirka 900 meter til Økern stasjon, hvor du har både T-bane og bussforbindelser. I tillegg finnes det flere bussholdeplasser i nærheten, blant annet på Sinsen og langs Ring 3, som gir deg et bredt kollektivtilbud. Flybussen stopper 700 meter unna i Dag Hammarskjølds vei, og trikk er tilgjengelig fra Sinsen. Bysyklene er også et praktisk alternativ i sommerhalvåret.

Nabolaget Økern er under utvikling og skal bli et moderne bysentrum med kulturtilbud, kjøpesenter og mer.

Les mer om Løren på www.loren.no og følg utviklingen av nye Økern på http://www.projectokern.com/.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av blokk/bygård/terrassehus, 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 foreligger godkjente tegninger som samsvarer med dagens romløsning, datert 04.11.2005.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende formål etter S-4084, datert 26.05.2004. Frydenbergveien 48 m.fl. og Hasleveien 50 Gnr. 126, Bnr. 21.

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/

Pågående byggesaker i området:
Frydenbergveien 46 B - Bruksendring til bolig, fasadeendring og påbygg
Saksnummer: 202311436 - Byggesak
Mottatt sak: 09.10.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Haslevangen 14 - Oppføring av syv sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg
Saksnummer: 202316507 - Byggesak
Mottatt sak: 09.11.2023
Status: Endret tillatelse gitt
Tiltaket omfatter en oppføring av til sammen 7 sammenhengende boligbygg med en felles tilhørende parkeringskjeller ved adressen Haslevangen 14 på Løren i bydel Grünerløkka.

Seljeveien 19 og 21 - Innglassing av balkonger
Saksnummer: 201718301 - Byggesak
Mottatt sak: 05.12.2017
Status: Tillatelse gitt

Pågående plansaker i området:
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021

Bøkkerveien 4 - 12 - Mindre endring av reguleringsplan for Hasle Linje felt 01 - Til politisk behandling
Saksnummer: 201807232 - Reguleringssak
Mottatt sak: 25.05.2018

Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202451391 - Reguleringssak
Mottatt sak: 31.01.2024

Økernveien med sidegater - Bestilling av oppstartsmøte - Gateopprustning - Grønn mobilitet
Saksnummer: 202453643 - Reguleringssak
Mottatt sak: 13.03.2024

Økernveien 119 - 121 - Eikenga 31 - 33 - Utarbeidelse av planforslag - Næringsutbygging
Saksnummer: 201906192 - Reguleringssak
Mottatt sak: 16.04.2019

Økernveien 115 - Avklaringsfase 1 - Oppføring av boliger
Saksnummer: 201615880 - Reguleringssak
Mottatt sak: 24.10.2016

Økernveien 97 - Planforslag til politisk behandling - Omregulering til boligformål
Saksnummer: 201801786 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2018

Hjørnetomta Grenseveien/Økernveien - Planforslag til politisk behandling - Utbygging av boliger, næring og hotell
Saksnummer: 201609079 - Reguleringssak
Mottatt sak: 15.06.2016

Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - bestilling av oppstartsmøte
Saksnummer: 202460006 - Reguleringssak
Mottatt sak: 18.09.2024

Økernveien 75-81 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger
Saksnummer: 202461139 - Reguleringssak
Mottatt sak: 23.10.2024

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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
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

09.02.2007 - Dokumentnr: 187945 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:45 Snr:1 - 14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:46 Snr:1 - 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 - 14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:46 Snr:1 - 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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 overtakelsen.

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:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,- (inkl. 1 x visning)

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 618,- 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 18. august 2025

Ansvarlig megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Seljeveien 13

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SELJEVEIEN 13, 0575 OSLO

Gnr: 126 Bnr: 146 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	12/08/2025
Utskriftsdato:	14/08/2025
Oppdragsnummer:	98036
Referansenr:	11355

HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Hjørneleilighet i 1. etasje med markterrasse og hageareal.

Standard
Leilighet med normal og noe eldre standard.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 2007, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Innvendige dører
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 5 000 – 15 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Pia Wågseth
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Pia Wågseth , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 126 Bnr: 146
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	8 838 m²
Hjemmelshaver:	Frydenberg 1 Borettslag
Adresse:	Seljeveien 13, 0575 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Frydenberg 1 Borettslag
Organisasjonsnr:	989 838 326
Eier:	Pia Wågseth & Archibald Sobona Matenge Chikwenga
Andelsnummer:	41

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	11/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2007

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	63	63	0
Sum bolig:	63	63	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
1. etasje	63	0	0	18
Sum bolig:	63	5	0	18
Sum BRA:	68			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk- og betongkonstruksjon med pusset og malte overflater og malt trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Tilstandsvurdering: Vinduskarmer, tetningslister og rammer med merker og riper som følge av slitasje fra katteklør.
Håndtak i kjøkkenvindu slår i karmen og har behov for justering og skifte av tetningslist.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Markterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 18 m². Terrassebord på bjelkelag. Stikkontakt og utebelysning.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i kjøkken.
Dreneringsrør fra fordelerskap med ukjent utløp, trolig til felles rørsjakt.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Hovedstoppekran for varmt vann med påvist lekkasje ved funksjonstest, trolig utett pakning/kuleventil. Behov for tilsyn og utbedring av autorisert rørlegger. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-15 000,-

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Fordelerskap for anlegget er plassert i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekksanlegg fra bad og kjøkken med tilluft via spalteventiler over vinduer i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater, montert i kjøkken.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over platetopp. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kvik kjøkkeninnredning.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Følgende avvik er registrert i kjøkkenet:
- Sprekk i platetopp.
- Utett pakning i kjøkkenarmatur.
- Ifølge eier er oppvaskmaskin defekt.
- Det er ikke ventilator i kjøkkenet, dette anbefales å etablere.
- Manglende sokkellist under deler av kjøkkenet.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av nevnte avvik. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett og trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte betongelementer.
Himlingshøyde ca. 2,42 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entre.
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i et soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår og er utført som et prefabrikkert våtromskabin.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Dannelser av svertesopp i silikonfuge samt noe misfarging av flisfuger.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hvite metallplater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av heltre benkeplate, benkeskap med glatte fronter og innfliset speil over servant.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wågseth, Pia	9578-5995-4-629193	2025-08-18 15:59:03

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
18. aug. 2025

Oppdragsnummer
14-0486/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Seljeveien 13, 0575 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Pia Wågseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. august 2021

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?
Nei

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

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?
Nei

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?
Nei

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?
Ja

Beskriv: Slitte tetningslister i vindu stue og kjøkken, litt slitasje på vinduskarm kjøkken ved håndtak.

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.
Ja

Beskriv: Har vært noen observasjoner av skjeggkre/sølvkre i bod og på bad. Få observasjoner/Ikke vært sjenerende.

