NORDVIK

Frydenbergveien 50

2 soverom | 61 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Frydenbergveien 50

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Nabolagsprofil
21	Om boligen
33	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
61	Vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og moderne 3-roms hjørneleilighet med herlig balkong | Akonto fjernvarme & v.vann | Heis | Ingen forkjøpsrett!

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**5 992 460,-**
Fellesgjeld	**1 370,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 915,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Frydenbergveien 50!

En lys og moderne 3-roms hjørneleilighet. Leiligheten har en god planløsning og store vindusflater, som bidrar til å skape en hyggelig og hjemmekoselig følelse. Innvendig har leiligheten en arealeffektiv planløsning hvor man finner stue og kjøkken i en delvis åpen løsning, to gode soverom og flislagt bad.

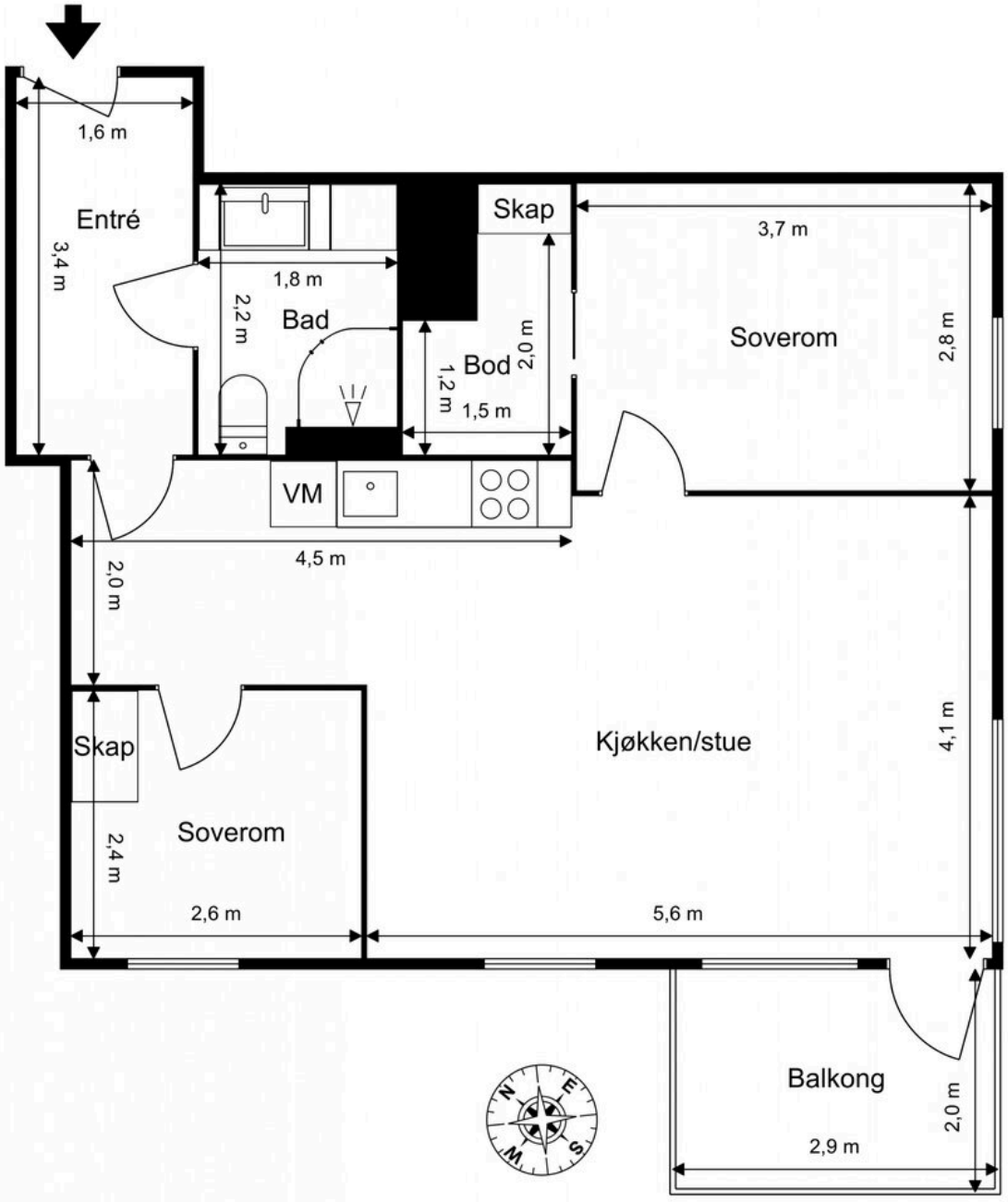
Leiligheten har en sentrumsnær beliggenhet, med kun kort vei til offentlig kommunikasjon, butikker, spisesteder og treningssentre.

