NORDVIK

Grenseveien 11E

2 soverom | 58 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Grenseveien 11E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
113	Vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 3-roms med solrik, vestvendt balkong.
Sentral og attraktiv beliggenhet. V.vann og fyring inkl.

Prisantydning	**5 375 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 498 925,-**
Fellesgjeld	**114 429,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 624,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

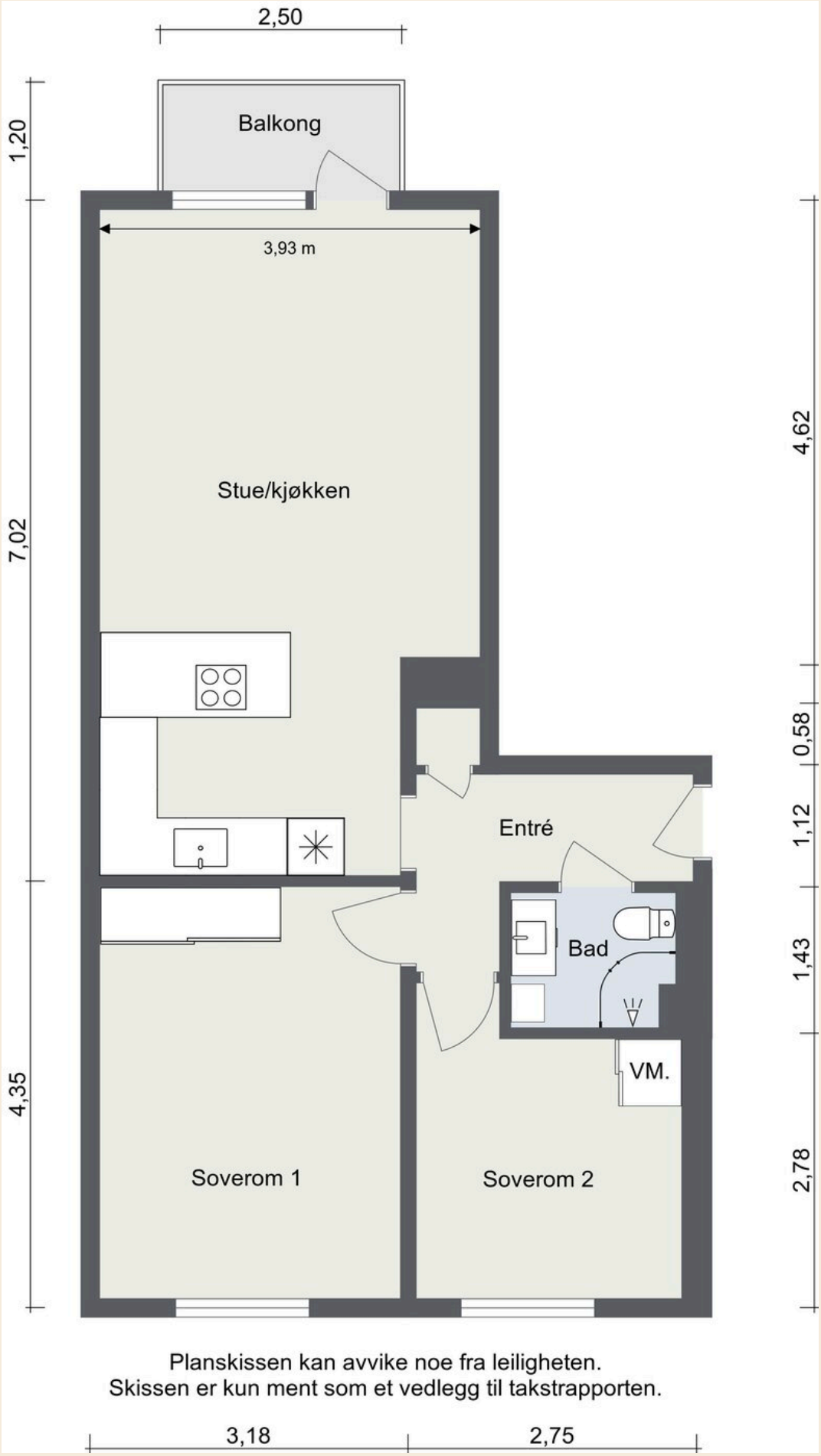
Velkommen til en lys og moderne 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i byggets 2. etasje. Leiligheten har en gjennomgående og romslig planløsning, god takhøyde på 2,62 meter og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse.

Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har en svært sentral beliggenhet. Det er kort vei til et godt kollektivtilbud med buss, T-bane og trikk, samt dagligvarebutikker, kaféer, restauranter og flere flotte grøntområder, som Ola Narr, Tøyenparken og Torshovdalen.

Vestvendt balkong med gode solforhold
Nye vinduer på soverommet fra 2018
Varmtvann/fyring ved fjernvarme inkl.
Sikringsordning
Ved full innfrielse av andel fellesgjeld, vil felleskostnadene reduseres til kr. 4 470,- pr. mnd

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 61 kvm




























BIGBANG
THE OSLO BOWL




KAUTEN
ORCHESTRA








Velkommen
hjem











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0169/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grenseveien 11E, 0571 OSLO
Gnr 226, bnr 20 i Oslo kommune
Andelsnr 38 i Frydenberg Borettslag, org.nr. 948322447

Selgere
Jon Even Asdal Grindbakken
Maja Beate Vie

Kjøpesum og omkostninger
5 375 000,- (Prisantydning)
114 429,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 489 429,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 498 925,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 508 425,- (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
1936

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Stue / kjøkken, to soverom, bad, entré
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 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: Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør-/vindusnisjer, innvendige vegger og sjakten bak badet inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponerer én kjellerbod på 3,8m², og én loftsbod på 6,2m² gulvareal med skråtak (BRA-e= 2,7m²). Bodene er merket med 215. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, jf. NS 3940:2024. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 loftsbod på ca. 6,2 kvm gulvareal med skråtak (BRA-e ca. 2,7 kvm).
- 1 kjellerbod på ca. 3,8 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Stue:
Romslig og innbydende stue med god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement. De store vindusflatene og utgangen til balkongen sørger for et herlig naturlig lysinnslipp og gir samtidig et hyggelig utsyn mot de pent opparbeidede fellesområdene. Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en sosial og luftig atmosfære med gode møbleringsmuligheter. Det er også naturlig plass til spisebord for hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Balkong:
Fra stue og kjøkken er det utgang til en herlig, vestvendt balkong på ca. 3 m². Balkongen har fin plass til utemøblement og beplantning, og blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i de varmere månedene. Her kan man nyte gode solforhold og utsyn over borettslagets hyggelige fellesarealer, som den senere tid har gjennomgått omfattende oppgraderinger. Balkongen har bærende konstruksjoner i stål med terrassebord, rekkverk i stålprofiler samt utvendig markise.

Kjøkken:
Svært pent og moderne kjøkken med hvite, glatte fronter og gode oppbevarings- og arbeidsflater. Den praktiske kjøkkenøyen skaper et naturlig skille mellom kjøkken og stue, samtidig som den bidrar til en sosial løsning med gode samlingspunkter i boligen. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap.

Bad:
Pent, flislagt bad oppusset i regi av borettslaget i 2004/2005. Badet fremstår funksjonelt og tidløst, og er innredet med servantinnredning med skuffer, vegghengt speilskap, vegghengt oppbevaringsskap samt frittstående toalett. Det er flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt himling med downlights som gir et behagelig lys. Opplegg for vaskemaskin er etablert i praktisk nisje på soverom to.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom med fleksible bruksmuligheter. Hovedsoverommet er malt i en lun og behagelig blåfarge, og byr på et rolig og grønt utsyn. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og øvrig møblement. Praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter medfølger og gir rikelig med oppbevaringsplass. Soverom to egner seg ypperlig som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor, alt etter behov. Her er det plass til seng, skrivepult og oppbevaringsløsninger, samt en praktisk nisje med opplegg for vaskemaskin og ekstra lagringsmuligheter.

Entré:
Lys og trivelig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entréen har gode oppbevaringsmuligheter med plass til oppheng av yttertøy, sko og øvrig møblement som skoskap eller kommode. Plassbygde løsninger bidrar til en praktisk og ryddig entrésone. Dørtelefon er plassert ved inngangsdøren for enkel betjening.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Borettslaget har fem parkeringsplasser som alle beboere kan disponere forutsatt at det gjennomføres digital registrering gjennom PService sine kanaler.

I tillegg kan man parkere på plassene til Carl Berner Fysikalske Institutt kl. 18-08 på hverdager og i helgene. Mellom blokkene kan man stå i inntil 30 min for av- og pålessing. Borettslaget har avtale med P-Service AS om borttauing og bøtelegging av feilparkerte biler (og biler som ikke har gyldig parkeringsbevis) på nevnte plasser, mellom blokkene, samt utenfor t-banen. Kostnader i forbindelse med borttauing tilfaller bileier. Borettslaget har også tre plasser for el-bil. Disse er for utleie til beboere og eksterne. Eksterne leietakere gis kun adgang når det er plasser tilgjengelig som ikke leies av beboerne. Per dags dato er alle plasser leid ut og det finnes en venteliste. Pris for leie ligger på ca. kr 1250- pr. mnd.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.
Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Overflatebehandlet alle rom.
Lister, og plassbygde lagringsløsninger - både i leiligheten og i kjellerbod.

Ny vannpumpe på kjøkkenet (2026)
Nytt gulv på soverom 2 (2022)

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: byttet fug i dusjsonen.

- 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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utbedring av vannrør eller lignende i kjelleretasje. Sammtidig utført asbestsanering i 2025. Dokumentasjon bør finnes hos borettslaget.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flyttet stikk. Utført av Expert elektro. 19.05.2026

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søstrene Amundsen AS. byttet pumpekvern på kjøkkenet, samt ny waterguard. mars 2026.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: det er pågående utbedring av oslo kommunes vannrør som går gjennom borettslagets området.

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2014.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: sprekker i flis i dusjsonen.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: tett pumpe på kjøkken. pumpen er byttet.

- 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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? det finnes en takstrapport fra 2022.

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

Utvendig:
Bygning, generelt: Boligblokk i 5 etasjer med kjeller og loft, oppført i mur- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader med teglstein. Etasjeskillere er utført med støpte betongdekker. Yttertaket er utført som valmtak i trekonstruksjon, tekket med takplater/takstein eller tilsvarende. Grunnmur er utført i betong, med ukjent fundamentering. Dreneringsforholdene er ukjent.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

Vinduer: Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1988 i stuen.
Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass på soverommene.
Produsert av H-vinduet, 2018.

Dører: Malt/finert entrédør av treverk med kikkehull og sikkerhetslås, brann og lydklassifisert B30/35Db.
Produsert av Nordic, ukjent år

Koblet balkongdør fra 1983 med ett 2-lags innvendig isolerglass og ett utvendig enkelt planglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stuen er det adkomst til en vestvendt balkong på 3m². Balkongen er oppført i stål og aluminium med terrassebord på gulvet. Rekkverk av lakkert stål med stående spiler. Balkongen er ellers utstyrt med markise. Rekkverkshøyden er 110cm, og høydeforskjellen ned til terrenget er ca. 5,8m.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillet er utført som betongdekke.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjeller. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert, og det er kun foretatt punktvise målinger av gulvene på befaringsdagen. På eldre betongdekker er det normalt med noe ujevnheter, og både svanker og kuler kan derfor forekomme uten at dette nødvendigvis indikerer et avvik.

TG2
Vinduer
Vinduene i stuen er av eldre dato, men fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alderen på vinduene. Vinduenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer.
Konsekvens/tiltak: Vinduene fungerer tilfredsstillende til tross for alderen, men vinduene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt. Uten tiltak må man forvente noe varmetap.

Merk at ansvaret for utskifting av vinduer normalt ligger hos borettslaget eller sameiet, men i enkelte tilfeller kan ansvaret ligge hos den enkelte beboer. Levetiden for trevinduer varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering for vær og vind.

Dører
Dørene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen. Dørenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.
Konsekvens/tiltak: Dørene fungerer tilfredsstillende til tross for alderen, men dørene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt. Uten tiltak må man forvente nedsatt funksjonalitet og varmetap.

Merk at utskifting av ytterdører normalt er borettslagets eller sameiets ansvar, men i enkelte tilfeller kan ansvaret ligge hos den enkelte beboer. Levetiden for tredører varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.