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?

Ja

Beskriv: Skap under vask på kjøkken har fått fuktskadde. Har ikke blitt byttet da det er funksjonelt.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0486/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Wågseth, Pia	**2025-08-18**

Identifikasjon

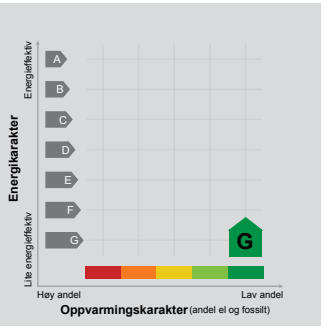
bankID Wågseth, Pia

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Seljeveien 13
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	126
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81810680
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153777
Dato	12.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Seljeveien 13	81810680	H0101	0	0	41

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	63 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	62 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	149 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	1,48 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,37 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	93,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.12.2018

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	258,2 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	328,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	23 180 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	373,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	20 652 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	373,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	23 180 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	4 347 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	18 833 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	23 180 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,2 %

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Albertine Elizabeth Tønsberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0486/25 . Vår ref.: 5687-1-41 Dato: 12.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frydenberg 1 Borettslag
Organisasjonsnr:	989838326
Andelseier:	Wågseth, Pia
Medeier:	Chikwenga, Archibald Sobona Matenge
Leilighetsnummer:	41
Adresse:	Seljeveien 13, 0575 OSLO
Andelsnummer:	41
Gnr.	126
Bnr.	146
Borettsinnskudd:	Kr. 470 000,00 ,–

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): Ja
- 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 famlie, 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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207530719
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	625 632,00
Innfrielsesdato:	30.05.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207542857
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	9 038 488,24
Innfrielsesdato:	30.03.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 061,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto strøm,varme,v.vann og adm.kostn.	2 741,00	
Lån nr: 9820754285; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820754285; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Lån leiligheter	266,00	
Vedlikeholdsfond	80,00	
Felleskostnader	2 778,30	
Bredbånd	196,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	996,-
Fradragsberettigede kostnader:	551,-
Annen formue:	30 325,-
Gjeld:	7 752,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207530719
Restsaldo:	5 978,19
Kapitalkostnader:	286,79

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207542857
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 978,19,-, 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 sendes til styret v/Torgeir Svinsaas Einum, e-post: frydenberg1@styrerommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

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 26. april 2016.

§ 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 for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Denne bruksretten til p-plass forutsetter at det er betalt et vederlag til utbygger av prosjekt Frydenberg.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. 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. For øvrig 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. Utbygger av prosjekt Frydenberg vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig 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 for øvrig 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 sameierers 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.

Fremtidig garasjeanlegg under felt C og D på prosjekt Frydenberg 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 iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

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 sameiene/borettslagene som ligger innenfor bebyggelsen på prosjektet Frydenberg.

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 vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredstiller 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;

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

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 boligselskapene på prosjektet Frydenberg, jf. § 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, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser 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 kalenderer
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 tilstede. 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 i mellom).

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.

§ 20
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av Garasjeeiendommen skjer i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Sameierne er inneforstått med at det er aktuelt å utvide Sameiet til å omfatte flere byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene. Det kan tinglyses erklæringer om dette, og Sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til en slik utvidelse/sammenføyning.

Alternativt kan sameiet bli opprettet som en eiendom for hele garasjeanlegget, før hele anlegget er ferdig utbygget. Dersom dette alternativ gjennomføres, har utbygger alene full rådighet over de byggetrinn som til enhver tid ikke er tatt i bruk. Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht prinsippene i § 14.

I byggetiden kan Sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og Garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til Sameiet.

ooOoo

Frydenberg 1 Borettslag

Husordensregler

Vedtatt på ordinær generalforsamling 29. april 2014

Sist endret på ordinær generalforsamling 27. april 2016

Sist endret på ordinær generalforsamling 24.04.2018

Sist endret på ordinær generalforsamling 28.05.2020

Sist endret på ordinær generalforsamling 27.04.2022

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

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

§ 3 Bruk av uteområdene

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

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

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

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

§ 4 Kjøring og parkering

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

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

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

Alle må påse at uvedkommende ikke får adgang til garasjeanlegget.

§ 5 Dyrehold

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

§ 6 Antenner

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

§ 7 Søppel

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

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

§ 8 Fellesarealer

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

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

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

§ 9 Nøkler

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

§ 10 Boder

Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

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

Det vises forøvrig til Oslo kommunes brannforskrifter.

§ 11 Ettermontering av utstyr

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

§12 Radiatorer

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

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

§ 13 Endring av husordensreglene

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

Retningslinjer for balkonger, hager og utomhusareal

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

1. Hage, gjerde og hekk

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

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

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

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

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

2. Balkongrekkverk

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

3. Terrasser på bakkeplan

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

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

4. Levegger på balkonger

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

5. Innglassing av balkonger/terrasser

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

6. **Redskapsbod/lekestue/veksthus**

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

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

7. Solskjerming

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



Definisjoner:

Skillevegg; tett vegg på terassegulv i første etasje:



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



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



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

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

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



Eksempel på hvordan balkongmarkise skal monteres:



Eksempel på hvordan markise på vindu skal monteres:



Eksempel på hvordan markise på vindu skal monteres:



Eksempel på innglassing av balkong:



Eksempel på innglassing av balkong:



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



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



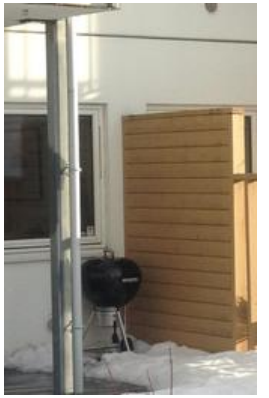
Eksempel på tetting av hageskiller:



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



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



Eksempler på levegg på balkong før og etter tetting:







Eksempel på oppsett av gjerde innenfor hekk:



Det er ikke tillatt å plante hekk innenfor gjerdet.

Eksempel på oppsett av gjerde i fremkant av hagen:



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



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



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



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5687
FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Beredskapslager av vann.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitne velges på møte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000

Sak 7

Beredskapslager av vann.

Forslag fremmet av:
Stein Martin Holmberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2025

Styret fikk følgende sammensetning etter generalforsamling 2024:

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

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

· Tor-Kristian Jenssen (styremedlem) 2024 – 2026

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

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

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

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

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

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

Alle varamedlemmene og representanter til valgkomiteen er også på valg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteen fremmer derfor følgende innstilling:

Styreleder

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

Styremedlem

Andreas Thunes for 2 år (2025-2027)

Liv Sundby for 2 år (2025-2027)

Jens Melsom for 1 år (2025-2026)

Varamedlem

Agnes Simensen for 2 år (2025-2027)

Marianne Brodtkorb for 2 år (2025-2027)

Valgkomiteen

Iselin Kongsvik for 2 år (2025-2027)

Noen som ønsker å melde sitt kandidatur på møtet?