Hjørnebeliggenhet med flotte lysforhold
Bygg fra 2008 med heis
Akonto fjernvarme og varmtvann
Sørvestvendt balkong på ca. 6 m²
Walk-in garderobe
Kjellerbod på ca. 4 m²
Ingen forkjøpsrett eller dok. avgift
Sentral og attraktiv beliggenhet
Parkeringsleie i brl. etter venteliste og mulighet for kjøp av plass gjennom Borettslaget.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Frydenbergveien 50
4. Etasje



FIDENS

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






Minimalista
CALL IT HOME







Velkommen til Frydenbergveien 50 - Presentert av Bjørnar Hagerup Nilssen ved Nordvik. Foto: xx





Balkongen har god plass til flere sittegrupper og grill.

Flott sørvestvendt balkong på ca. 6 m², hvor man kan nyte solen og ha god fleksibilitet mellom ute- og innerom.















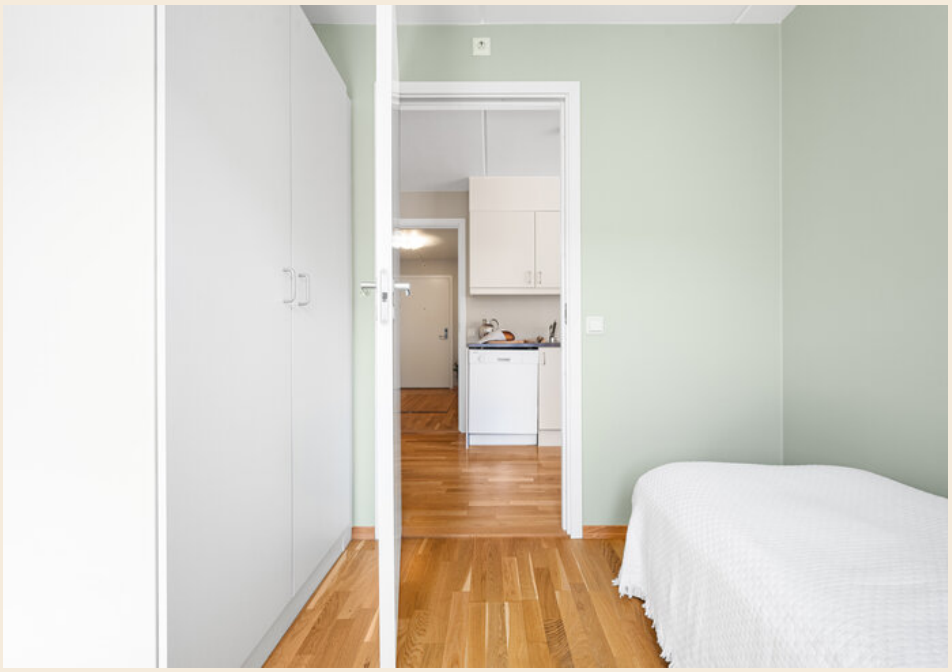


Det andre soverom har god plass til seng og tilhørende møblement.





Lyst og fleksibelt soverom som byr på mange muligheter, enten man trenger barnerom, gjesterom eller kontor.



Romslig og lyst bad fra byggeåret med hvite, flislagte overflater, vannbåren gulvvarme og downlights i taket.