Overflater - innvendige gulv
Gulvene fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert stedvis noe knirk. Knirk kan oppstå som følge av ujevnt underlag eller monteringsforhold, for eksempel manglende eller utilstrekkelig glippe mot vegg, eller som følge av at undergulvet er spikret, noe som var vanlig ved eldre gulvkonstruksjoner.
Konsekvens/tiltak: Gulvet fungerer tilfredsstillende til tross for registrert knirk, og eventuell utbedring må vurderes ut fra egne preferanser. Utbedring vil normalt kreve tilgang til undergulvet for avretting og/eller etterskruing. Uten tiltak vil knirken bestå og kan over tid fremstå som mer fremtredende.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. - I stue/kjøkken ble det målt 13mm avvik på 2m, totalt 26mm gjennom hele rommet.
- På soverom 1 ble det målt 12mm avvik på 2m, totalt 13mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 9mm på 2m, totalt 14mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 19mm på 2m, totalt 29mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Til info:
Setningsskader og skjevheter er vanlig i eldre bygninger og må påregnes. Over tid kan grunnen bevege seg og gi ulik belastning på fundamentet, noe som blant annet kan føre til skjevheter i etasjeskillene.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist én flis med sprekk. Selv om kun én skadet flis ble avdekket under befaringen, kan det ikke utelukkes at det finnes flere, da sprekkene kan være vanskelig å oppdage. Slike skader kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller slag/støt.
Konsekvens/tiltak: Den ødelagte flisen påvirker ikke funksjonaliteten, men utgjør et estetisk avvik. Eventuell utskifting eller kosmetisk utbedring kan vurderes ut fra egne preferanser.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist sprekker i fliser. To fliser ble avdekket under befaringen. Slike sprekker kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller dersom flisen utsettes for støt, for eksempel ved at en gjenstand mistes eller treffer overflaten.
Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 1 må de skadede flisene skiftes ut. Siden badet har en underliggende banemembran, utgjør skadene ingen umiddelbar risiko for tettesjiktet. Avviket er hovedsakelig estetisk, og eventuell utbedring bør vurderes ut fra kjøperens preferanser og behov.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran/tettesjikt har passert 15 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed oppbrukt. Samtidig ligger tettesjiktet i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver materialvalg eller utførelse. Membran, slukmansjett samt fuktsikring av rørgjennomføringer og eventuell innebygget sisterne kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2, da tettesjiktet ikke kan konstateres.
Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle membraner vil over tid bli mindre fleksible, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, utførelse, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være tilstrekkelig fleksibel til å ta opp bevegelser i konstruksjonen, og redusert fleksibilitet øker risikoen for sprekkdannelser. Når membranen får sprekker, mister den sin funksjon som tettesjikt, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

For eldre bad vil det i de fleste tilfeller være vanskelig, og ofte umulig, å fremskaffe tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse. Uten slik dokumentasjon forblir materialvalg og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.

Vanlig levetid for påstrykningsmembraner er 10–30 år.
Vanlig levetid for underliggende banemembran er 20-40.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist fuktsvelling nederst på høyskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.
Konsekvens/tiltak: Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Fuktsvelling er først og fremst et estetisk skjemmende. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon
Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.
Konsekvens/tiltak: Naturlig avtrekk er ikke alltid er tilstrekkelig for å fjerne fukt. Vanndamp som ikke blir effektivt luftet ut av våtrommet, kan over tid føre til kondens og fuktrelaterte skader.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres mekanisk ventilasjon, for eksempel ved montering av elektrisk vifte i rommet eller i toppen av luftesjakten. Det er imidlertid vanlig at borettslag og sameier har vedtekter som begrenser eller forbyr tilkobling av elektrisk vifte til felles luftesjakt, da dette kan medføre ubalanse i ventilasjonssystemet for øvrige seksjoner. Det anbefales derfor å avklare aktuelle løsninger med styret før tiltak iverksettes. Videre kan det være hensiktsmessig at borettslaget/sameiet vurderer oppgradering til mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig og stabil fjerning av vanndamp.

2. Etasje - Stue / Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Kjøkkenet fungerer greit med kullfilterventilator, men for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 kreves enten et ventilasjonsrør som leder ut i det fri eller et mekanisk avtrekk med ventil over kokesonen. Borettslags- eller sameievedtekter kan imidlertid begrense slike tiltak, spesielt når det gjelder bruk av felles fasade eller ventilasjonssjakt. Begrenset ventilasjon fra kun kullfilterventilator kan redusere luftkvaliteten, bidra til fettoppbygging, og forårsake spredning av lukt. For å sikre best mulig funksjonalitet bør fettfilter rengjøres regelmessig, og kullfilter skiftes jevnlig.

Vannledninger
Vannrørene i rør-i-rør-systemet er ført til samlestokker plassert over himlingen på badet. Det er ikke etablert drenering eller annen synlig lekkasjeindikering for å håndtere eventuelt lekkasjevann fra rørsystemet. Hovedrør av kobber er i tillegg skjult i konstruksjonen og ikke utskiftbare uten inngrep i bygningsdelene. Ved en lekkasje kan vann bli liggende skjult i konstruksjonen og medføre skade på bygningsdeler uten å bli oppdaget raskt.

Dette er ikke i samsvar med TEK97 § 9–5, som fastslår at: «Sanitæranlegg skal utføres slik at lekkasjer forhindres mest mulig, og det skal være lett utskiftbart. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.».
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å installere automatisk lekkasjesikring over himlingen for å redusere risikoen for vannskader. En fullstendig ombygging for å gjøre anlegget helt lekkasjesikkert og lett utskiftbart vurderes normalt ikke som økonomisk rasjonelt på et eldre bad som dette. Uten tiltak er det risiko for at en eventuell lekkasje kan forbli skjult over tid og medføre skader på omkringliggende konstruksjoner. Ved oppgradering av våtrommet vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut røranlegget.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ventilasjonen på stuen og soverom 1 er begrenset til lufting via åpningsbart vindu/dør, og det er ikke registrert faste løsninger for tilførsel av frisk luft. Dette gir ikke kontinuerlig lufttilførsel til rommet.

På soverom 1 er det utvendig ventil på undersiden av vinduet, men denne er tettet igjen på innsiden.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det anbefales å etablere tilluftsventiler der det mangler for å sikre god luftgjennomstrømning. Det er imidlertid ofte vedtekter i borettslag/sameier som hindrer etablering av ventiler på felles fasade. Selv om det i denne sammenhengen er vurdert som et avvik, er det ingenting i veien for å benytte vindu/dør som kilde til friskluft.

Ifølge byggeforskriftene bør inneluften byttes ut annenhver time for å tilføre frisk luft og fjerne forurenset luft. I boliger med begrenset ventilasjon vil det derfor være nødvendig å manuelt lufte rommene ved å åpne vinduene.

Mangelfull ventilasjon kan føre til redusert luftkvalitet og økt luftfuktighet.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Radiatorene på soverom 1 er skiftet ut, men øvrige er av eldre dato.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når anlegget blir eldre.

Eldre anlegg kan kreve hyppigere vedlikehold eller reparasjoner for å sikre at det fungerer optimalt. Dette kan innebære utskifting av deler, rengjøring av systemet eller justering av ventiler og pumper.

TGIU
Bygning, generelt
Boligblokk i 5 etasjer med kjeller og loft, oppført i mur- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader med teglstein. Etasjeskillere er utført med støpte betongdekker. Yttertaket er utført som valmtak i trekonstruksjon, tekket med takplater/takstein eller tilsvarende. Grunnmur er utført i betong, med ukjent fundamentering. Dreneringsforholdene er ukjent.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Rommet har vegger av murverk. Det ble i stedet foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater. Fuktsøket ga utslag som indikerer forhøyede fuktverdier i nedre del av dusjsonen. Det ble imidlertid registrert normale fuktverdier på baksiden av veggen, fra soverommet.

Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Ved dusjing direkte på veggflatene vil det komme fuktighet bak flisene, dette er helt normalt, og er ikke farlig så lenge membransjiktet er tett. Fuktindikatoren har vanskeligheter med å skille mellom fukt som har samlet seg i fliser og lim, og eventuell fukt som skyldes lekkasje inn i konstruksjonen. Resultatene må derfor vurderes som veiledende, da bruksfuktigheten trenger tid til å tørke opp.

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

Følgende medfølger ikke handelen:
- Vegghengte, ikke-plassbygde skap.

Følgende medfølger handelen:
- Kjøleskap + fryser, oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Oppvarming
Fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 4100 kWh
Strømkostnad forrige år: 4211 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 624,- pr. mnd.
Inkluderer: Betjening av lån, trappevask, oppvarming, varmtvann, internett, styrekostnader, vaktmestertjenester, kommunale avgifter og genrelle driftskostnader m.m.

Herav:
Lån nr: 9492704536; IN lån 1 - Akonto renter: 95,59
Lån nr: 9492704536; IN lån 1 - Akonto avdrag: 58,40
Felleskostnader: 4 470,00

Ved full innfrielse av andel fellesgjeld, vil felleskostnadene reduseres til ca. kr. 4 470,- pr. mnd.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927045359
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,30%
Restsaldo 12 603 106,00
Innfrielsesdato: 30.06.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 92 845,01
Kapitalkostnader for leiligheten: 1 056,76

Lån 2:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927045367
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,30%
Restsaldo 10 560 159,35
Innfrielsesdato: 30.08.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Restsaldo for leiligheten: 21 583,64
Kapitalkostnader for leiligheten: 151,07

Borettslagets lån med lånenummer 9492.70.45367 er et IN-lån. Det er mulig å innfri på dette lånet pr. 30.05 og 30.11 hvert år.
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 421 106,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 684 424,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd er inkludert.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 148 andelsleiligheter.

Frydenberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322447, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Vaskeri
Fellesvaskeriet er i Grenseveien 11 E. Styret er ansvarlig for salg av vaskekort og påfylling av disse til beboere i Frydenberg borettslag. Det koster 13 kr per vask og 18 kr per tørk. Nytt vaskekort koster 100 kr. Påfylling kan gjøres fortrinnsvis på HY.frydenbergborettslag.no. Vaskekortet må legges i vaktmester sin postkasse (mellom Grenseveien 11 C og 11 D). Konvolutt må merkes med navn og oppgang, deretter vil styret levere kortet i beboerens postkasse når det e Husk å bruke vaskepose på BH-er m Det er et stadig problem at beboerne lar tøy bli liggende uavhentet i vaskeriet. Styret henstiller beboere om å hente tøyet når bestilt tid er passert. Uavhentet tøy legges i egen avfallspose ved siden av tørketromlene. Vaktmester tømmer denne posen jevnlig. Avfallet blir enten kastet eller gitt til veldedige formål.

Følgende er hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
- Styrets beretning 2026:

1) Vedlikehold:
"Styrets viktigste og tyngste oppgaver denne perioden, har vært vedlikeholdet av det mest kritiske vedlikeholdsetterslepet på varmtvannsanlegget. Store deler av stoppekranene til de ulike varmesløyfene har vært av en dårlig teknisk stand. Vedlikeholdet bød dessverre på flere utfordringer enn vi hadde forventet. Arbeidet ble påbegynt i juni, men grunnet funn av asbest i rørisolasjonen ble arbeidene sluttført i september etter at asbesten hadde blitt sanert. Dessverre skapte dette en forsinket oppstart av varmeanlegget før vintersesongen, men anlegget har fungert stabilt og godt siden."

2) Dugnad
"Styret har i år valgt å gjennomføre én felles dugnad. Denne ble gjort i slutten av april og fokuserte på rydding og oppfriskning av uteområdene. Floraen i hagen ble utvidet med et par epletrær vi håper kan glede fremtidens beboere. Tidligere år har vi arrangert høstdugnad ved behov. Siden det var lite hensatt avfall i fellesområdene valgte styret og ikke arrangere en felles dugnad på høsten. Styret hadde heller noen arbeidsøkter for å beplante blomsterkassene ved hver oppgang. Dessverre var mange av disse av en slik befatning at de må kastes og erstattes med nye kasser i 2026."

3) Utleie av fellesloft
"Tørkeloftene har over tid vært leid ut til beboere som har behov for ekstra lagringsplass, og vi opplever jevnlig etterspørsel. Det viser at dette er et tilbud som dekker et reelt behov i for beboerne. Ordningen bidrar også til at arealet blir brukt på en strukturert og ryddig måte. Utleien gir også en positiv ekstrainntekt til borettslaget, inntekter som kommer fellesskapet til gode."

4) Utbytting av vinduer
"I løpet av høsten har styret jobbet med prosjektet for å bytte ut de eldste vinduene i borettslaget. Prosjektet ble godkjent av årsmøtet i 2025 og skal gjennomføres innen 2027. Det er et stort, omfattende prosjekt og styret ønsket derfor å hente inn tilbud på prosjektledelse fra OBOS. Tilbudet var dessverre såpass dyrt (nærmere 200.000 kroner) at vi besluttet å gjøre prosjektledelsen selv. Tilbudsdokumentene er ferdigstilt og sendt ut til flere tilbydere med tilbudsfrist i januar. Prosjektgruppen har i etterkant evaluert disse med mål om å inngå en avtale med en leverandør før påske. Styret har som mål om å holde beboerne godt informert underveis i prosessen."

5) Carl Berner fysikalske
"En annen sak som både har krevd mye av styrets fokus i inneværende periode startet i form av et varsel om pålegg fra Oslo kommune i februar 2025. Etter et anonymt varsel, hvor Frydenberg borettslag var en av syv nevnte borettslag rundt omkring i Oslo, hevder Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune at utleievirksomheten vi har med Carl Berner fysikalske er ulovlig og at denne måtte opphøre innen oktober for å unngå tvangsmulkt. Dette begrunnes i at lokalene er godkjent som butikk, men ikke til det bruket som har vært i lokalene siden CB fysikalske flyttet inn i 1963,. Vi har i denne forbindelse søkt hjelp både fra advokater fra OBOS og DARK arkitekter. Råd fra alle disse har vært å søke om omdisponering noe vi har jobbet med siden august. Søknaden innebærer at vi må søke godkjennelse fra blant annet Arbeidstilsynet. Denne har vi fått, men den innebærer ombygging av lokalet og etablering av et universelt utformet toalett.
Søknaden til PBE blir behandlet i februar og vi har grunn til å tro at den vil bli godkjent og ombyggingsarbeidet starter straks etter.
Søknadsprosessen og ombyggingen har og vil medføre en del ekstraordinære kostnader. Leiekontrakten til CB Fysikalske skulle fornyes i slutten av 2025 og vi har derfor fått til en enighet som innebærer en større økning av husleien fra januar 2026. Investeringene dekkes av oppsparte midler og vil være tilbakebetalt innen få år."