For valgkomiteen

Iselin Kongsvik
Jens Melsom

Roller og kandidater

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

- Torgeir Svinsaas Einum

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

- Andreas Thunes
- Jens Melsom
- Liv Sundby

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

- Agnes Simensen
- Marianne Brodtkorb

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

- Iselin Kongsvik

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 26.02.2025,
Styret i Frydenberg 1 Borettslag

Vanja Thorvaldsen Liv Reidun Sundby Tor-Kristian Jenssen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 493, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 515.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

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

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**-280 089**

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

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

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 18
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

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

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

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

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

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

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

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

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENBERG 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 08IUNQ-T4GBS-TIOJ1-QG56E-2LCAE-J7NGY

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

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 08IUNQ-T4GBS-TIOJ1-QG56E-2LCAE-J7NGY

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

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

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

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

Styrets arbeid 2024/25

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KONTAKT MELLOM STYRET OG BEBOERE

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 5687 **Selskapsnavn:** FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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 28.05.2020

§ 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.

Frem til ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6 skal det utstedes et andelsbrev og en partialobligasjon for hver andel. Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen. Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget ved forretningsfører.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken i samsvar med dette kapitlets bestemmelser.

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

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

Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. § 6.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4
Overføring av andeler

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

Søknad om godkjenning skal skje på skjema fastsatt av styret. Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Styret kan i forbindelse med godkjenning kreve at andelseier skal kunne dokumentere evnen til å betjene felleskostnadene. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning med nødvendige vedlegg er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

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

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

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

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

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

§ 5
Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

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

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig 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.

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

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter, husordensreglementet og/eller generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 7
Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem.

Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.
Andelseieren skal for egen regning holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, innvendige dører, ledninger med tilbehør, inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og regler. Andelseier skal holde leiligheten fri for skadedyr og insekter. Ved mistanke om skadedyr og insekter skal andelseier straks melde fra skriftlig til borettslaget.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder

oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

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

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

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

§ 8
Felleskostnader

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

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

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

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

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

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

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

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

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

§ 9
Pliktig deltagelse i driftsorganisasjon for utomhusarealer

Borettslaget plikter å delta og dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene i felles driftsorganisasjon for utomhusarealene herunder 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 borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

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

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

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

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

§ 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

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

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og

at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

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

Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 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:	

Protokoll til årsmøte 2025 for FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ole Vegard Tveita velges som møteleder

✓ **Vedtatt. enstemmig valgt**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt. Majoriteten vedtook årsrapporten og årsregnskapet**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 210 000

✓ **Vedtatt. Vedtatt med over 50% stemmer FOR vedtaket**

7. Beredskapslager av vann.

Fremmet av: Stein Martin Holmberg

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

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

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

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling godkjennes

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2025

Styret fikk følgende sammensetning etter generalforsamling 2024:

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

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

· Tor-Kristian Jenssen (styremedlem) 2024 – 2026

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

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

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

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

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

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

Alle varamedlemmene og representanter til valgkomiteen er også på valg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteen fremmer derfor følgende innstilling:

Styreleder

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

Styremedlem

Andreas Thunes for 2 år (2025-2027)

Liv Sundby for 2 år (2025-2027)

Jens Melsom for 1 år (2025-2026)

Varamedlem

Transaksjon 09222115557543938747 Signert GH

Agnes Simensen for 2 år (2025-2027)

Marianne Brodtkorb for 2 år (2025-2027)

Valgkomiteen

Iselin Kongsvik for 2 år (2025-2027)

Noen som ønsker å melde sitt kandidatur på møtet?

For valgkomiteen

Iselin Kongsvik
Jens Melsom

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Torgeir Svinsaas Einum

Følgende stilte til valg:
Torgeir Svinsaas Einum

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Liv Sundby
Andreas Thunes

Følgende stilte til valg:
Liv Sundby
Andreas Thunes

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Jens Melsom

Følgende stilte til valg:
Jens Melsom

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Marianne Brodtkorb
Agnes Simensen

Følgende stilte til valg:
Marianne Brodtkorb
Agnes Simensen

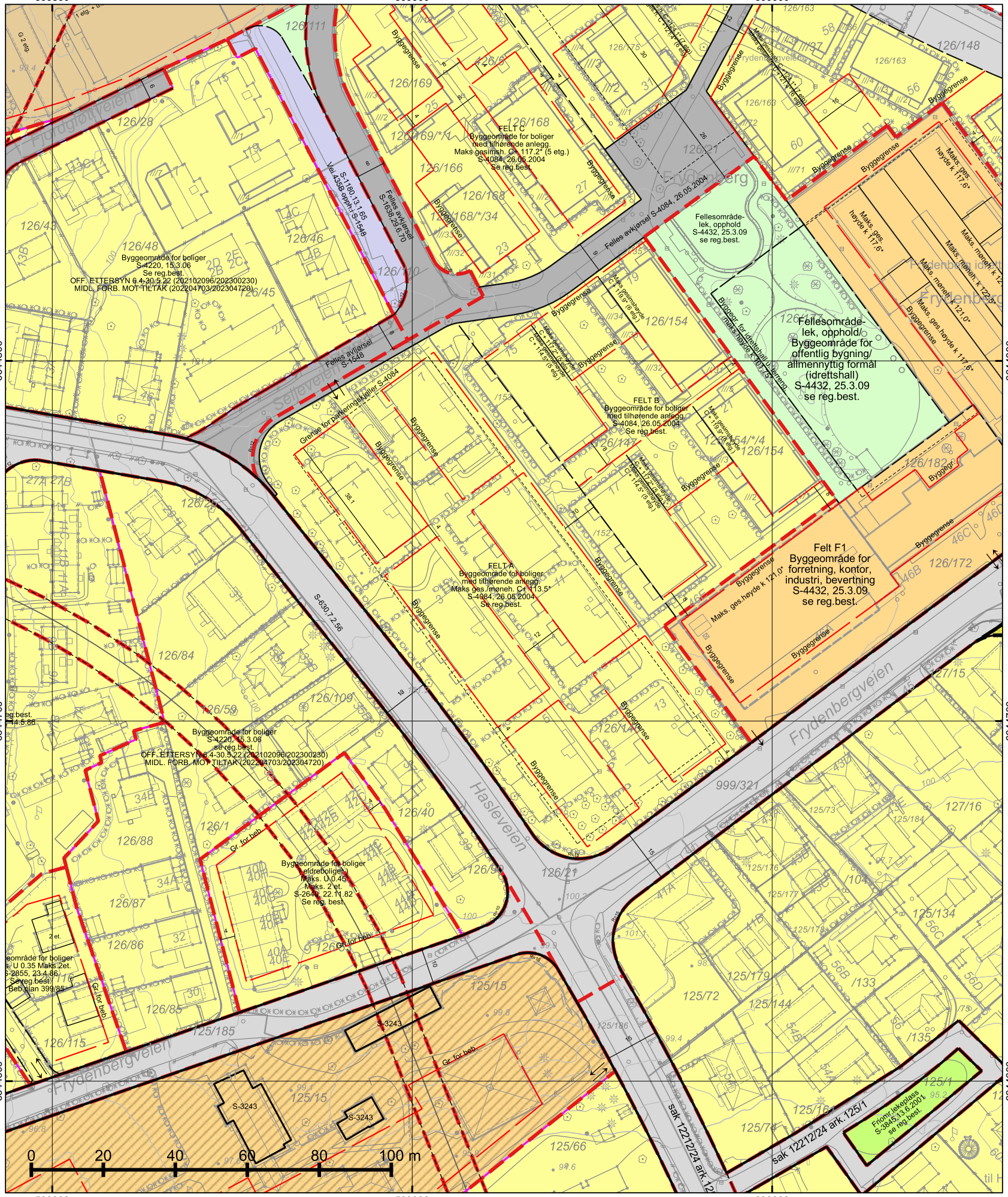
Valgkomite (2 år)
Følgende ble valgt:
Iselin Kongsvik