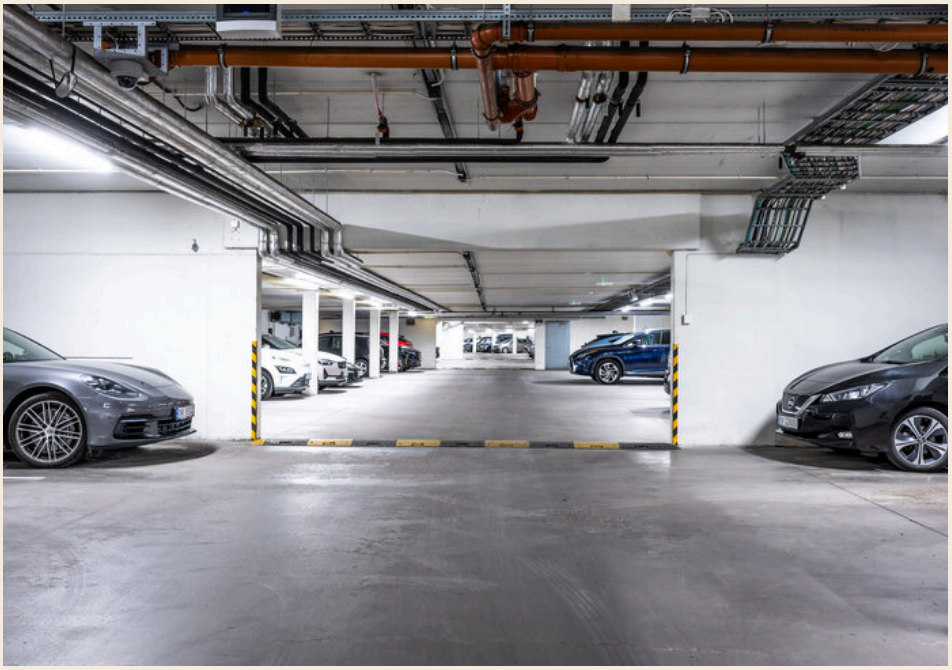
Det er opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel.

Gjennom felleskostnadene betales det et akonto beløp for oppvarming og varmtvann.



Entréen gir plass til oppheng yttertøy og plassering av sko. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 m².





Det er mulighet for parkeringsleie i felles garasjeanlegg.

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning, lekeapparater og sittegrupper.




Sone

Frydenbergveien 50

Nabolaget Løren - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	**11 min**
603 elever, 30 klasser	0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	**12 min**
738 elever, 53 klasser	1 km
Hasle skole (1-7 kl.)	**13 min**
757 elever, 40 klasser	1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**1 min**
498 elever, 30 klasser	0.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	**5 min**
380 elever, 13 klasser	0.4 km
Kuben videregående skole	**21 min**
Valle Hovin videregående skole	**22 min**

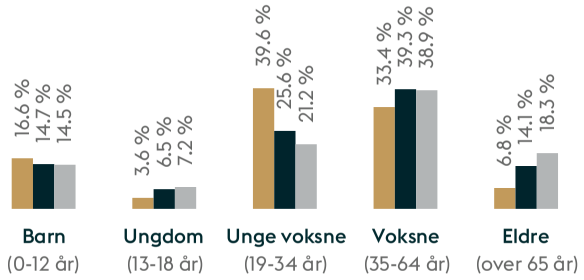
Offentlig transport

Løren T	**2 min**
Linje 4B	0.1 km
Løren T	**4 min**
Linje 4	0.3 km
Rosenhoff	**12 min**
Linje 17	1 km
Tøyen stasjon	**18 min**
Linje RE30, R31	1.5 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.5 km

Barnehager

Gregers barnehage (1-5 år)	**4 min**
52 barn	0.3 km
Brødfabrikken Fus barnehage (1...	**5 min**
78 barn	0.4 km
Kanonen barnehage (1-5 år)	**5 min**
91 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Frydenberg skole	3 min
Skjønnhaug skole	7 min
STERK treningssenter	4 min
EVO Løren	5 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0097/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Frydenbergveien 50, 0575 OSLO
Gnr 126, bnr 158 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 56 i Frydenberg 2 Borettslag, org.nr. 991640150

Selger
Nghia Luu Thanh

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
1 370,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 991 370,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 992 460,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 001 960,- (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
2008

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, bod/garderobe og 2 soverom
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
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:
Kjellerbod på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e).