6) Sosiale tiltak
"Styret har i år arrangert flaggheising med korps 17. mai i tillegg til sommerfest i august. Sommerfesten ble igjen en suksess med enda bedre oppmøte enn året før. Det ble en hyggelig kveld med mat, drikke og ikke minst mulighet til å stifte bekjentskap med naboer en ellers bare sier hei til ved avfallskurene."

7) HMS-oppfølging
"Gjennom perioden har styret gjennomført systematisk oppfølging av borettslagets HMS-program. Dette har omfattet jevnlige internkontroller av fellesarealene, samt kontroll og verifisering av funksjonalitet på brannslukkere og brannmeldere. I tillegg er det tidligere påbegynte arbeidet med vedlikehold og etablering av nye branndører i kjellerseksjonene ferdigstilt i henhold til plan."

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold av eldre

bygårder.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt.

Historikk over større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:
2024:
Utebelysning installert i uteområder
Utendørs sykkelparkering oppgradert
2023:
Kontroll og utskiftning av brannslukningsapparater
Nye håndløpere på utendørstrapper
Nytt rekkverk ved Carl Berner Fysikalske
Nye sykkelparkeringer innendørs
2022:
Nytt låsesystem på hoveddører
Utskifting av vindu og balkongdører
Nytt digitalt p-registreringssystem
2021:
Arbeid på nytt uteareal
Varmekabel installert ved oppgang 11F og i trapp mellom blokkene
Nytt fibernett installert (overgår i borettslagets eiendom i desember 2026)
Robot-gressklipper installert
Rens av takrenner
Befaring for å vurdere tilstand til vinduer
2020:
Oppstart av nytt uteareal
Etablering av innendørssykkelparkering
Alle sikringsskapene (til beboerne og fellesanlegg) ble sjekket og rengjort
El-sjekk utført
2019:
Installasjon av filter og vannbehandlingsanlegg i varmeanlegg blokk 9
2018:
Skiftet vinduer mot Grenseveien, nye støyvinduer
2017:
Utbedringer av avløpsledninger fra bygg til kommunalt nett
2016:
Rehabilitering av oppgangene:
- nye inngangsdører
- nytt porttelefonsystem og nye ringeklokker til alle andeler
- nye postkasser
- rehabilitering av terrazzogulv
- ny belysning
- ledninger i oppgangen lagt i kanaler
- maling
2015:
Montering av brannvarslingsanlegg i fellesarealer (kjellere, oppganger og loft), samt generell brannsikring av fellesarealer
Rensing av luftekanaler
Montering av nye, låsbare søppelskur
Ferdigstillelse av vindusmaling og kitting (vinduer vest i begge blokker)
2014:
Rehabilitering og nyetablering av balkonger
Utskifting av radiatorer i stue i leiligheter der det er blitt montert nye vinduer og dører i forbindelse med balkongprosjektet
Maling og kitting av vinduer mot øst, sør og nord
10-årskontroll av brannslukkingsapparater i fellesområder og leiligheter
2013:
Oppgradering av borettslagets interne kabelanlegg for TV og internett
2012:
Felt trær i hagen foran nr. 9 samt noen syke trær mellom 9 og 11
Kjøpt inn to nye vaskemaskiner og en ny tørketrommel til vaskeriet
2011:
Oppgradert fellesvaskeri til ny, kortbasert løsning
Avviklet vaskeri i nr. 9
Installert toveismålere til fjernvarmen
2010:
Ferdigstillelse av 3 parkeringsplasser med ladestasjon for el-biler
Utbedring av lekeplass med nye husker og oppussing av gamle leker
Innført låsbare søppel- og papirskur
Branntettet på loft i nr. 11
2009:
Gjennomgang og utbedring av el-feil i alle fellesområder
2008:
Avtale med Get/Telia om leveranse av Digital-TV, bredbånd og telefoni
Avtale med Fortum fjernvarme om levering av fjernvarme
2006:
Ettårsbefaring av våtrom
Nøkkelsystem skiftet
2005:
Ferdigstilt våtromsrehabilitering
Tjenesteleilighet pusset opp for utleie
Tak- og fasadekontroll
Branntetting
2004:
Oppstart våtromsrehabilitering
2003:
Installert varmtvannssirkulasjonsledning i nr. 9
Malt gesims
2002:
Nye pulverapparater og brannvarslere
Maling av vinduer
Prøveprosjekt, rehabilitering av våtrom (bad)
2001:
Prøveprosjekt, rehabilitering av våtrom (bad)
Installert varmtvannssirkulasjonsledning i nr. 11
1999:
Rensing av luftekanaler
Lagt inn bad i styrerommet
1998:
Utskifting av og loftsdører
1996:
Dører skiftet
Vinduer malt
1995:
Radiatorkraner skiftet ut i andelene
1994:

Alle maskiner i vaskeriene skiftet.
1992:
Innvendige elektriske ledninger skiftet
1991:
Nye stigeledninger i gården
Nye piper over tak til fyrrom
1989:
Resterende vinduer skiftet ut
1985:
Ny taktekking, takstein, beslag og takrenne
1983:
Skiftet vinduer ut mot Grenseveien, nye trelagsglass

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger forkjøpsrett. For nærmere informasjon om meldefrist, se OBOS sine hjemmesider, eller ta kontakt med megler.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen (500,- pr. person). Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 114 429,-pr. 13.05.2026

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 001,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 1 662 350.
Årsresultatet pr. 31.12.2025 var på kr. 448 382 mot budsjettert 1 221 644 for året 2026.

Regnskap for 2025 og budsjett 2026 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: 2 ganger i året, en på våren og en på høsten. Hyggelig opplegg, og historisk veldig bra oppmøte.

Dyrehold
Borettslaget aksepterer dyrehold, så fremt dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere.
Husdyreiere plikter å melde inn husdyret til styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 91743704

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 111 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
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkt.

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Ja
Oppgi detaljer om radonmåling eller tiltak: Gjennomført i 2014 i regi av brl. Alle verdiene ble funnet innenfor normalen (40/130).

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et populært og meget sentralt område på Carl Berner, rett ved Ola Narr. He bor du med kort vei til byens fasiliteter, offentlig kommunikasjon og store parkområder.

Ola Narr ligger i umiddelbar nærhet med gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. På vinteren er parken et populært sted for aking og aktivitet og på sommeren for solbading. Det er også kort vei til flotte tur og rekreasjonsområder som nydelige Botanisk hage,

Tøyenparken (Miniøya og Øyafestivalen), Sofienbergparken og Birkelunden. Disse grøntområdene fungerer som sosiale møteplasser og innbyr til lek, avslapping og soling. Akerselva ligger også en liten spasertur unna, og langs elva finner du grøntområder og flotte turveier, men også rester av Oslo østs spennende industrihistorie.

Carl Berner Torg har en stor dagligvarebutikk Coop Mega, kafe, blomsterbutikk m.m. I Dælenenggata finner du bl.a. populære Restaurant Hot Shop og Vulkani Sushi. I denne gamle verkstedhallen på Carl Berner ligger Carls hvor det er servering og arrangementer.

Grünerløkka ligger noen minutter unna og er en av byens mest spennende og stemningsfulle bydeler med et rikt utvalg av kafeer, restauranter, gallerier samt store, frodige parker. Olaf Ryes Plass, Sofienbergparken og Birkelunden er populære møteplasser som myldrer av liv på sommers tid. Søndagsmarkedet på Blå eller i Birkelunden er verdt å få med seg. Attraktive spise- og utesteder som Villa Paradiso, Delikatessen og Parkteateret, for å nevne noen.

Beveger du deg vestover finner du også spennende Vulkan med Mathallen. Vulkan har allerede etablert seg som et annerledes og spennende byområde med kulturtilbud, uteliv, hoteller, boliger, treningssentre og mye mer. Mathallen Oslo har blitt en viktig attraksjon for Oslo.

Det er også kort vei til Tøyen som er betydelig oppgradert. Tøyensenteret er blitt "trendy" med urbane spisesteder og attraktive butikkonsepter. Tøyen Torg har gjenoppstått som en attraktiv møteplass og et yrende kultur- og handelssenter, og nye Tøyenbadet er åpnet. Toget fra Tøyen togstasjon tar deg langt inn i marka på få minutter.

Fra leiligheten er det enkelt å komme seg til sentrum og marka da Carl Berner er et knutepunkt for kollektivtrafikken. Her finnes svært hyppige avganger med buss, trikk og T-bane til sentrum. Buss nr. 31 går hele døgnet, og andre veien stopper den like ved tur- og skiløyper ut i Lillomarka. I tillegg stopper buss nr. 20 like ved, med avgang til Majorstua og Skøyen hvert 8. minutt. T-bane, trikk og busser tar deg også enkelt til BI Nydalen, Blindern, Høyskolen, Ullevål Sykehus, Oslo S, Majorstuen, Bislett m.m.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 07.05.1935. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente tegninger for boligen, men dagens planløsning avviker fra disse. Det opprinnelige kjøkkenet er flyttet til stuedelen, og det er etablert et soverom i arealet som opprinnelig var godkjent som kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at rommet nødvendigvis ikke tilfredsstiller dagens tekniske krav med henblikk på dagslys, ventilasjon mv. Dette innebærer at selv om det i utgangspunktet ikke er søknadspliktig å endre bruken av et rom fra hoveddel til hoveddel, er det uklart om endringen utløser nye tekniske krav. Kjøper overtar risikoen for dette.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255, datert 28.07.1977, med endrede bestemmelser i S-2937, datert 01.10.1987. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Grenseveien 13 A - b - Riving og gjenoppføring av balkonger
Saksnummer: 2025/10110 - Byggesak
Mottatt sak: 18.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202555801
Status: Under behandling

- Grenseveien 13, 15 og 17 - innglassing av balkonger
Saksnummer: 2026/01823 - Byggesak
Mottatt sak: 17.02.2026
Status: Under behandling

- Trondheimsveien 110 C - etablering og bruksendring av lokaler til restaurant - McDonalds
Saksnummer: 2025/07924 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202550172
Status: Under behandling

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/226/20:
07.05.1936 - Dokumentnr: 302230 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.07.1936 - Dokumentnr: 304806 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

27.01.1937 - Dokumentnr: 300816 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

08.07.1937 - Dokumentnr: 304152 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

08.09.1952 - Dokumentnr: 311297 - Skjønn
Overført fra gnr 226 bnr 29
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1968 - Dokumentnr: 522800 - Skjønn
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra gnr 226 bnr 28
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1930 - Dokumentnr: 900556 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TRONDHEIMSVN 109

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik

Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 144,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotograf, dagbilder kr. 6 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Tilstandsrapport kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 919,- 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 1. juni 2026

Megler
Line Strifeldt Johansson, Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Tlf. 93095015

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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

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

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

Grenseveien 11E

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 240 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	14 min 1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Hersleb videregående skole	15 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.5 km

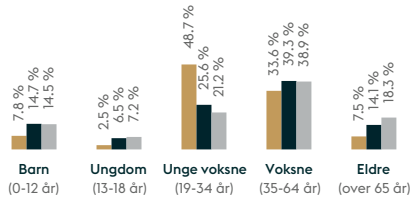
Offentlig transport

Carl Berners plass T i Grensev... Linje 21, 28	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	2 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 17	4 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

Barnehager

Ola Narr barnehage (1-5 år) 64 barn	3 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år... 73 barn	5 min 0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 206 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Carl Berners plass...	2 899	1 961
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

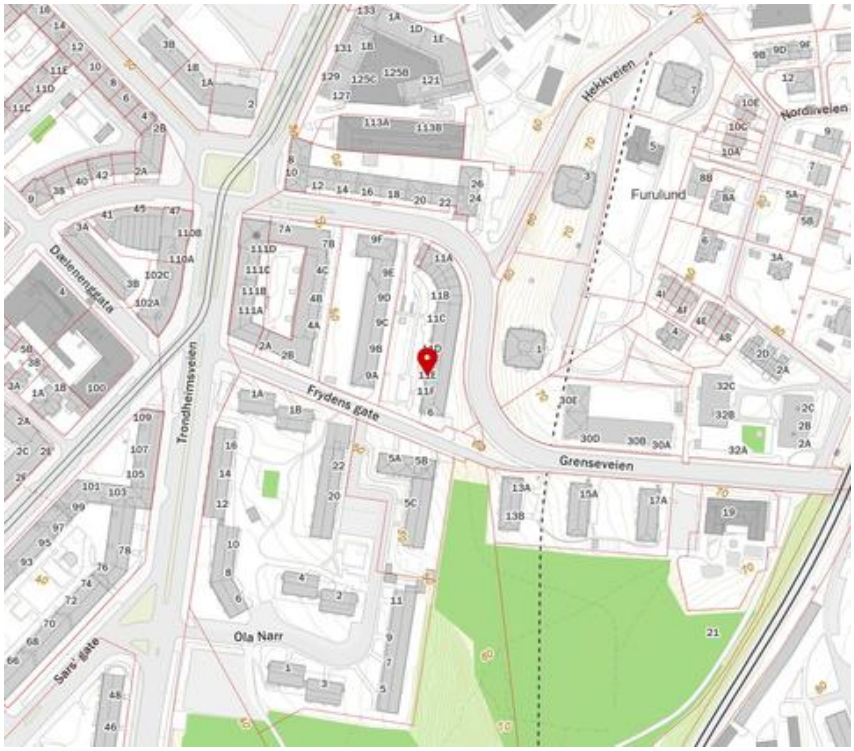
Sport

Lindeberglia Ballbinge	8 min
Ola narr balløkke	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	4 min
SATS Carl Berner	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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 2026

Tilstandsrapport

Grenseveien 11E , 0571 OSLO

OSLO kommune

gnr. 226, bnr. 20

Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 31.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21043-5121 **Eiendomsverdi ref nr:** FJ1453

Foretak: Boligform AS **Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen

karl@takstpartner.no

992 55 357

Norsk takst

MESTER

BOLIGFORM

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Borettslagsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

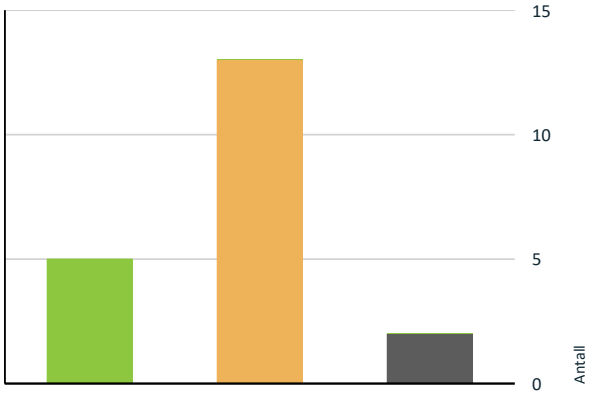
Original byggetegning er tilsendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og rommet benyttes nå som soverom.