Følgende stilte til valg:

Transaksjon 09222115557543938747 Signert GH

Iselin Kongsvik

Protokollen signeres av:
Ole Vegard Tveita /s/
Gitte Hessenschmidt /s/



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146654/ 86516775
Adresse: SELJEVEIEN 13
Gnr/Bnr: 126/146
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Kommentar:

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)

40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
72 - Felles lekeareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
142 - Forr./kontor/industri
149 - Offentlig/allmennyttig
150 - Industri m.tilh.anlegg
171 - Privat skole
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
613 - Parkbelte i industristrøk

1110 - Boligbebyggelse
2012 - Fortau

664 - Spesialområde bevaring blandet

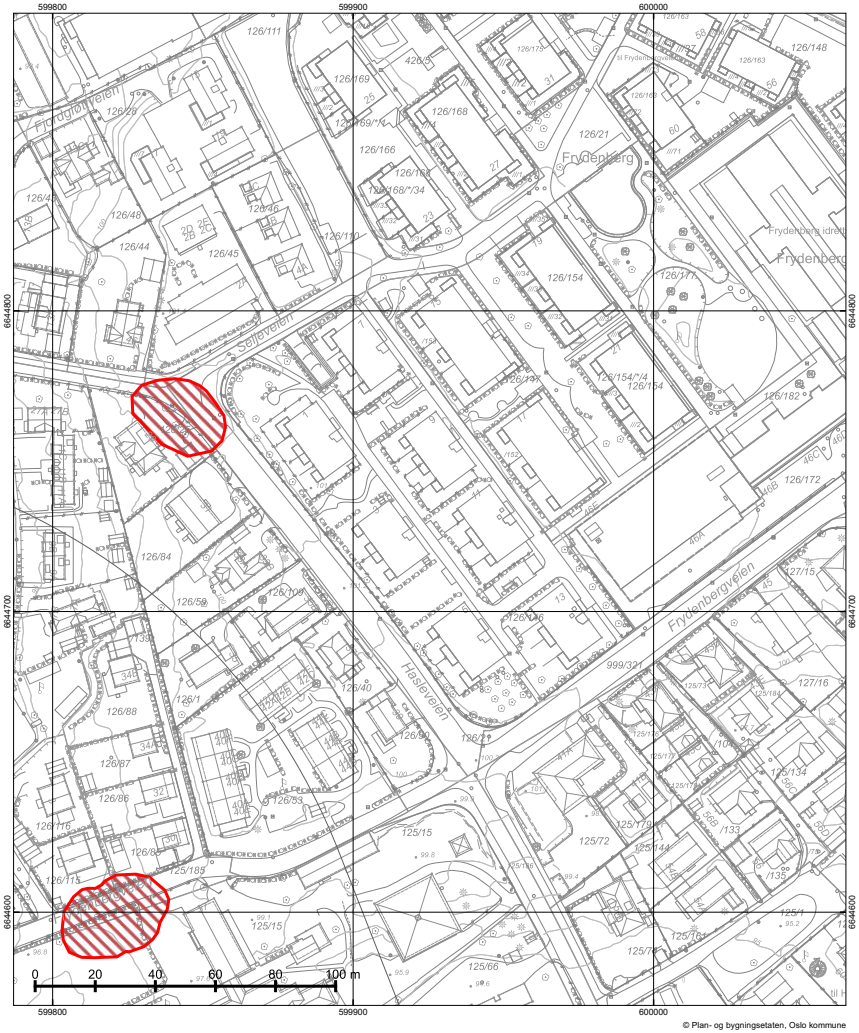
RbBevaringGrense

70 - Felles avkjørsel
76 - Felles underjordisk anlegg
325 - Veigrunn i tunnel
913 - Formålavgrensning
925 - Gesimslinje
930 - Reguleringslinje
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Bygningens avgrensing i beb. plan
Bebyggelse som inngår i planen
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

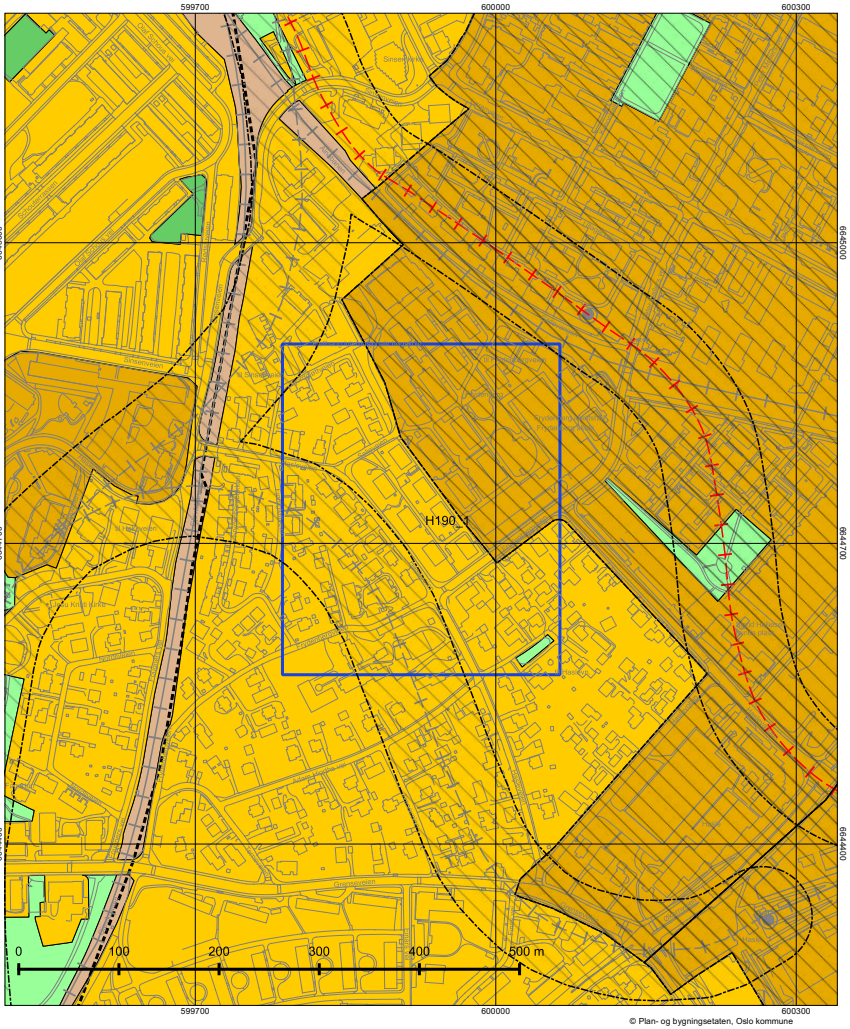
Dato: 11.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146654/ 86516775
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: SELJEVEIEN 13
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146654/86516775
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP

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

Albertine Elizabeth Tønsberg
SELJEVEIEN 13

Dato: 11.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516775
8678279

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.126 BNR. 146

Vi viser til bestilling av 20250811 for SELJEVEIEN 13.

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 for Geodata
Matrikkelenheten

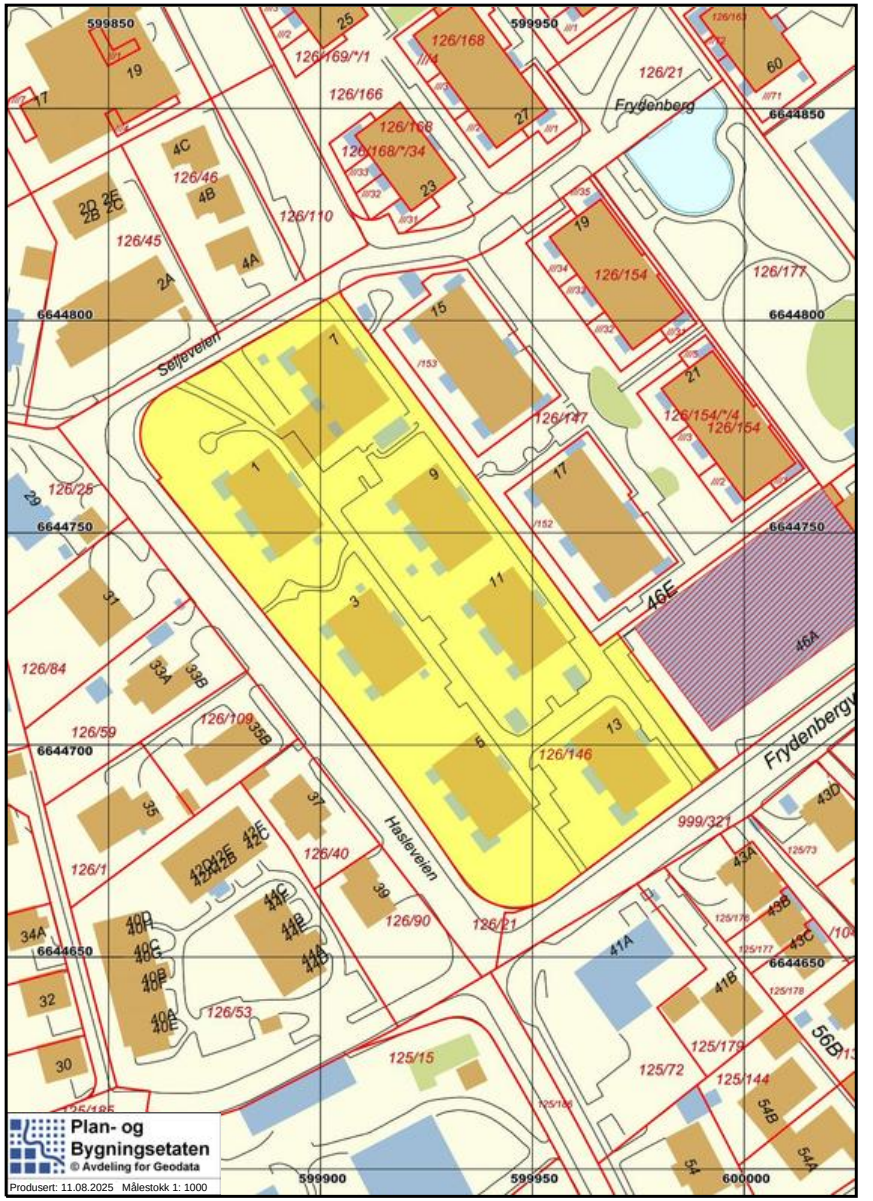
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

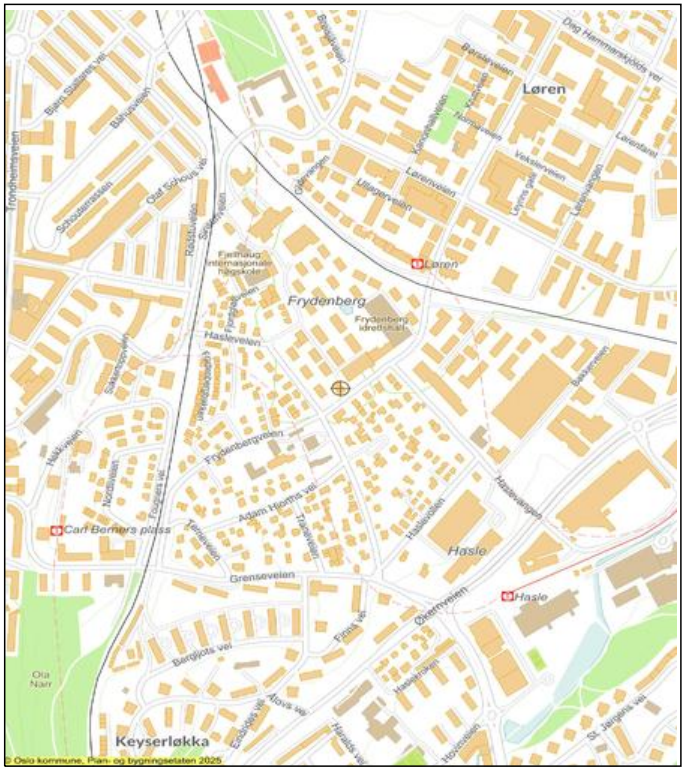
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Seljeveien 13 **Bydel :** GRUNERLØKKA

Gnr bnr : 126 / 146 **Skolekrets (2020/2021):** Sinsen



Dato: 11.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

KDP-15

Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektiveløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.