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,42 m, bad: 2,20 m, soverom 1: 2,42 m, soverom 2: 2,41 m, stue/kjøkken: 2,42 m.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, bod/garderobe og 2 soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4 m².

Standard
Entré:
Leiligheten ligger fint til i 4. etasje med enkel heisadkomst. Vel inne blir du møtt av en innbydende entré som gir et førsteinntrykk av boligen med myke fargetoner på veggene. Det er god plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen byr på gode

innredningsmuligheter. Stuens hjørneplassering gir en ekstra vegg med vindusflater som sørger for rikelig lysinnslipp. Rommet oppleves lyst og luftig, og kan enkelt møbleres med sofa, TV-møblement, spisebord og øvrig møblement. Oppvarming skjer via vegghengt radiator.

Fra stuen er det direkte utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 6 m², hvor man kan nyte solen og ha god fleksibilitet mellom ute- og innerom. Balkongen har god plass til flere sittegrupper og grill, og vender mot rolige omgivelser.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen og spisestuen. Flott Norema-kjøkken fra 2008 med glatte fronter og laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Plassen er godt utnyttet med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp. Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Bad:
Romslig og lyst bad fra byggeåret med hvite, flislagte overflater, vannbåren gulvvarme og downlights i taket. Innredningen består av laminert benkeplate med hvit servant, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Det er videre opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom 1:
Lunt og romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Rommet er malt i en nydelig fargetone som skaper en behagelig og avslappende atmosfære. Oppvarming skjer via vegghengt radiator. Det er tilgang til en praktisk walk-in-garderobe med plass til garderobeskap, som gir god plass til oppbevaring og bidrar til en ryddig og oversiktlig hverdag.

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

Parkering
Det medfølger ikke garasjeplass ved salg av leiligheten. I følge eier som har tatt kontakt md styret, så er det 1 plass til salgs for kr 350.000 med lader p.t.

Vi tar forbehold om at det kan forekomme endringer, da vi som eiendomsmeglerfirma ikke har kontroll på kjøp/salg av den plassen. Dette gjøres via styret i borettslaget.

Borettslaget har 30 garasjeplasser til utleie. Plassene tildeles av styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Det er lagt opp infrasturktur for lading av el-biler på disse plassene, slik at lading er mulig mot tillegg i leien.
I følge eier er det p.t. utlyst på Vibbo til beboerne om mulighet for å kjøpe en plass av borettslaget.

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/.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:- Bytte av vannlås under vask i bad ifm. drypping under vasken i 2024. - Bytte
termostat i dusjbatteri (av faglært) - Bytte utløpsventil i toalett (av faglært)

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: Tak i gang ifm. vannlekasje fra leiligheten over (skadedato 17.07.2015). Styreleder
(Ivar Granheim) tok seg av forsikringssaken mot eier i etasjen over (If forsikring, polisenummer 565828). Recover var selskapet
som var leid inn til å utføre reparasjonen.

Feil og mangler
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
En av to radiatorer i stua fungerer ikke lenger. (Skal utbedres)

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger

samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

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:

Boligblokk:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset og malt overflate. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-40. Sikringsskapet er plassert i boden.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører:
Det er registrert slitasje og sprekker i utvendig listverk rundt enkelte vinduer. Det er også registrert mangelfull innfesting av utvendig listverk.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vedlikehold, overflatebehandling og utbedring av registrerte avvik bør påregnes.
Slitte overflater bør rengjøres, skrapes og males/behandles på nytt for å beskytte treverket mot fukt og nedbrytning.

- Kjøkken - Overflater og innredning:
Laminert overflate på enden av benkeplaten har begynt å slippe. Dette kan skyldes fukt eller varme fra komfyren. Ellers fremstår kjøkkenet med normal stand basert på alder.
Info:
Det er opplyst om tidligere fuktskade på parkettgulv under kjøleskap. Berørt parkett er fjernet og erstattet med ny parkett, og det er etablert dryppbrett i plast under kjøleskapet som sikring.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utbedring av registrert avvik gjøres ved behov. Området er mer utsatt for fuktinntrengning og skader.