Endring av bruken fra ett oppholdsrom til et annet, for eksempel flytting av kjøkken, er ikke søknadspliktig så lenge brannskiller eller bærende konstruksjoner ikke berøres. Takstmannen har ikke utført nærmere kontroll av denne endringen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene i stuen er av eldre dato, men fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alderen på vinduene. Vinduenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Dørene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen. Dørenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.

Innvendig > Overflater - innvendige gulv Gå til side

Det er avvik:

Gulvene fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert stedvis noe knirk. Knirk kan oppstå som følge av ujevnt underlag eller monteringsforhold, for eksempel manglende eller utilstrekkelig glippe mot vegg, eller som følge av at undergulvet er spikret, noe som var vanlig ved eldre gulvkonstruksjoner.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/kjøkken ble det målt 13mm avvik på 2m, totalt 26mm gjennom hele rommet.
- På soverom 1 ble det målt 12mm avvik på 2m, totalt 13mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 9mm på 2m, totalt 14mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 19mm på 2m, totalt 29mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Vannrørene i rør-i-rør-systemet er ført til samlestokker plassert over himlingen på badet. Det er ikke etablert drenering eller annen synlig lekkasjeindikering for å håndtere eventuelt lekkasjevann fra rørsystemet. Hovedrør av kobber er i tillegg skjult i konstruksjonen og ikke utskiftbare uten inngrep i bygningsdelene. Ved en lekkasje kan vann bli liggende skjult i konstruksjonen og medføre skade på bygningsdeler uten å bli oppdaget raskt.

Dette er ikke i samsvar med TEK97 § 9–5, som fastslår at: «Sanitæranlegg skal utføres slik at lekkasjer forhindres mest mulig, og det skal være lett utskiftbart. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.»

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonen på stuen og soverom 1 er begrenset til lufting via åpningsbart vindu/dør, og det er ikke registrert faste løsninger for tilførsel av frisk luft. Dette gir ikke kontinuerlig lufttilførsel til rommet.

På soverom 1 er det utvendig ventil på undersiden av vinduet, men denne er tettet igjen på innsiden.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Radiatorene på soverom 1 er skiftet ut, men øvrige er av eldre dato.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue / Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist én flis med sprekk. Selv om kun én skadet flis ble avdekket under befaringen, kan det ikke utelukkes at det finnes flere, da sprekkene kan være vanskelig å oppdage. Slike skader kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller slag/støt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

To fliser ble avdekket under befaringen. Slike sprekker kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller dersom flisen utsettes for støt, for eksempel ved at en gjenstand mistes eller treffer overflaten.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Membran/tettesjikt har passert 15 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed oppbrukt. Samtidig ligger tettesjiktet i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver materialvalg eller utførelse. Membran, slukmansjett samt fuktsikring av rørgjennomføringer og eventuell innebygget sisterne kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2, da tettesjiktet ikke kan konstateres

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist fuktsvelling nederst på høyskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår
1936

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Vedlikehold
Jfr. punkt om vedlikehold av fellesdeler lenger bak i rapporten.

Tilbygg / modernisering

		Opplysninger fra eier
2026	Modernisering	Avløpspumpe og automatisk lekkasjesikring på kjøkken byttet av Bademiljø via Søstrene Amundsen.
2026	Modernisering	Lagt opp strøm til stikkontakt i hylle ved sofaen i stua - Xpert Installasjon AS
2026	Modernisering	Fuger i dusjsonen byttet. Arbeidet er utført som egeninnsats.
2023	Modernisering	Soverom 2 oppgradert med nytt gulv, nye lister, plassbygget innredning og overflatebehandling. Opplegg for vaskemaskin ble samtidig ettergått. Arbeidet ble utført av Frøiland Bygg Skade (nåværende Ocab) i forbindelse med forsikringssak.
2022	Modernisering	Vegger i stue overflatebehandlet og nye lister montert. Arbeidet er utført som egeninnsats.
2022	Modernisering	Radiator på hovedsoverom byttet i regi av borettslaget.
2022	Modernisering	Hovedsoverom overflatebehandlet. Arbeidet er utført som egeninnsats.
2022	Modernisering	Gang overflatebehandlet. Arbeidet er utført som egeninnsats.
2016	Modernisering	Nytt kjøkken - Utført i regi av tidligere eier
2005	Modernisering	Våtromsrehabilitering i borettslaget - Utført i perioden 2004-2005

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligblokk i 5 etasjer med kjeller og loft, oppført i mur- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader med teglstein. Etasjeskillere er utført med støpte betongdekker. Yttertaket er utført som valmtak i trekonstruksjon, tekket med takplater/takstein eller tilsvarende. Grunnmur er utført i betong, med ukjent fundamentering. Dreneringsforholdene er ukjent.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1988 i stuen.

Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass på soverommene. Produsert av H-vinduet, 2018

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene i stuen er av eldre dato, men fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alderen på vinduene. Vinduenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene fungerer tilfredsstillende til tross for alderen, men vinduene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt. Uten tiltak må man forvente noe varmetap.

Merk at ansvaret for utskifting av vinduer normalt ligger hos borettslaget eller sameiet, men i enkelte tilfeller kan ansvaret ligge hos den enkelte beboer. Levetiden for trevinduer varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering for vær og vind.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt/finert entrédør av treverk med kikkehull og sikkerhetslås, brann og lydklassifisert B30/35Db.
Produsert av Nordic, ukjent år

Koblet balkongdør fra 1983 med ett 2-lags innvendig isolerglass og ett utvendig enkelt planglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen. Dørenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørene fungerer tilfredsstillende til tross for alderen, men dørene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt. Uten tiltak må man forvente nedsatt funksjonalitet og varmetap.

Merk at utskifting av ytterdører normalt er borettslagets eller sameiets ansvar, men i enkelte tilfeller kan ansvaret ligge hos den enkelte beboer. Levetiden for tredører varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt balkong på 3m². Balkongen er oppført i stål og aluminium med terrassebord på gulvet. Rekkverk av lakkert stål med stående spiler. Balkongen er ellers utstyrt med markise. Rekkverkshøyden er 110cm, og høydeforskjellen ned til terrenget er ca. 5,8m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På veggene er det malte slette flater i alle rom.

Innvendige tak med senket og malt gipshimling med innfelt lys i entré og på kjøkkenet, mens øvrige rom har malte slette flater. Takhøyden er målt til 2,62 i stuen og på soverommene.

Til info:
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Overflater - innvendige gulv

Beskrivelse

På gulvet er det vinylfliser i entré, mens øvrige rom har 1-stavs laminatgulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvene fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert stedvis noe knirk. Knirk kan oppstå som følge av ujevnt underlag eller monteringsforhold, for eksempel manglende eller utilstrekkelig glippe mot vegg, eller som følge av at undergulvet er spikret, noe som var vanlig ved eldre gulvkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Gulvet fungerer tilfredsstillende til tross for registrert knirk, og eventuell utbedring må vurderes ut fra egne preferanser. Utbedring vil normalt kreve tilgang til undergulvet for avretting og/eller etterskruing. Uten tiltak vil knirken bestå og kan over tid fremstå som mer fremtredende.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som betongdekke.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjeller. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert, og det er kun foretatt punktvise målinger av gulvene på befaringsdagen. På eldre betongdekker er det normalt med noe ujevnheter, og både svanker og kuler kan derfor forekomme uten at dette nødvendigvis indikerer et avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/kjøkken ble det målt 13mm avvik på 2m, totalt 26mm gjennom hele rommet.
- På soverom 1 ble det målt 12mm avvik på 2m, totalt 13mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 9mm på 2m, totalt 14mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 19mm på 2m, totalt 29mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Til info:
Setningsskader og skjevheter er vanlig i eldre bygninger og må påregnes. Over tid kan grunnen bevege seg og gi ulik belastning på fundamentet, noe som blant annet kan føre til skjevheter i etasjeskillene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige hvitmalte fyllingsdører med slette dørblad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift av 1997 med senere utgivelser
Dokumentasjon: Ingen

Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2004-2005 og er dermed omkring 22 år gammelt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, og takstmannen har derfor ikke kjennskap til badets oppbygning, materialvalg eller tekniske løsninger.

Tettesjiktet (membran) har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Normal levetid for påstrykningsmembran anslås til 10–30 år, avhengig av utførelse, kvalitet og bruksmønster.

Vær oppmerksom på at skader i skjulte konstruksjoner kan oppstå uten forvarsel. På sikt må det påregnes utskifting av badet, men det er vanskelig å angi når dette vil være nødvendig.

Inntil oppgradering gjennomføres, anbefales det å benytte lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å redusere belastningen på gulv- og veggflater.

Årstall: 2005 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Veggene er utført med platekledning under flisene, bomlyd er derfor vanskelig/umulig å avdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist én flis med sprekk. Selv om kun én skadet flis ble avdekket under befaringen, kan det ikke utelukkes at det finnes flere, da sprekkene kan være vanskelig å oppdage. Slike skader kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller slag/støt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Den ødelagte flisen påvirker ikke funksjonaliteten, men utgjør et estetisk avvik. Eventuell utskifting eller kosmetisk utbedring kan vurderes ut fra egne preferanser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk i henhold til dagens krav (1:100 – 1 cm per meter).

I dusjsonen er det målt et fall på 8-27mm over en avstand på 20-54cm, samt en høydeforskjell på ca. 27mm fra flis ved dørterskel til topp slukrist over en avstand på 0,93meter.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

To fliser ble avdekket under befaringen. Slike sprekker kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller dersom flisen utsettes for støt, for eksempel ved at en gjenstand mistes eller treffer overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 1 må de skadede flisene skiftes ut. Siden badet har en underliggende banemembran, utgjør skadene ingen umiddelbar risiko for tettesjiktet. Avviket er hovedsakelig estetisk, og eventuell utbedring bør vurderes ut fra kjøperens preferanser og behov.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Badet har et epoxybelagt støpejernsluk med klemring i dusjsonen og et hjelpesluk under servanten. Det er synlig banemembran i hovedsluket.

Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på type eller utførelse av sluk eller membranløsningen, og denne vurderes derfor som ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran/tettesjikt har passert 15 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed oppbrukt. Samtidig ligger tettesjiktet i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver materialvalg eller utførelse. Membran, slukmansjett samt fuktsikring av rørgjennomføringer og eventuell innebygget sisterne kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2, da tettesjiktet ikke kan konstateres

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle membraner vil over tid bli mindre fleksible, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, utførelse, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være tilstrekkelig fleksibel til å ta opp bevegelser i konstruksjonen, og redusert fleksibilitet øker risikoen for sprekkdannelser. Når membranen får sprekker, mister den sin funksjon som tettesjikt, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

For eldre bad vil det i de fleste tilfeller være vanskelig, og ofte umulig, å fremskaffe tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse. Uten slik dokumentasjon forblir materialvalg og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.

Vanlig levetid for påstrykningsmembraner er 10–30 år.
Vanlig levetid for underliggende banemembran er 20-40.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredningen består av servant med underskap, overskap med speildører og lys, høyskap, dusjhjørne med svingbare glassdører og frittstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktsvelling nederst på høyskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Fuktsvelling er først og fremst et estetisk skjemmende. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Badet har naturlig avtrekk gjennom en ventil i taket og tilluft via en luftespalte under dørbladet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig avtrekk er ikke alltid er tilstrekkelig for å fjerne fukt. Vanndamp som ikke blir effektivt luftet ut av våtrommet, kan over tid føre til kondens og fuktrelaterte skader.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres mekanisk ventilasjon, for eksempel ved montering av elektrisk vifte i rommet eller i toppen av luftesjakten. Det er imidlertid vanlig at borettslag og sameier har vedtekter som begrenser eller forbyr tilkobling av elektrisk vifte til felles luftesjakt, da dette kan medføre ubalanse i ventilasjonssystemet for øvrige seksjoner. Det anbefales derfor å avklare aktuelle løsninger med styret før tiltak iverksettes. Videre kan det være hensiktsmessig at borettslaget/sameiet vurderer oppgradering til mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig og stabil fjerning av vanndamp.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Rommet har vegger av murverk. Det ble i stedet foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater. Fuktsøket ga utslag som indikerer forhøyede fuktverdier i nedre del av dusjsonen. Det ble imidlertid registrert normale fuktverdier på baksiden av veggen, fra soverommet.

Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Ved dusjing direkte på veggflatene vil det komme fuktighet bak flisene, dette er helt normalt, og er ikke farlig så lenge membransjiktet er tett. Fuktindikatoren har vanskeligheter med å skille mellom fukt som har samlet seg i fliser og lim, og eventuell fukt som skyldes lekkasje inn i konstruksjonen. Resultatene må derfor vurderes som veiledende, da bruksfuktigheten trenger tid til å tørke opp.





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate med glassplate på bakvegg, hvit oppvaskkum av kompositt e.l, ventilator med kullfilter og innfelte hvitevarer bestående av stekeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Ja

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, plassert over kokesonen.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Avtrekkes funksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kjøkkenet fungerer greit med kullfilterventilator, men for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 kreves enten et ventilasjonsrør som leder ut i det fri eller et mekanisk avtrekk med ventil over kokesonen. Borettslags- eller sameievedtekter kan imidlertid begrense slike tiltak, spesielt når det gjelder bruk av felles fasade eller ventilasjonssjakt. Begrenset ventilasjon fra kun kullfilterventilator kan redusere luftkvaliteten, bidra til fettoppbygging, og forårsake spredning av lukt. For å sikre best mulig funksjonalitet bør fettfilter rengjøres regelmessig, og kullfilter skiftes jevnlig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberrør som hovedføringer, med overgang til PEX (rør-i-rør).

På badet er det synlige vannrør av forkrommet kobber, mens skjulte konstruksjoner har rørføringer med rør-i-rør-system. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra samlestokker i taket på badet frem til hvert enkelte tappested i leiligheten. Ved en eventuell lekkasje på vannrørene skal lekkasjevannet ledes til samlestokkene. Stoppekraner er også plassert her.

Vannrørene ligger skjult i konstruksjonen så det er ikke mulig å kontrollere om anlegget er riktig utført. Vurderingen er basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger. Det ble ikke observert synlig avvik som tyder på noe feil eller mangler med anlegget

Til info:
Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk eller vanntett underlag. Det er imidlertid montert automatisk lekkasjesikring i området for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Løsningen vurderes derfor som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vannrørene i rør-i-rør-systemet er ført til samlestokker plassert over himlingen på badet. Det er ikke etablert drenering eller annen synlig lekkasjeindikering for å håndtere eventuelt lekkasjevann fra rørsystemet. Hovedrør av kobber er i tillegg skjult i konstruksjonen og ikke utskiftbare uten inngrep i bygningsdelene. Ved en lekkasje kan vann bli liggende skjult i konstruksjonen og medføre skade på bygningsdeler uten å bli oppdaget raskt.

Dette er ikke i samsvar med TEK97 § 9–5, som fastslår at:
«Sanitæranlegg skal utføres slik at lekkasjer forhindres mest mulig, og det skal være lett utskiftbart. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.»

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å installere automatisk lekkasjesikring over himlingen for å redusere risikoen for vannskader. En fullstendig ombygging for å gjøre anlegget helt lekkasjesikkert og lett utskiftbart vurderes normalt ikke som økonomisk rasjonelt på et eldre bad som dette. Uten tiltak er det risiko for at en eventuell lekkasje kan forbli skjult over tid og medføre skader på omkringliggende konstruksjoner. Ved oppgradering av våtrommet vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut røranlegget.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige koblingspunkter med avløpsrør av plast. Hovedrør med MA avløpssystem i støpejern.

Det er installert en avløpspumpe under kjøkkenkummen. Avløpspumper krever regelmessig tilsyn og service for å sikre at de fungerer som de skal og for å forhindre potensielle problemer med avløpssystemet. Pumpen ble skiftet ut i 2026.

De fleste avløpsrørene er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke synlige og er heller ikke vurdert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, som er en vanlig løsning for bygningens alder.

Denne løsningen baserer seg på at varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventilasjonsrør eller avtrekkskanaler (termisk oppdrift), mens tilluftventiler i yttervegger eller vinduer sørger for tilførsel av frisk luft. For å sikre effektiv luftutskifting, må tilluftsventilene stå åpne hele døgnet.

Kapasiteten og luftutskiftingen er ikke kontrollert da dette krever spesialisert utstyr og kompetanse. En enkel kontroll er utført ved bruk av papirark eller røykampull, men det er ikke foretatt presise målinger. Det er ikke rapportert noen feil eller mangler. Vær oppmerksom på at avtrekket kan variere avhengig av utendørs temperaturforskjeller.

Jfr. punkt vedrørende ventilasjon/avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonen på stuen og soverom 1 er begrenset til lufting via åpningsbart vindu/dør, og det er ikke registrert faste løsninger for tilførsel av frisk luft. Dette gir ikke kontinuerlig lufttilførsel til rommet.

På soverom 1 er det utvendig ventil på undersiden av vinduet, men denne er tettet igjen på innsiden.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere tilluftsventiler der det mangler for å sikre god luftgjennomstrømning. Det er imidlertid ofte vedtekter i borettslag/sameier som hindrer etablering av ventiler på felles fasade. Selv om det i denne sammenhengen er vurdert som et avvik, er det ingenting i veien for å benytte vindu/dør som kilde til friskluft.

Ifølge byggeforskriftene bør inneluften byttes ut annenhver time for å tilføre frisk luft og fjerne forurenset luft. I boliger med begrenset ventilasjon vil det derfor være nødvendig å manuelt lufte rommene ved å åpne vinduene.

Mangelfull ventilasjon kan føre til redusert luftkvalitet og økt luftfuktighet.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med radiatorer, tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Varmeinstallasjonen ble ikke funksjonstestet under befaringen, men det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler ved bruk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Radiatorene på soverom 1 er skiftet ut, men øvrige er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når anlegget blir eldre.

Eldre anlegg kan kreve hyppigere vedlikehold eller reparasjoner for å sikre at det fungerer optimalt. Dette kan innebære utskifting av deler, rengjøring av systemet eller justering av ventiler og pumper.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og manuell hovedsikring er plassert i felles oppgang. Det elektriske anlegget i leiligheten består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er på 35A

AVVIK:
- Sikringsskapet er ikke tilfredstillende branntettet rundt kabelinnføringene I toppen av skapet.

- Det foreligger samsvarserklæringer for arbeid som er utført i regi av nåværende eier, men det finnes ikke dokumentasjon for alt arbeid som er utført i regi av tidligere eiere. I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   :
   Det foreligger samsvarserklæring på følgende arbeid, men alt arbeid utført på det elektriske anlegget helt tilbake til 1999 er ikke dokumentert.

   2026
   Lagt opp strøm til stikkontakt i hylle ved sofaen i stua.
   - Samsvarserklæring fra Xpert Installasjon AS er fremlagt

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja :
    TILTAK:
    På grunn av ovennevnte avvik og manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en utvidet El-kontroll fra en autorisert elektroinstallatør med spesielt fokus på det udokumenterte arbeidet som er utført på anlegget. En el-kontroll kan ikke erstatte manglende samsvarserklæring, men kan gi supplerende informasjon om anleggets tekniske og sikkerhetsmessige tilstand.

    Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at arbeidet ikke er utført av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelt lys er ikke tatt ned da takstmannen ikke har tilfredstillende kompetanse til å ivareta egen sikkerhet. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

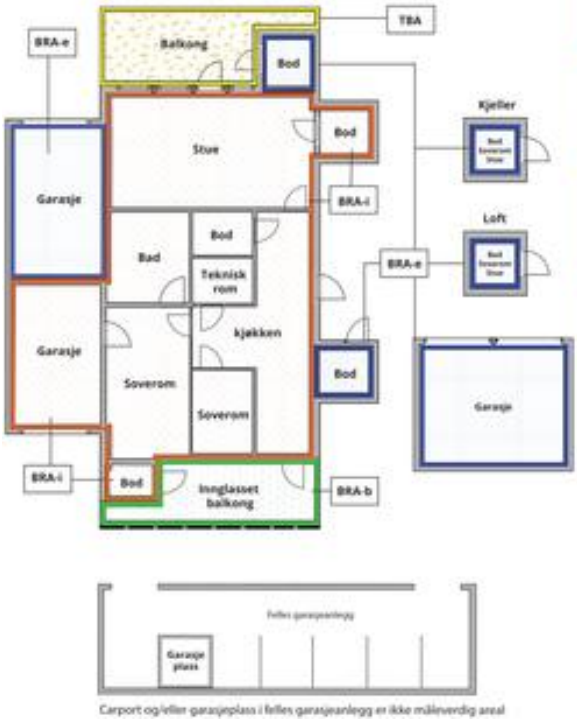
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslagsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		3		3	
2. Etasje	58			58	3
Kjeller		4		4	
SUM	**58**	**7**			**3**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Stue / kjøkken, to soverom, bad, entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger og sjakten bak badet inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponerer én kjellerbod på 3,8m², og én loftsbod på 6,2m² gulvareal med skråtak (BRA-e= 2,7m²). Bodene er merket med 215. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, jf. NS 3940:2024. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Original byggetegning er tilsendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og rommet benyttes nå som soverom.

Endring av bruken fra ett oppholdsrom til et annet, for eksempel flytting av kjøkken, er ikke søknadspliktig så lenge brannskiller eller bærende konstruksjoner ikke berøres. Takstmannen har ikke utført nærmere kontroll av denne endringen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Jon Even Asdal Grindbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	20		0	7857 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal fra forretningsfører.	Eiet

Adresse
Grenseveien 11E

Hjemmelshaver
Frydenberg Borettslag

Kommentar
Borettslaget bruker også bruksnummer 20

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
215/Frydenberg Borettslag	948322447	215	OBOS Eiendomsforvaltning AS / 22865999	Grindbakken, Jon Even Asdal. Medeier: Vie, Maja Beate

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
38	100	1 500	13 001	*31.12.2025*	118 019	*31.12.2025*

Kommentar
Fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Rodeløkka, i bydel Grünerløkka i Oslo. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er gangavstand til matbutikker, diverse servicetilbud og shoppingmuligheter på Carl Berner og Grünerløkka. En kort kjøretur unna ligger også Oslo sentrum og Storo senter med spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er kort vei til Akerselva med fine turmuligheter sommer som vinter, og det er også flere parker i nærheten. Det er gangavstand til Ola Narr parken, Sofienbergparken, Birkelunden, Botanisk hage og Torshovsdalen. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med både T-bane, buss og trikkeavganger.

Om tomten og borettslaget

Frydenberg borettslag ligger like ovenfor Carl Berners plass, og består av 148 andelsleiligheter, fordelt på 2 bygninger - Grenseveien 9 og 11. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322447, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Gårdsnummer: 226 og bruksnummer 19 og 20. Første innflytting skjedde i 1936. Tomten, kjøpt i 1986, er på 7857 m2.

Andre opplysninger

- Boligen disponerer én kjellerbod på 3,8m², og én loftsbod på 6,2m² gulvareal med skråtak (BRA-e= 2,7m²). Bodene er merket med 215.
- OBOS Nett leverer fibernett til borettslaget.
- Det er fellesvaskeri for beboere i borettslaget.

Parkering

Borettslaget har 5 parkeringsplasser som alle beboere kan disponere, forutsatt at parkeringsbevis ligger godt synlig i frontruten.

I tillegg kan man parkere på plassene til Carl Berner Fysikalske Institutt kl. 18-08 på hverdager, samt i helgene.

Borettslaget har også tre plasser for el-bil. Disse er for utleie til beboere og eksterne. Eksterne leietakere gis kun adgang når det er plasser tilgjengelig som ikke leies av beboerne.

Vedlikehold i borettslaget

2020
Uteområder oppgradert og innendørs sykkelparkering etablert. El-sjekk utført og alle sikringsskap til beboere og fellesanlegg kontrollert og rengjort.

2019
Filter- og vannbehandlingsanlegg installert i varmeanlegg for blokk 9.

2018
Vinduer mot Grenseveien skiftet ut til nye støyvinduer.

2017
Utbedringer av avløpsledninger fra bygg til kommunalt nett.

2016
Rehabilitering av oppganger med nye inngangsdører, nytt porttelefonsystem, nye postkasser, rehabilitering av terrazzogulv, ny belysning og maling.

2015
Brannvarslingsanlegg montert i fellesarealer samt generell brannsikring utført. Rensing av luftekanaler og montering av nye låsbare søppelskur. Vindusmaling og kitting ferdigstilt.

2014
Rehabilitering og nyetablering av balkonger. Utskifting av radiatorer i stuer i forbindelse med balkongprosjektet. Maling og kitting av vinduer.