Vedtaksdato: 26.05.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606060
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 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

Bestemmelser til KDP for Økernområdet (KDP nr. 15)

Kommunedelplan for Økernområdet, med bestemmelser (§§ 1-7), ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.5.2004, sak 241. I fullt format er kommunedelplanens plankart utarbeidet i målestokk 1:5000.

§ 1 Planens rettsvirkning

Planens avgrensing er vist på kart datert 15.02.2002, revidert 13.06.2003 og 09.02.2004.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende (jfr. PBL § 20-4). Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:
- byggeområder: bolig, næring (forretning, kontor), allmennyttig formål, næring (kontor, lager, industri), offentlig / allmennyttig formål
- friområde
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkareal (kjørevei, bane, annet veiareal), vei i tunnel, viktige gang-/sykkelforbindelser

§ 2 Grad av utnytting og bestemmelser om rekkefølge

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (TU) og byggehøyder. Endelig TU og byggehøyder skal fastlegges i forbindelse med behandling av reguleringsplan. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

2.0 Rekkefølgebestemmelser
For deler av planområdet knyttes grad av utnytting til følgende rekkefølgekrav:
Rekkefølgebestemmelse om infrastrukturtiltak i østlig del av planområdet (gjelder områder med feltbetegnelser N2 og N3) - følgende krav skal være oppfylt:
- Bygging av ny tverrforbindelse mellom Haraldrudveien og Brobekkveien

2.1 Boligområder (feltbetegnelser B og Bn)
Tillatt utnyttelse skal ligge mellom TU=100 % og TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 meter (ca. 8 etasjer). Felter betegnet B skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder. Det kan innpasses strøkstjenlig virksomhet. For felter betegnet Bn tillates i tillegg til boliger også næring (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dette åpner ikke for lokkløsning med boliger over en fortsatt grøntgrossistvirksomhet.

2.2 Senterområdet (feltbetegnelser S og Sb)
Tillatt utnyttelse er TU=250 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 42 meter (ca. 12 etasjer). Byggehøyder over 42 meter og inntil 70 meter (ca. 12-20 etasjer) kan vurderes gitt at det også fremmes et alternativt planforslag med byggehøyde inntil 42 meter. Felter betegnet Sb kan bygges ut med blandet formål bolig/næring. Øvrige felter (betegnet S) skal nyttes til næringsformål (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dersom det i felt Sb beliggende syd for Alnabanen kan oppnås tilfredsstillende miljøforhold, kan det bygges boliger i fra 4. etasje og oppover.

2.3 Næringsområder (feltbetegnelse N1)
Tillatt utnyttelse er TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.4 Næringsområder (feltbetegnelse N2)

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.5 Næringsområder (feltbetegnelse N3)
Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 20 meter (ca. 5 etg.). Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=125 %. Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

§ 3 Plankrav

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan som er utarbeidet i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i denne kommunedelplanen.

Det kan gjøres unntak fra kravet om utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltaket og/eller fradelingen er innenfor rammene til gjeldende (gammel) reguleringsplan og kommunedelplanen for Økernområdet.

§ 4 Krav til utforming

4.1 Krav til utforming av bebyggelse
Innenfor byggeområder for næring skal det i reguleringsplan sikres at det etableres parkbelte i minst 5 meters bredde langs alle offentlige veier. Unntatt fra dette er senterområdet - særskilt Ulvenveien - samt langs Kabelgata, der nye bygninger og anlegg skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate.

Nye bygninger og anlegg skal følge anbefalte orienterings- og akseretninger som vist på plankartet.

Ubebygd areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Det tillates ikke utendørs lagring. Der forhold ved bruk av ubebygd areal kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre nødvendige sikringstiltak.

Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg som for boligbygg.

4.2 Krav til utforming av veier og gater
Disponering av veibredder innenfor planområdet:
Store Ringvei (delvis i tunnel) skal bygges ut til 6 felt gjennomgående. Østre Aker vei, Ulvensplitten og Økernveien sør for Alnabanen skal ha 4 felt, og Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Alf Bjerckes vei skal bygges ut til tilsvarende. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

Alle offentlige veier skal planlegges med tosidig fortau / gangvei. Nedbygd Store Ringvei mellom Sinsen og Økern (Dag Hammarskjølds vei) skal anlegges med tosidig gangvei, sykkelfelt og trebeplantning.

Det skal legges til rette for lokkoverbygging over Store Ringvei ved Økern senter (som vist på plankartet).

Nye veianlegg (inkludert tunnelportaler og andre konstruksjoner) skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges.

Større, åpne arealer mellom veianleggene (annet veiareal) skal behandles parkmessig.

§ 5 Parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn.

For boligområdene og sentralområdet skal utendørsparkering ikke utgjøre mer enn 10 % av tomtearealet, og for næringsområdene ikke mer enn 30 % av tomtearealet.

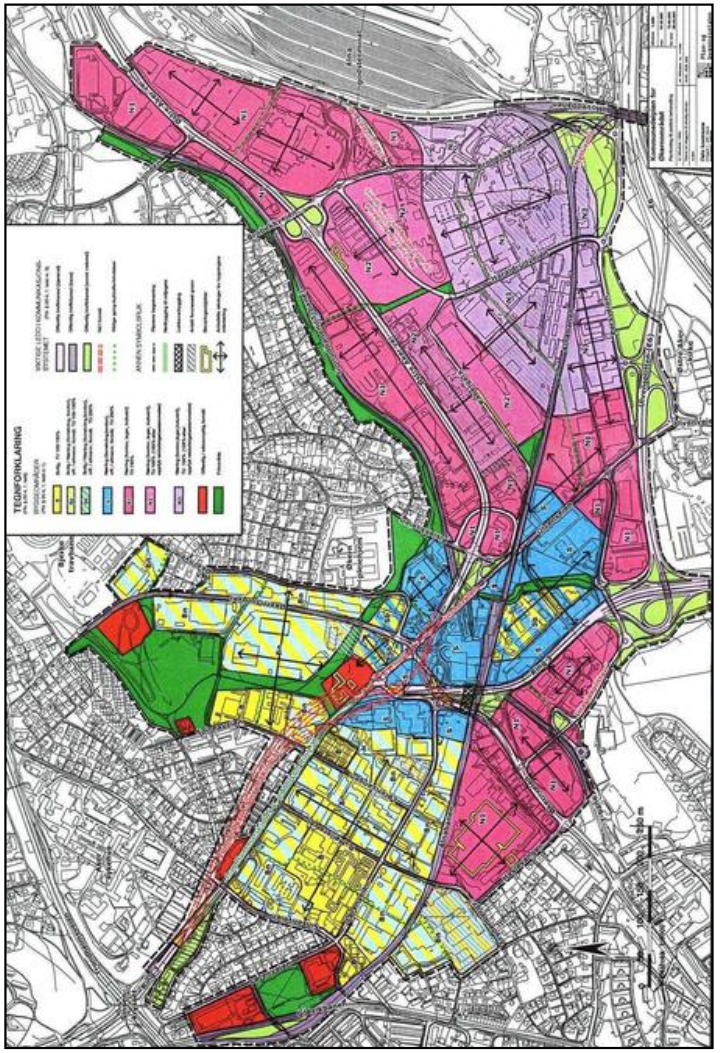
§ 6 Støy- og luftforurensing

Den til enhver tid fastsatte statlige forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensing og støy skal gjelde. Ved fasadeisoleringstiltak skal Folkehelsas normer for inneklima legges til grunn.