- Vannbåren varme:
TG-2 er gitt grunnet feil/manglende varme på en radiator i stuen. Dette vil gi redusert varme i leiligheten.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En fagperson bør inspisere anlegget. Det bør påregnes tiltak på radiator med feil.

- Ventilasjon:
Motorenheten i det mekaniske avtrekksanlegget er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for feil, redusert funksjon og behov for utskifting i tiden som kommer.
Merknad: Det er ikke kjent når kanaler sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader og feil plutselig oppstå på eldre anlegg.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre anlegg skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefaler jevnlig kontroll og service på motorenheten i det mekaniske avtrekksanlegget.

- Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling:
Det registreres riss/sprekker i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.
Det registreres sprekk i flis rundt innfestingen til benkeplaten. Dette kan skyldes belasting av benkeplaten.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Jevnlig kontroll av overflater anbefales, om forholdet utvikler seg, bør det påregnes tiltak/utskifting av fuger. Dette for å utbedre fugene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør kontrolleres for bevegelse eller fukt, slik at årsaken til sprekkene avklares før utbedring.
Sprukket flis kan skiftes ved behov. Forholdet vurderes hovedsakelig som estetisk, da området ikke er spesielt fuktutsatt.

- Våtrom: Bad - Overflate gulv:
Det er påvist avvik i fallforholdene i dusjsonen, slik at bruksvann ikke ledes tilfredsstillende til sluk.
Vann som blir stående øker belastningen på tettesjiktet.
Det registreres riss/sprekker i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Jevnlig kontroll av overflater anbefales, om forholde utvikler seg bør det påregnes tiltak/utskifting av fuger påregnes. Utbedring/utskifting av fugene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør kontrolleres for bevegelse eller fukt, slik at årsaken til sprekkene avklares før utbedring.
Det må påregnes at vann som blir liggende rundt slukristen må svabres til sluk eller lufttørke.

- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk:
Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak bør påregnes på sikt.
Uten fornyelse må det påregnes økende sannsynlighet for skadeutvikling over tid.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk.
Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger, gulv og fuktskader. Anbefaler bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning av fritt vann.

- Våtrom: Bad - Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral:
Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Selger har ikke tilgjengelig til rommet og anlegget er derfor ikke kontrollert eller vurdert

- Varmtvannsbereder:
Det er felles varmtvann. Selger har ikke tilgang til bereder, anlegget er derfor ikke besiktiget eller vurdert.

- Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon.
Leiligheten/bygget fikk midlertidig brukstillatelse 19. september. 2008. Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldene forskrifter på oppføringstidspunktet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
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.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
Det er montert radiator på vegg i stue/kjøkken og begge soverom. Vannbåren gulvvarme på badet.
Det er felles varmtvann.

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Friskluftttilførsel skjer via tilluftsventiler i yttervegg.

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

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 915,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv/bredbånd, a-konto fjernvarme og varmtvann, vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.
Totale felleskostnader pr. 25.06.26 utgjør kr. 4.915,00,- pr md og er fordelt slik:
- Defigo: 40,00,-
- Energi: 797,00,-
- Felleskostnader: 3.865,00,-
- Tv/Bredbånd: 213,00,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 589 268,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 357 072,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Frydenberg 2 Borettslag består av 77 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991 640 150

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

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Beboere finner informasjon om boligselskapet og eget boforhold ved å logge inn på Vibbo.no.

Selskapet eier 12,94 % av Frydenberg Driftsforening. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden og utgjør
kr 54 818.

Selskapet eier 9,04% av Frydenberg Garasjesameie. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Garasjesameie og utgjør kr 105 335.

Styret har i 2025 gjennomført flere nødvendige vedlikeholds- og oppgraderingstiltak for å sikre forsvarlig drift, økt sikkerhet, bedre bomiljø og langsiktig verdibevaring av eiendommen.
- Oppgradering av heisanlegg
- Modernisering av ringeklokkesystem
- Oppgradering av gangvei mot Frydenberg
- Utskifting av utelamper og hagelamper
- Rens av ventilasjonsanlegg og utskifting av motorer i bod- og garasjeområder
- Kontroll og vedlikeholdsavtale for inngangsdører

Styret vil også i kommende periode arbeide videre med planmessig vedlikehold og utvikling av borettslaget til beste for alle andelseiere. Vi i styret ar hatt et stort fokus på å forbedre økonomien i borettslaget, samt å sette i gang de prosjektene som er viktige for beboernes helse, miljø og sikkerhet.