2013
Oppgradering av borettslagets interne kabelanlegg for TV og internett.

2011
Fellesvaskeri oppgradert med ny kortbasert løsning. Installasjon av toveismålere til fjernvarme.

2010
Etablering av parkeringsplasser med ladestasjon for el-biler. Oppgradering av lekeplass og branntetting på loft.

2009
Gjennomgang og utbedring av el-feil i fellesområder.

2008
Avtale inngått om levering av digital-TV, bredbånd og telefoni, samt tilkobling til fjernvarme.

2005
Våtromsrehabilitering ferdigstilt. Tak- og fasadekontroll samt branntetting utført.

2004
Oppstart av våtromsrehabilitering.

2003
Installasjon av varmtvannssirkulasjonsledning i nr. 9. Gesims malt.

2002
Nye pulverapparater og brannvarslere. Maling av vinduer. Prøveprosjekt for rehabilitering av våtrom.

2001
Prøveprosjekt for rehabilitering av våtrom. Installasjon av varmtvannssirkulasjonsledning i nr. 11.

1999
Rensing av luftekanaler.

1998
Utskifting av loftsdører.

1996
Dører skiftet og vinduer malt.

1995
Radiatorkraner skiftet ut i andelene.

1994
Alle maskiner i vaskeriene skiftet ut.

1992
Innvendige elektriske ledninger skiftet ut.

1991
Nye stigeledninger i gården samt nye piper over tak til fyrrom.

1989
Resterende vinduer skiftet ut.

1985
Ny taktekking, takstein, beslag og takrenner.

1983
Vinduer mot Grenseveien skiftet ut til trelagsglass.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	91743704			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.05.2026	Byggetegninger, ferdigattest etc	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.05.2026	Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.05.2026	Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i NS 3600:2018. Omfanget av undersøkelsene er imidlertid i hovedsak avgrenset til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), med enkelte kontrollpunkter som går utover forskriftens minstekrav.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak boligens innvendige bygningsdeler. Det ble ikke foretatt flytting av tunge møbler eller fast inventar under befaringen. Som følge av dette kan eventuelle skader eller forhold som var tildekket eller skjult, ikke utelukkes. Vurderingene er basert på synlige flater og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Boligen var møblert og bebodd under befaringen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jon Even Asdal Grindbakken	9578-5992-4-3527587	2026-06-01 20:21:24
Maja Beate Vie	9578-5993-4-3920423	2026-06-01 20:28:08

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
1. juni 2026

Oppdragsnummer
21-0169/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grenseveien 11E, 0571 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Jon Even Asdal Grindbakken, Maja Beate Vie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91743704
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: byttet fug i dusjsonen

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utbedring av vannrør eller lignende i kjelleretasje. Sammtidig utført asbestsanering i 2025. Dokumentasjon bør finnes hos borettslaget.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flyttet stikk. Utført av Expert elektro. 19.05.2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søstrene Amundsen AS. byttet pumpekvern på kjøkkenet, samt ny waterguard. mars 2026

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: det er pågående utbedring av oslo kommunes vannrør som går gjennom borettslagets området.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2014

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: sprekker i flis i dusjsonen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: tett pumpe på kjøkken. pumpen er byttet.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? det finnes en takstrapport fra 2022.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 21-0169/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Maja Beate Vie	**2026-06-01**	**Jon Even Asdal Grindbakken**	**2026-06-01**

Identifikasjon

Maja Beate Vie

Identifikasjon

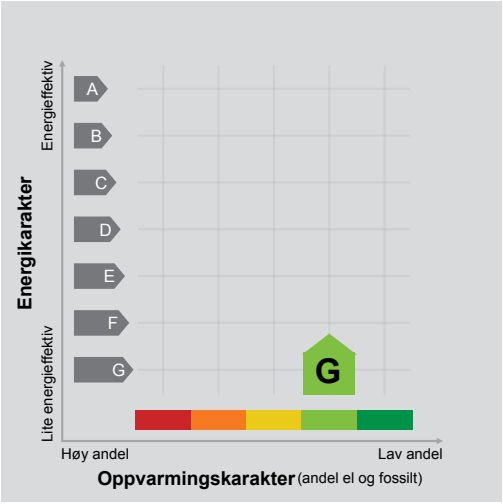
Jon Even Asdal Grindbakken

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester FRYDENBERG BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	28
Postnummer	0571
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80559747
Merkenummer	Energiattest-2025-240823
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene 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.

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Christian Fredrik Offenberg
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: c.offenberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0169/26 . Vår ref.: 0008-1-215 Dato: 13.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frydenberg Borettslag
Organisasjonsnr:	948322447
Andelseier:	Grindbakken, Jon Even Asdal
Medeier:	Vie, Maja Beate
Leilighetsnummer:	215
Adresse:	Grenseveien 11 E, 0571 OSLO
Andelsnummer:	38
Gnr.	226
Bnr.	20

Borettsinnskudd: Kr. 1 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 91743704.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Borettslagets lån med lånenummer 9492.70.45367 er et IN-lån. Det er mulig å innfri på dette lånet pr. 30.05 og 30.11 hvert år. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927045359
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	12 603 106,00
Innfrielsesdato:	30.06.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927045367
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	10 560 159,35
Innfrielsesdato:	30.08.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 623,99,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9492704536; IN lån 1 - Akonto renter	95,59	
Lån nr: 9492704536; IN lån 1 - Akonto avdrag	58,40	
Felleskostnader	4 470,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 388,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 915,-
Annen formue:	13 001,-
Gjeld:	118 019,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927045359
Restsaldo:	92 845,01
Kapitalkostnader:	1 056,76
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927045367
Restsaldo:	21 583,64
Kapitalkostnader:	151,07
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 114 428,65,-, 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 Siv Heim pr. e-post: siv.heim@obos.no eller telefon: 23 16 51 12.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Anders Evjen Jørstad, e-post: post@frydenbergborettslag.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 eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Vedtekter

for Frydenberg borettslag org nr 948 322 447.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 29. mai 2006 med endringer i ordinær generalforsamling 23. mai 2007, 2. mai 2013 og 3. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Frydenberg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes

punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Flaggstenger, skilter, blomsterkasser og lignende må heller ikke settes opp uten styrets godkjennelse. Under vinduer er det ikke tillatt å sette opp blomsterkasser.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av dørtelefon, brannvarslere og brannslukkere.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med simpelt flertall.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret oppfordres til å regelmessig informere beboere om saker fra styremøter og lignende, via oppslag i de enkelte oppganger og/eller på borettslagets nettside".

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) 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.

10-2 Taushetsplikt
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.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
FOR
FRYDENBERG BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 28. april 2014
Revidert på generalforsamling 16. april 2018
Revidert på generalforsamling 13. mars 2024

1. Formål og omfang
For å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre, har borettslaget blitt enige om følgende husordensregler. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget, inklusive egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere.

2. Alminnelige husordensregler
2.1. Ingen må sette fra seg gjenstander i oppgangene som blokkerer rømningsveier, eller som er brennbare. Dette inkluderer sko, søppel, klær til tørk, møbler o.l

2.2. Det må ikke settes kjøretøy eller lignende på gårdsplassen mellom blokkene i strid med de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser.

2.3. Det skal være enhetlig inntrykk på blokkene, og det er derfor ikke lov å sette opp flaggstenger, parabolantenner, skilt og lignende uten styrets godkjennelse.

2.4. Dører til hovedinngang, vaskeri, loft og kjeller skal alltid være låst. Man skal ikke slippe inn uvedkommende som ringer på i oppgangen.

3. Regler om ro i leiligheter og på borettslagets område
3.1. Det skal være ro i leilighetene og på borettslagets område fra klokken 23.00 til 07.00.

3.2. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 20:00, skal naboene varsles i god tid. Dette gjøres via Vibbo.

3.3. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet 08.00–20.00 mandag til fredag, og klokken 10.00–18.00 på lørdager.

3.4. Ved oppussing over tid, skal naboer varsles via Vibbo. Se egne retningslinjer for oppussing.

3.5. Musikk- og sangundervisning må søkes om til styret.

3.6. Søndager og helligdager (røde dager) skal det være ro i leilighetene og på borettslagets område.

4. Dyrehold
4.1. Borettslaget aksepterer dyrehold, så fremt dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Se borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd.

4.2 Husdyreier plikter å melde inn husdyret til styret. Register for dyrehold opprettholdes for å kunne effektivisere henvendelser til husdyreiere og eventuelle evakueringer ved f.eks brann.

4.3 Ved anskaffelse av nytt husdyr skal beboere i oppgangen varsles via Oppslag på Vibbo.

4.4. Husdyreier plikter å rette seg etter offentlige vedtekter for dyrehold også på borettslagets område.

4.5. Husdyreier er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for eiendom og personer.

4.6. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Berettigede klager på dyreholdet kan medføre plikt til å fjerne dyret/dyrene.

5. Balkonger
5.1. Balkongrekkverk og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av gulvtepper o.l. på balkonger, i trappeganger eller ut av vinduet er forbudt.

5.2. Blomsterkasser og blomsterpotter på balkongen er den enkelte beboers ansvar. Blomsterkassene skal monteres på balkongkantens innside p.g.a sikkerhet. På brannbalkonger skal det ikke monteres blomsterkasser på rekkverket av hensyn til rømningsvei.

5.3. Beboer har ansvar for å vedlikeholde balkongen. Dette innebærer å vaske og olje balkongdekket minst annethvert år.

5.4. Balkonger skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

5.5. De ytterste 60 cm på brannbalkongene er rømningsvei. Rømningsveien må alltid holdes fri.

5.6. Beboer står ansvarlig for å fjerne snø fra brannbalkonger på en slik måte at rømningsvei opprettholdes.

5.7. Kun elektriske griller eller varmelamper kan brukes på balkonger.

5.8. Belysning på balkonger skal ikke være til sjenanse for andre.

6. Søppel og avfall
6.1. Søppelskurene skal kun brukes til husholdningsavfall og papir/papp. Papp skal adskilles og pakkes flatt, slik at det ikke opptar unødig plass. Store biter med pappavfall skal skjæres opp i mindre biter før det kastes, slik at de ikke utfolder seg inne i containeren.

6.2. Det skal ikke hensettes søppel eller gjenstander i fellesarealene, verken innendørs eller utendørs. Hensatte gjenstander vil bli fjernet uten varsel og midler til dette blir tatt fra borettslagets fellesøkonomi. Ved midlertidig behov for lagringsplass (f.eks. ifm oppussing), kontakt styret.

6.3. Det skal kildesorteres i henhold til de til enhver tid gjeldende instrukser fra renovasjonsetaten i Oslo kommune.

6.4. Ved oppussing av leiligheter eller rydding av kjeller/loft skal dette avfallet *ikke* kastes i søppelskurene. Beboere plikter selv å kvitte seg med avfallet. Se egne bestemmelser for oppussing.

6.5. Når borettslaget bestiller container, skal man følge regler for hva som kan kastes i denne.

6.6. Det skal ikke hensettes avfall utenfor søppelskurene. Dette tiltrekker seg mus og rotter. Se også pkt. 8.3.

7. Sykler og barnevogner
7.1. Sykler og barnevogner skal kun parkeres/låses på plasser dedikert til dette. Hensettes sykler/barnevogner på et annet sted kan de bli fjernet uanmeldt.

8. Skadedyr
8.1. Den enkelte beboer har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr.

8.2. Beboeren plikter å varsle til styret umiddelbart dersom det oppdages skadedyr (veggedyr, kakerlakker, skjeggkre eller lignende) i boligen. Beboeren må sørge for desinfeksjon av boligen snarest mulig.

8.3. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på borettslagets eiendom. Dyrefor eller mat som blir liggende ved husvegg, plen eller annet uteareal tiltrekker seg mus og rotter.

9. Vaskeri
9.1. Beboere forplikter seg til å følge det til enhver tid gjeldende vaskerireglementet. Dette er tilgjengelig i vaskeriet og på borettslagets hjemmeside.

10. Våtrom
10.1. Dersom det ikke er lagt godkjent membran, må det ikke dusjes direkte på baderomsgulv.

10.2. Beboer har ansvaret for å holde sluk og grenrør funksjonelt.

10.3. Oppussing av våtrom skal utføres av offentlig godkjent foretak og i henhold til

gjeldende lovverk. Søknad om oppussing av våtrom skal sendes til styret i god tid.

11. Boder og oppbevaring
11.1.Hver enhet har tilgang til lofts- og kjellerbod. Hver andelseier plikter å holde sine boder låst, uavhengig om de er i bruk. Ulåste boder vil bli låst fortløpende av styret og vaktmester for å unngå hensettelse av søppel og brannfarlig avfall.

12. Skader på boligen
12.1. Alle skadesaker skal meldes til styret.

12.2. Beboer plikter å begrense skaden på boligmassen, for eksempel ved å stenge av vann og kontakte rørlegger eller elektriker.

13. Fremleie og utleie
13.1. Fremleie må søkes om via OBOS og godkjennes av styret. Utleier har fullt og helt ansvaret for at leietaker til enhver tid følger regler gitt av borettslaget, og står dermed ansvarlig for eventuelle overtredelser.

13.2. Andelseieren kan leie ut hele leiligheten til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

14. Meldinger og henvendelser
14.1. Meldinger fra borettslagets styre eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som husordensreglene.

14.2. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig til styret, via e-post eller hjemmesidens kontaktskjema.

15. Brudd på husordensreglene
15.1. Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 8
FRYDENBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FRYDENBERG BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 16. mars kl. 18:00 og lukker 20. mars kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/8

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Levering av analoge stemmesedler
Legges i vaktmesters postkasse ved sykkelboden

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i FRYDENBERG 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

Anders Evjen Jørstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Amund Tanum Augland og Emil Strand Sundqvist er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 8 Frydenberg Borettslag - Revisjonsberetning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Styrets beretning 2026.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås indeksjustert til kr 310.703,-

Styrets innstilling

Det er viktig at styrehonoraret øker på lik linje med andre varer og tjenester i samfunnet.. Det holder styrearbeidet aktuelt og attraktivt som igjen fører til engasjerte styremedlemmer til det beste for borettslaget.