For veitrafikkstøy gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer som erstatter dette.

§ 7 Områder med antatt betydelig forurenset grunn

Områder merket antatt betydelig forurenset grunn skal undersøkes i samråd med forurensingsmyndighet før behandling av søknad som krever tillatelse etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål.


TEGNFORKLARING

Oslo

S-4084

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

Vedtaksdato: 26.05.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200005754

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200005754

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Byggeområde for bolig med tilhørende anlegg (felt A – E)
Bebyggelsen kan for balkonger, heiser, trapper, ventilasjon og tekniske rom gå utenfor fastlagte byggegrenser og høyder ut fra en samlet estetisk og arkitektonisk vurdering.

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

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

§ 5. Byggeområde for forretning, kontor, industri og bevertning (felt F1 og F2) / Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage, treningssenter) (felt F3)
5.1 Fellesbestemmelser
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 21 550 m^2. Eksisterende bygg i felt F2 og F3 tillates ombygd eller erstattet under forutsetning av at fasadene langs Frydenbergveien, Peter Møllers vei og mot

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO
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

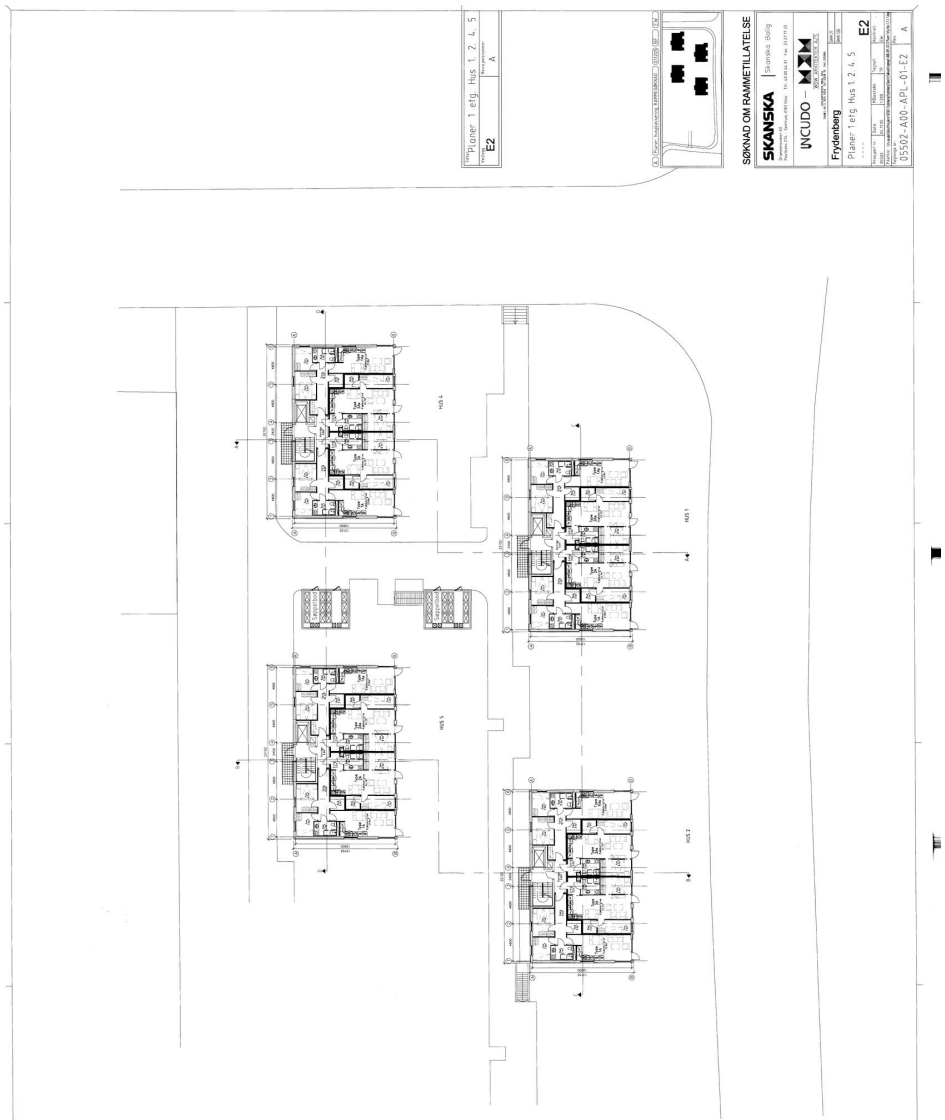
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr. 238087 Tinglyst 02.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:200800133-17

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 126/21, 146, 147, 151 og 426/2

1. ATKOMST:
   Gnr. 426 bnr. 2 skal ha bruksrett til kjørbar atkomst over gnr. 126 bnr. 146 fra Seljeveien som vist med gult på vedlagt kart.

2. FELLESAREAL (Parkeringskjeller):
   Gnr. 426 bnr. 2 skal være til felles bruk for gnr. 126 bnr. 146, gnr. 126 bnr. 147 og del av Gnr. 126 bnr. 21 (Felt C og Felt D i reguleringsplanen S- 4086 av 26.05.2004).

3. BILOPPSTILLINGSPLASS:
   Gnr. 126 bnr. 146 skal ha bruksrett til 67 p-plasser i garasjeanlegg på gnr. 426 bnr. 2.
   Gnr. 126 bnr. 21 (Felt C i reguleringsplanen S- 4086 av 26.05.2004) på skal ha bruksrett til 50 p- plasser i garasjeanlegg på gnr. 426 bnr. 2.
   Gnr. 126 bnr. 147 skal ha bruksrett til 16 p-plasser i garasjeanlegg på gnr. 426 bnr. 2.