Brann og sikkerhet
Styret ønsker å informere alle beboere om at det skal installeres et nyt og moderne brann- og sikkerhetssystem levert av Eltek i Frydenberg 2, Frydenberg 54 og garasjeanlegget.
Bakgrunnen for prosjektet er å øke sikkerheten og tryggheten for alle som bor i bygget. Det eksisterende anlegget skal fornyes og oppgraderes til dagens standard.
Arbeidet vil omfatte:
Nye nødlys i trapper, korridorer og garasje
Oppgradering av hele brann anlegget
Installasjon av nye kabler og sensorer i fellesområder og leiligheter
Testing og kontroll av hele systemet
De nye alarmen hetene er moderne trippel sensorer som registrerer:
Røyk, varme, CO (karbonmonoksid)

Dette skal erstatte alle røykvarslere som er allerede er inni leiligheter og vi trenger ikke å skifte batterier på disse nye. Dette er det nyeste innen brann og sikkerhet.
Denne løsningen gir bedre og raskere varsling ved ulike typer hendelser og vil bidra til økt sikkerhet for alle beboere.
I forbindelse med installasjonen vil det bli arbeid i korridorer, trapper og garasje. beboere vil også bli kontaktet for tilgang til leilighetene slik at installasjon av kabler og utstyr kan gjennomføres.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 370,-pr. 25.06.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207357952
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 8 572 741,11
Innfrielsesdato: 30.12.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208438786
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 81 031,00
Innfrielsesdato: 30.08.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207357952
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208438786
Restsaldo: 1 369,65
Kapitalkostnader: 461,50
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 369,65,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 39 498,- pr. 31.12.2005

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 4 428 650,-
Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 2 475 453,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

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

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

Borettslagets forsikring
IF skadeforsikring
Polisenr. 565828

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 436 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.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen er plassert i moderne Løren, en sjarmerende del av Oslo som byr på det meste du trenger innenfor en kort spasertur. Løren har gjennomgått betydelig utvikling de siste årene og er nå et boligområde som kombinerer grønne områder med et variert utvalg av tjenester.

Den nærliggende Hasle-senteret gir deg tilgang til et godt utvalg av butikker, slik at du kan dekke de daglige behovene dine uten stress. Peer Gynt-parken fungerer som et naturlig midtpunkt i nabolaget og er utstyrt med lekeplasser, kunstverk, sitteområder og til og med en skøytebane om vinteren, noe som gir familier muligheten til å nyte utendørsaktiviteter hele året.

Lokal handlegate og Løren Torg gir deg et hyggelig utvalg av kafeer, butikker og restauranter, og du kan enkelt finne de tjenestene du trenger i nærheten. Den gode offentlige transporttilgjengeligheten er et sterkt pluss, med Løren T-banestasjon rett i nærheten og Hasle T-banestasjon bare 400 meter unna. Bussforbindelser er også lett tilgjengelige. I tillegg til dette finner du sykkelfelt på Løren og en nylig etablert bysykkelordning, noe som gjør det enkelt å utforske nærområdet på to hjul.

Naturelskere vil sette pris på nærheten til grønne oaser som Torshovdalen, Tøyenparken, Bjerkedalen park, Sinsen Hageby friområder og Valle Hovin, som gir muligheter for avslapning og friluftsaktiviteter.

For de som er interessert i idrett og fysisk aktivitet, har Hasle-Løren IL mye å tilby, inkludert fotball, ishockey, ski, innebandy, håndball, sykling og multisport. Løren Idrettspark inneholder kunstgressbaner, klubbhus, Løren ishall og Lørenhallen, som gir deg muligheten til å holde deg i form og delta i idrettsaktiviteter rett i nærheten. Det er også kampsportklubber som tilbyr taekwondo, wushu og andre disipliner innenfor området.

Kort sagt, dette er et område som har en balanse mellom moderne bekvemmeligheter og naturskjønnhet, samt tilgang til et bredt spekter av fritidsaktiviteter og tjenester.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.05.2013.