Styret foreslår derfor å justere styrehonoraret i tråd med utviklingen i konsumprisindeksen, med utgangspunkt i indeksen for januar 2026 sammenlignet med indeksen for januar 2025.

Det foreslåtte styrehonoraret er helt gjennomsnittlig for et OBOS-borettslag.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 310.703,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anders Evjen Jørstad

  Anders var fersk i borettslagstyret i forrige periode. Han hadde en bratt læringskurve og tror at borettslaget kan nyte godt av erfaringen han tar med seg inn i en eventuell ny periode.

  Anders flyttet til borettslaget i 2020. Da skjønte han raskt at Carl Berner var mer enn ett kryss på toppen av Tøyenparken, det var også et veldig fint sted å bo.

Han er utdannet bedriftsøkonom og jobber til daglig med markedsføring i Flytoget. På "fritiden" er jeg troppssjef i Heimevernet.

Motivasjonen hans for å søke gjenvalg er at han ønsker å bidra til at borettslaget fortsetter å være et veldig fint sted å bo.

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

- Ane Furulund

  Ane sitter nå i borettslagstyret og søker gjenvalg for to år.
- Jonas Birk Tallerud

  Jeg flyttet inn i borettslaget i fjor sommer i Grenseveien 11C, og har raskt fått en god følelse for nærmiljøet vårt. Til daglig jobber jeg som advokat, noe som gir meg god kjennskap til lover og regelverk som er relevante for drift av et borettslag – herunder borettslagsloven, vedtekter, husordensregler, selskapsrett, offentligrettslige krav og kontraktsrettslige spørsmål. Denne kompetansen stiller jeg gjerne til rådighet for fellesskapet.

  Jeg ser at borettslaget er godt drevet, og det er nettopp det som motiverer meg: Jeg ønsker å bidra til at vi opprettholder den gode standarden og den trygge økonomiske styringen vi har i dag. For meg handler styrearbeid om å ta ansvar for fellesskapet, og det er et ansvar jeg gjerne påtar meg.

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

- Mari Heiret

  Mari har tidligere styreerfaring fra vårt borettslag. Hun vil være en god innbytter å ha på benken.
- Marit Valen-Sendstad

  Marit har tidligere styreerfaring fra vårt borettslag. Hun vil være en god innbytter å ha på benken.

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Ane Furulund

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

- René Sass

Til generalforsamlingen i Frydenberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 for MKE, 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.

Oslo, 24. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

FRYDENBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948322447, KLIENTNR. 8

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 468 325**	**3 097 050**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		448 382	692 898
Tilbakeføring av avskrivning	13	67 310	67 311
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-144 125
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 320 859	-1 240 411
Innsk. øremerk. bankkto		-808	-4 398
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-805 975**	**-628 725**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 662 350**	**2 468 325**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 930 519	2 774 234
Kortsiktig gjeld		-268 169	-305 909
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 662 350**	**2 468 325**

FRYDENBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948322447, KLIENTNR. 8

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	927 121	939 546	0	904 000
Innkrevde felleskostnader	2	7 517 588	7 232 974	8 452 000	7 519 000
Andre inntekter	3	172 991	134 578	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 617 700**	**8 307 098**	**8 482 000**	**8 453 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-40 195	-39 480	-39 480
Styrehonorar	5	-300 000	-280 000	-280 000	-300 000
Avskrivninger	13	-67 310	-67 311	0	0
Revisjonshonorar		0	-11 625	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-212 575	-204 395	-216 000	-225 720
Konsulenthonorar		-228 800	-62 298	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-1 355 690	-934 821	-385 000	-442 000
Forsikringer		-695 024	-597 839	-618 000	-772 800
Kommunale avgifter	7	-1 436 865	-1 312 782	-1 487 000	-1 491 316
Energi/fyring	8	-1 521 910	-1 607 294	-1 605 000	-1 605 000
TV-anlegg/bredbånd		-445 167	-434 979	-426 000	-438 780
Andre driftskostnader	9	-669 694	-660 875	-724 000	-664 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 975 334**	**-6 214 414**	**-5 807 480**	**-6 007 356**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 642 366**	**2 092 684**	**2 674 520**	**2 445 644**
DRIFTSRESULTAT		**1 642 366**	**2 092 684**	**2 674 520**	**2 445 644**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	188 459	89 220	0	0
Finanskostnader	11	-1 382 443	-1 489 006	-749 000	-1 224 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 193 984**	**-1 399 786**	**-749 000**	**-1 224 000**
ÅRSRESULTAT		**448 382**	**692 898**	**1 925 520**	**1 221 644**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		448 382	692 898		

FRYDENBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948322447, KLIENTNR. 8

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	21 852 207	21 852 207
Tomt		140 000	140 000
Andre varige driftsmidler	13	48 041	115 351
Øremerkede bankinnskudd		47 427	127 679
SUM ANLEGGSMIDLER		**22 087 675**	**22 235 237**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 073
Andre kortsiktige fordringer	14	14 041	12 839
Driftskonto OBOS-banken		326 029	411 098
Sparekonto OBOS-banken		1 590 449	2 349 225
SUM OMLØPSMIDLER		**1 930 519**	**2 774 234**
SUM EIENDELER		**24 018 193**	**25 009 471**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		14 800	14 800
Udekket tap	15, 16	-257 768	-706 150
SUM EGENKAPITAL		**-242 968**	**-691 350**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	23 754 177	25 075 036
Borettsinnskudd	18	202 000	202 000
Annen langsiktig gjeld		36 816	117 876
SUM LANGSIKTIG GJELD		**23 992 993**	**25 394 912**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 436	0
Leverandørgjeld		257 834	61 387
Påløpte renter		6 898	7 947
Annen kortsiktig gjeld		0	236 575
SUM KORTSIKTIG GJELD		**268 168**	**305 909**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 018 193**	**25 009 471**
Pantstillelse	19	38 791 645	38 791 645
Garantiansvar		0	0

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

Bod	26 028
Eiendomsskatt	588
Strøm elbil	47 379
Felleskostnader	7 276 661

Forretningslokale	166 932
Kapitalkostnader IN-lån	925 303
Reg.kapitalkostnader IN-lån	1 818
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-927 121
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 517 588**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeri	8250
Innbetaling fra Stripe	2 902
Miljøfond	127 679
Nøkler	1 660
Utleie	32 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**172 991**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 166

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-173 041
Drift/vedlikehold VVS	-653 778
Drift/vedlikehold elektro	-41 870
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-127 378
Drift/vedlikehold brannsikring	-255 914
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-87 015
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-4 693
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 355 690**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 433
Vann- og avløpsgebyr	-1 074 515
Feie- og tilsynsgebyr	-4 617
Renovasjonsgebyr	-351 300

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 436 865**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-86 379
Fjernvarme	-1 418 379
Fyringsolje	-17 152
SUM ENERGI / FYRING	**-1 504 758**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-31 250
Container	-24 596
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 042
Annet driftsmateriale	-8 488
Vaktmestertjenester	-210 000
Renhold ved firmaer	-222 663
Snørydding	-39 379
Andre driftskostnader	-45 954
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 166
Andre kontorkostnader	-18 276
Kontingenter	-29 600
Bank- og kortgebyr	-3 027
Øreavrunding	-28
Velferdskostnader	-15 226
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-669 694**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 809
Renter av sparekonto i OBOS-banken	68 304
Kundeutbytte Gjensidige, gjelder både 2024 og 2025	118 346
SUM FINANSINNTEKTER	**188 459**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-768 204
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-614 239
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 382 443**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 085 200
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	18 767 007
SUM BYGNINGER	**21 852 207**

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER
Snøfreser

Avgang 1999	25 599	
Avskrevet tidligere	-25 599	
		0
Sykkelbod		
Tilgang 2024	144 125	
Avskrevet tidligere	-48 042	
Avskrevet i år	-48 042	
		48 041
Sykkelstativ		
Tilgang 2023	57 801	
Avskrevet tidligere	-38 533	
Avskrevet i år	-19 268	
		0
Traktor		
Tilgang 1992	79 629	
Avskrevet tidligere	-79 629	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**48 041**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-67 310**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Faktura dekkes av forsikring, Gjensidige har utbetalt beløpet i 2026	9 313
Avregningskonto, IN	4 728
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**14 041**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-394 752
Egenkapital fra IN tidligere år	187 017
Reduksjon EK fra IN	-50 033
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-257 768**

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

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2022	-15 977 899	
Nedbetalt tidligere	1 919 252	
Nedbetalt i år	1 007 977	
		-13 050 670
Handelsbanken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. IN-lån		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2014	-14 800 000	
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	3 596 594	
Nedbetalt tidligere ekstraordinære avdrag	187 017	
Nedbetalt i år ordinære avdrag	312 882	
Nedbetalt i år ekstraordinære avdrag	0	
		-10 703 507
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-23 754 177**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-202 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-202 000**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	202 000
Pantelån	23 754 177
Beregnede IN forpliktelser	136 984
TOTALT	**24 093 161**

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

Bygninger	21 852 207
Tomt	140 000
TOTALT	**21 992 207**

Styrets beretning 2026

Innledning

Denne perioden har styret fokusert på å rette flere av de mest kritiske manglene borettslaget har hatt på varmtvannsanlegget, i tillegg til å forberede utskiftingen av vinduer i 2026. Styret opplever at det har vært god dialog med beboerne og at alle bidrar til å gjøre Frydenberg borettslag til et bra sted å bo i.

Vedlikehold

Styrets viktigste og tyngste oppgaver denne perioden, har vært vedlikeholdet av det mest kritiske vedlikeholdsetterslepet på varmtvannsanlegget. Store deler av stoppekranene til de ulike varmesløyfene har vært av en dårlig teknisk stand. Vedlikeholdet bød dessverre på flere utfordringer enn vi hadde forventet. Arbeidet ble påbegynt i juni, men grunnet funn av asbest i rørisolasjonen ble arbeidene sluttført i september etter at asbesten hadde blitt sanert. Dessverre skapte dette en forsinket oppstart av varmeanlegget før vintersesongen, men anlegget har fungert stabilt og godt siden.

Dugnad

Styret har i år valgt å gjennomføre én felles dugnad. Denne ble gjort i slutten av april og fokuserte på rydding og oppfriskning av uteområdene. Floraen i hagen ble utvidet med et par epletrær vi håper kan glede fremtidens beboere.
Tidligere år har vi arrangert høstdugnad ved behov. Siden det var lite hensatt avfall i fellesområdene valgte styret og ikke arrangere en felles dugnad på høsten. Styret hadde heller noen arbeidsøkter for å beplante blomsterkassene ved hver oppgang. Dessverre var mange av disse av en slik befatning at de må kastes og erstattes med nye kasser i 2026.

Utleie av fellesloft

Tørkeloftene har over tid vært leid ut til beboere som har behov for ekstra lagringsplass, og vi opplever jevnlig etterspørsel. Det viser at dette er et tilbud som dekker et reelt behov i for beboerne. Ordningen bidrar også til at arealet blir brukt på en strukturert og ryddig måte. Utleien gir også en positiv ekstrainntekt til borettslaget, inntekter som kommer fellesskapet til gode.

Utbytting av vinduer

I løpet av høsten har styret jobbet med prosjektet for å bytte ut de eldste vinduene i borettslaget. Prosjektet ble godkjent av årsmøtet i 2025 og skal gjennomføres innen 2027. Det er et stort, omfattende prosjekt og styret ønsket derfor å hente inn tilbud på prosjektledelse fra OBOS. Tilbudet var dessverre såpass dyrt (nærmere 200.000 kroner) at vi besluttet å gjøre prosjektledelsen selv.
Tilbudsdokumentene er ferdigstilt og sendt ut til flere tilbydere med tilbudsfrist i januar. Prosjektgruppen har i etterkant evaluert disse med mål om å inngå en avtale med en

leverandør før påske. Styret har som mål om å holde beboerne godt informert underveis i prosessen.

Carl Berner fysikalske

En annen sak som både har krevd mye av styrets fokus i inneværende periode startet i form av et varsel om pålegg fra Oslo kommune i februar 2025. Etter et anonymt varsel, hvor Frydenberg borettslag var en av syv nevnte borettslag rundt omkring i Oslo, hevder Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune at utleievirksomheten vi har med Carl Berner fysikalske er ulovlig og at denne måtte opphøre innen oktober for å unngå tvangsmulkt. Dette begrunnes i at lokalene er godkjent som butikk, men ikke til det bruket som har vært i lokalene siden CB fysikalske flyttet inn i 1963,. Vi har i denne forbindelse søkt hjelp både fra advokater fra OBOS og DARK arkitekter. Råd fra alle disse har vært å søke om omdisponering noe vi har jobbet med siden august. Søknaden innebærer at vi må søke godkjennelse fra blant annet Arbeidstilsynet. Denne har vi fått, men den innebærer ombygging av lokalet og etablering av et universelt utformet toalett.
Søknaden til PBE blir behandlet i februar og vi har grunn til å tro at den vil bli godkjent og ombyggingsarbeidet starter straks etter.

Søknadsprosessen og ombyggingen har og vil medføre en del ekstraordinære kostnader. Leiekontrakten til CB Fysikalske skulle fornyes i slutten av 2025 og vi har derfor fått til en enighet som innebærer en større økning av husleien fra januar 2026. Investeringene dekkes av oppsparte midler og vil være tilbakebetalt innen få år.