4. SPORTSBODER:
   Gnr. 126 bnr. 146 skal ha bruksrett til 98 sportsboder i garasjeanlegg på gnr. 426 bnr. 2.

5. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 426 bnr. 2 og gnr. 126 bnr. 146 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

6. SAMMENFØYNING:
   Gnr. 126 bnr. 147 og gnr 126 bnr. 151 forutsettes sammenføyd til én eiendom. Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med unntak av overskjøting mellom gnr. 126 bnr. 147 og gnr. 126 bnr. 151. Dette punktet gjelder fram til eiendommene er sammenføyd.

7. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 126 bnr. 146 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 426 bnr. 2 (grunneier) frem til hovedledninger

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
126	146, 147, 151
426	2

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Pkt. 6 *(sammenføyningspunktet)* kan imidlertid slettes når eiendommene er sammenføyd.

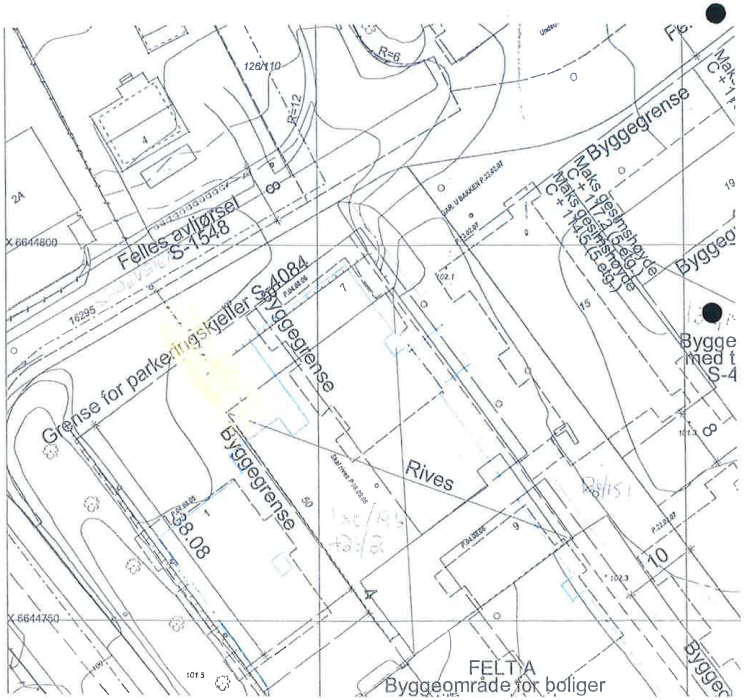
Underskrifter:

For eiendom 126/146, 126/151 og 426/2:

Oslo 17/3 09 — LARS CLAUSEN — LARS BERGLUND — 989 868 326
Sted | Dato | Frydenberg 1 borrelslag Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer

For eiendom 126/147:

Oslo 26-09 — 976 463 129
Sted | Dato | Haslekollen AS Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer
THOR ASK TERKELSEN



Handelsbanken
Olav V's gate

Vår/Our ref.: JAR
Deres/Your ref.:
Dato/Date: 17. mars 2009

SAMTYKKE TIL TINGLYSNING AV ERKLÆRING – GNR 126 BNR 146/147/151 OG GNR 426 BNR 21 I OSLO KOMMUNE

Handelsbanken, norsk avdelning av Svenska Handelsbanken AB, org nr 971 171 324, samtykker til tinglysning av erklæring merket "Saksnr: 200800133-17" underskrevet av Frydenberg 1 Borettslag den 13. mars 2009 og Haslekollen AS den 12. mars 2009. Samtykket gjelder tinglysning på eiendommene gnr 126 nr 146/147/151 og gnr 426 bnr 2, alle Oslo kommune.

Tinglysningssamtykket innebærer at det samtykkes til

- at gnr 426 bnr 2 fradeles gnr 126 bnr 146, begge i Oslo kommune
- at ny eiendom gnr 126 bnr 151 fradeles gnr 126 bnr 146, begge i Oslo kommune
- grensejustering mellom gnr 126 bnr 146 og gnr 126 bnr 21, begge i Oslo kommune

Oslo, 17. mars 2009
Handelsbanken

Johan Arvidsson
Kundeansvarlig bedrift

Amy Fjellheim
Depotansvarlig

Postadresse:
Handelsbanken
Postboks 1664 Vika
NO-0120 Oslo

Besøksadresse:
Olav V's gate 6

E-post:
olavvsgate@handelsbanken.no
Internett:
www.handelsbanken.no/olavvsgate

Telefon: +47 22 82 93 00
Telefaks: +47 22 82 93 33

Swift
HANDNOKK

Norsk avd. av/Norwegian branch of Svenska Handelsbanken AB (Publ) - Org.nr i Foretaksreg./Reg.no. NO 971 171 324 - Foretaksnr i Sverige/Reg.no. in Sweden 502007-7862

SAMTYKKE TIL TINGLYSNING

Megleroppgjør AS orgnr. 982 577 675, samtykker til tinglysning av erklæring merket "Saksnr.:200800133-17" underskrevet av Frydenberg 1 borettslag den 13. mars 2009 og Haslekollen AS den 12. mars 2009. Samtykket gjelder tinglysning på eiendommen gnr. 126 bnr. 146/147/151 og gnr. 426 bnr. 2, alle i Oslo kommune.

Tinglysningssamtykket innebærer at det samtykkes til

- **at gnr. 426 bnr. 2 fradeles gnr. 126 bnr. 146, begge i Oslo kommune**
- **at parsellene gnr. 126 bnr. 151 fradeles gnr. 126 bnr. 146, alle i Oslo kommune.**
- **Grensejustering mellom gnr. 126 bnr. 146 og gnr. 126 bnr. 21, begge i Oslo kommune.**

Oslo den 17.3.09

Kristina Bennin
Etter fullmakt

SAMTYKKE TIL TINGLYSING AV ERKLÆRING – GNR 126 BNR 146/147/151 OG GNR 426 BNR 2 I OSLO KOMMUNE

Advokatfirma DLA Piper Norway DA, org nr 982 216 060, samtykker til tinglysing av erklæring merket "Saksnr.:200800133-17" underskrevet av Frydenberg 1 borettslag den 13. mars 2009 og Haslekollen AS den 12. mars 2009. Samtykket gjelder tinglysing på eiendommene gnr 126 bnr 146/147/151 og gnr 426 bnr 2, alle i Oslo kommune.

Tinglysingssamtykket innebærer at det samtykkes til

- **at gnr 426 bnr 2 fradeles gnr 126 bnr 146, begge i Oslo kommune**
- **at ny eiendom gnr 126 bnr 151 fradeles gnr 126 bnr 146, begge i Oslo kommune**
- **grensejustering mellom gnr 126 bnr 146 og gnr 126 bnr 21, begge i Oslo kommune**

Oslo, 16. mars 2009

Advokatfirma DLA Piper Norway DA

Espen Moe **Bjørn Slaatta**

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0486/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Seljeveien 13 0575 OSLO

Betegnelse: Gnr 126, bnr 146 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no