Sosiale tiltak

Styret har i år arrangert flaggheising med korps 17. mai i tillegg til sommerfest i august. Sommerfesten ble igjen en suksess med enda bedre oppmøte enn året før. Det ble en hyggelig kveld med mat, drikke og ikke minst mulighet til å stifte bekjentskap med naboer en ellers bare sier hei til ved avfallskurene.

HMS-oppfølging

Gjennom perioden har styret gjennomført systematisk oppfølging av borettslagets HMS-program. Dette har omfattet jevnlige internkontroller av fellesarealene, samt kontroll og verifisering av funksjonalitet på brannslukkere og brannmeldere. I tillegg er det tidligere påbegynte arbeidet med vedlikehold og etablering av nye branndører i kjellerseksjonene ferdigstilt i henhold til plan.

Protokoll til årsmøte 2026 for FRYDENBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948322447
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. mars kl. 18:00 til 20. mars kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 76.

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:**
> Anders Evjen Jørstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Amund Tanum Augland og Emil Strand Sundqvist er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås indeksjustert til kr 310.703,-

Styrets innstilling
Det er viktig at styrehonoraret øker på lik linje med andre varer og tjenester i samfunnet.. Det holder styrearbeidet aktuelt og attraktivt som igjen fører til engasjerte styremedlemmer til det beste for borettslaget.

Styret foreslår derfor å justere styrehonoraret i tråd med utviklingen i konsumprisindeksen, med utgangspunkt i indeksen for januar 2026 sammenlignet med indeksen for januar 2025.

Det foreslåtte styrehonoraret er helt gjennomsnittlig for et OBOS-borettslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 310.703,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Anders Evjen Jørstad (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Evjen Jørstad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ane Furulund (44 stemmer)
Jonas Birk Tallerud (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ane Furulund

Jonas Birk Tallerud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mari Heiret (43 stemmer)
Marit Valen-Sendstad (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mari Heiret
Marit Valen-Sendstad

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ane Furulund (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ane Furulund

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
René Sass (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
René Sass

Protokollen er signert av

Anders Evjen Jørstad /s/ Møteleder	Amund Tanum Augland /s/ Protokollvitne

ANMELDELSE. N.D.

14 bl. tegninger.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 756/35
OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr.: 107 B Trondhjemsveien

Innlevert 6. mai 1935. Attestert

Oversendes hr. opmålingscheten til erklæring angående grunnens matr.nr. 107 B Tr...
grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 1'4 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakk-vesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 7. mai 1935.

O. Hamagnus

Opm.chefen jr. nr. ...
Mott: 8 MAJ 1935

Reg. chefen jr. nr. Trondhjemsveien 107 B
mott: 10. MAJ 1935

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er prd. 8/5 i g[illegible] protokoll.

Oslo opmålingsvesen 9/5 - 1935

2

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JR. 003253 14 MAJ 1935
RØRLEGGERAVD.

M/B

Trondhjemsveien 107B
Opm.chefens eksp. av 9/5 35.

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Ringeriksgaten er regulert 15,7 m. bred med tilbaketrukket byggelinje på vestsiden.

Frydenbergveien er regulert 11 m. bred med 6 m. tilbaketrukket byggelinje på nordsiden og 5 m. tilbaketrukket byggelinje på sydsiden.

Den anmeldte bygning er vist plasert i det vesentlige i overensstemmelse med bebyggelsesplan vedtatt av reguleringsrådet i møtene 3/5 og 30/8 1934.

Ringeriksgatens regulerte høide ved Trondhjemsveiens østside er kote 48,5o. Herfra stiger den mot øst med 1:18 efter midtlinjen til kote 56,3o og videre med 1:16,3.

Fortågstigningen er 10 cm.

Frydenbergveiens regulerte høide ved Trondhjemsveiens østside er kote 45,8o. Herfra stiger gaten mot øst med følgende forhold: efter midtlinjen: 1:10 til kote 47,55, 1:22,7 til kote 49,6o, 1:13,3 til kote 52,6o, 1:9,2o til kote 56,3o og videre med 1:8,o.

Fortågstigningen er 7 cm.

For strøket gjelder byplanvedtekt 111, vedtatt av reguleringsrådet 3/5 og 30/8 1934. Hverken byplanvedtekten eller bebyggelsesplanen er stadfestet av arbeidsdepartementet.

Etasjeantallet for den syd- nordgående fløi er 4 etasjer, og for tverrfløien som ligger øst- vest 5 etasjer.

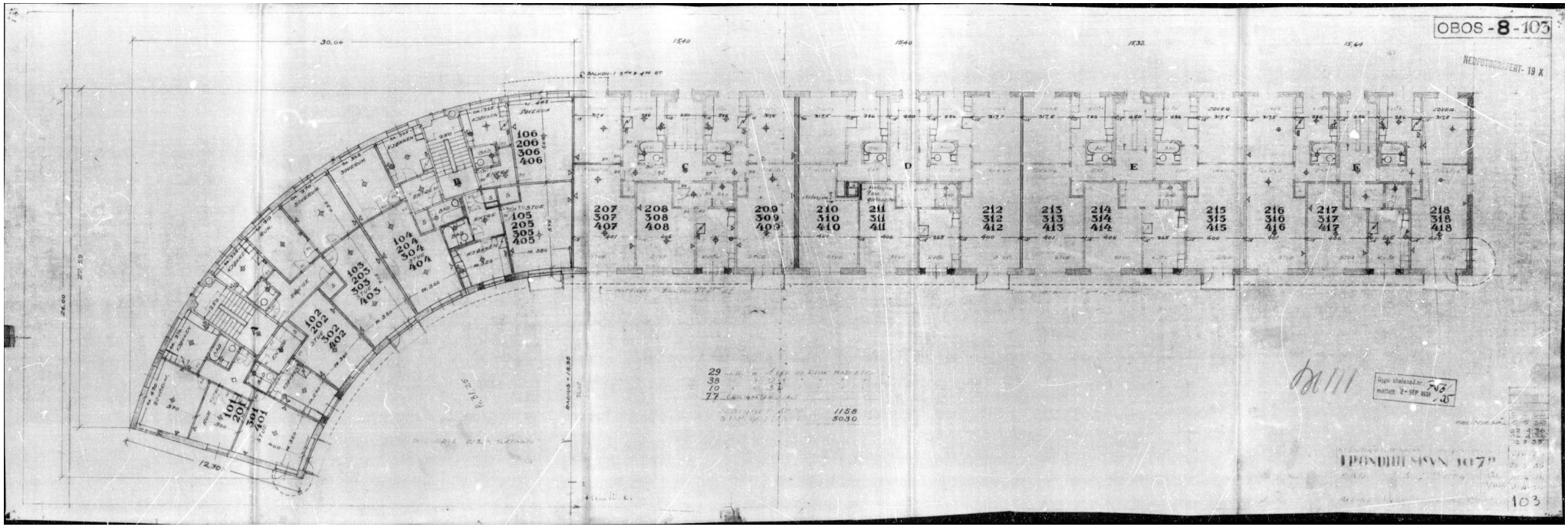
Der gjøres opmerksom på byplanvedtektenes § 5 som bl. a. uttaler:

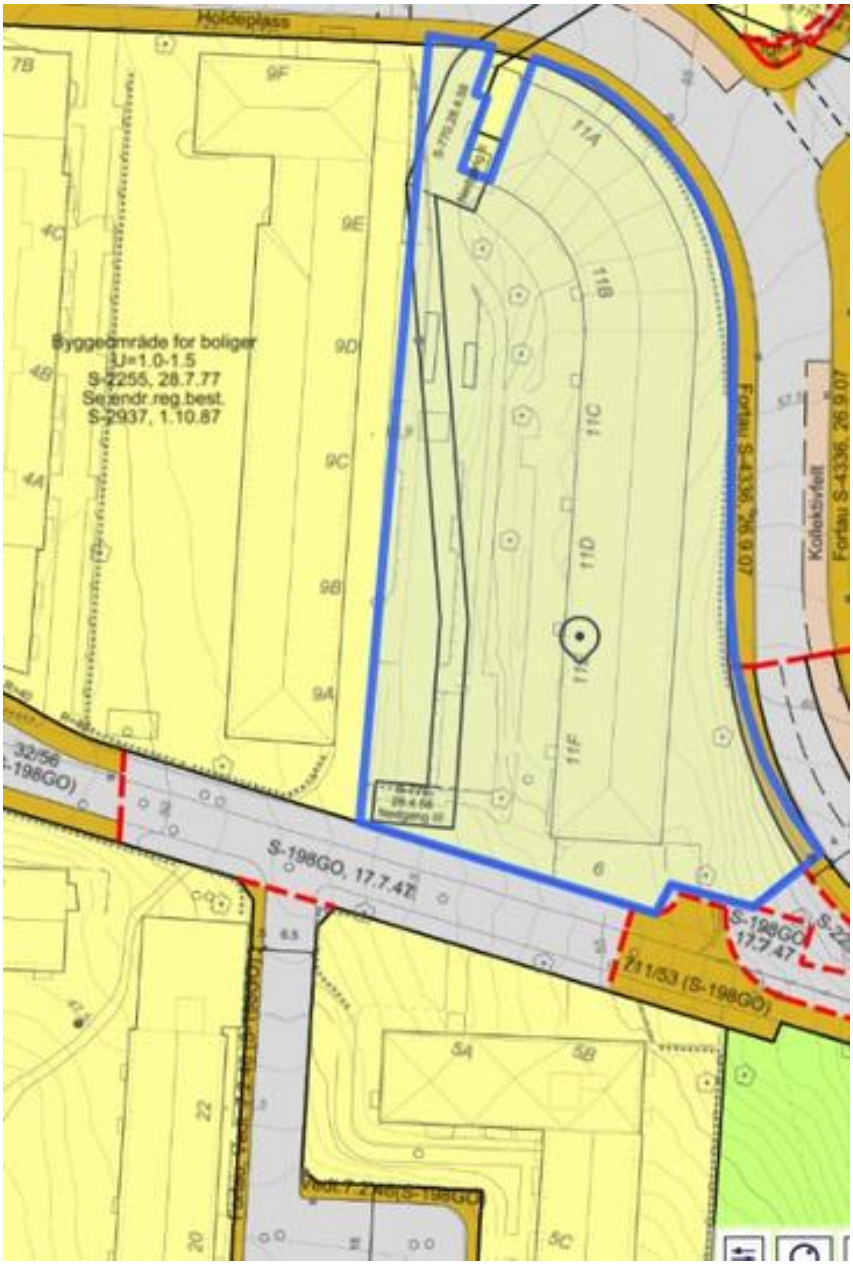
"Innen hvert kvartal skal de forskjellige bygningers yttre være i det vesentlige i overensstemmelse med hinannen utført i nogenlunde ensartede materialer og farve samt med lik takform og takfall og harmonerende arkitektur."

Før anmeldelsen godkjennes må derfor meddelelse om farvevalg og materialbehandling innsendes.

Oslo reguleringsvesen den 13/5 1935.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
TEKNISK KONTORET


OBOS - 8 - 103
NEDFOTOGRAFERT - 19 X
30,04
1540
1540
1532
1544
106
206
306
406
105
205
305
405
104
204
304
404
103
203
303
403
102
202
302
402
101
201
301
401
207
307
407
208
308
408
209
309
409
210
310
410
211
311
411
212
312
412
213
313
413
214
314
414
215
315
415
216
316
416
217
317
417
218
318
418
C
D
E
F
12,30
1158
5030
103

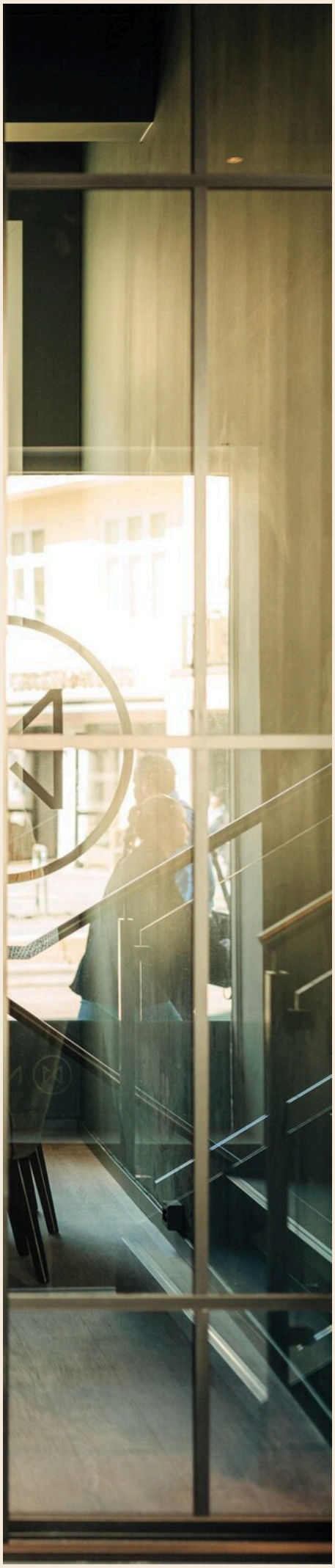

Holdeplass
Byggeområde for boliger
U=1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87
S-198GO, 17.7.47
S-198GO
17.7.47
11/53 (S-198GO)
Kollektivfelt
9F
9E
9D
9C
9B
9A
11A
11B
11C
11D
11F
7B
4C
4B
4A
5A
5B
5C
22
20

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0169/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grenseveien 11E 0571 OSLO
Matrikkel: Gnr 226, bnr 20 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Line Strifeldt Johansson

Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Nordvik Løren
l.johansson@nordvikbolig.no
930 95 015