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

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

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

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

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

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

Pågående byggesaker i området:
Frydenbergveien 46 B - bruksendring til bolig, fasadeendring og påbygg
Saksnr: 2025/16953
Status: Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak 15.05.2024. Klagene har ikke ført frem
Det ble gitt rammetillatelse 15.05.24 Søknaden omfatter en bruksendring av fjerde etasje til boligformål, samt et påbygg i en inntrukket femte etasje, i Frydenbergveien 46 B, bydel Grünerløkka. Bruksendringen og påbygget vil til sammen romme 12 dupleksleiligheter med private takterrasser.

Haslevangen 14 - oppføring av syv sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg
Saksnr: 2025/05866
Status: Igangsettingstillatelse
Tiltaket omfatter en oppføring av til sammen 7 sammenhengende boligbygg med en felles tilhørende parkeringskjeller ved adressen Haslevangen 14 på Løren i

bydel Grünerløkka.

Pågående plansaker i området:

Bøkkerveien 4 - 12 - Mindre endring av reguleringsplan for Hasle Linje felt 01 - Til politisk behandling
Saksnr: 201807232
Detaljregulering , Bøkkerveien 1 - 3
Saksnr: 2025/06717

Økernveien med sidegater - Gateopprustning
Saksnr: 202453643

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/126/158:
02.12.2010 - Dokumentnr: 950990 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av grunn for vedlikehold og reparasjoner
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2010 - Dokumentnr: 950990 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om felles stikkledning for vann og avløp
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2010 - Dokumentnr: 949400 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:148

02.12.2010 - Dokumentnr: 950990 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:148
Bestemmelse om fellesareal - uteoppholdareal
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten

02.12.2010 - Dokumentnr: 950990 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:426 Bnr:4
Bestemmelse om fellesareal - parkeringskjeller
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten

02.12.2010 - Dokumentnr: 950990 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:426 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:426 Bnr:5
Bestemmelse om bruksrett til 15 biloppstillingsplasser i garasje på gnr 426 bnr 4, og 7 på gnr 426 bnr 5
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2010 - Dokumentnr: 950990 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:426 Bnr:4
Bestemmelse om bruksrett til 37 sportsboder
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten

02.12.2010 - Dokumentnr: 950990 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:148
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:426 Bnr:4
Bestemmelse om bruksrett til 35 sykkelplasser på gnr 426 bnr 4, og 20 på gnr 126 bnr 148.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2010 - Dokumentnr: 950990 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:148
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:426 Bnr:4
Bestemmelse om stikkledning gjennom annen eiers grunn, samt fri adgang for nødvendig vedlikeholds - og reparasjonsarbeider
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avhendingsloven § 3-8.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 013,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 20 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - OBOS kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - OBOS kr. 3 125,-
Utlegg foto - Dagbilder kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport med plantegning kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 163,- 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 13. august 2026

Ansvarlig megler
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

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

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

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

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

Frydenbergveien 50
0575 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2008
BRA:	65 m^2
BRA-i:	61 m^2
Rapportdato:	29.6.2026 (Gyldig til 29.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	8	0	3

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 er gitt grunnet slitasje og sprekker i utvendig listverk. Mangelfull innfesting av utvendig listverk.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 er gitt grunnet laminert overflate har begynt å slippe.
Vannbåren varme	TG-2 er gitt grunnet funksjonsfeil/manglende varme.
Ventilasjon	TG-2 er gitt grunnet alder på anlegg/motor.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	TG-2 er gitt grunnet riss/sprekker i fuger og sprekk i flis.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	TG-2 er gitt grunnet riss/sprekker i fuger på gulvet. Manglende fall i området rundt slukristen.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt grunnet alder på membran/tettesjikt.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	TG-2 er gitt grunnet manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	TG-IU er gitt grunnet manglende tilgang til fjernvarmeanlegg.
Varmtvannsbereder	TG-IU er gitt grunnet manglende tilgang til bereder.
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU er gitt grunnet prefabrikkert baderomskabin og ikke mulighet for hulltaking.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon.

Leiligheten/bygget fikk midlertidig brukstillatelse 19. september. 2008. Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldene forskrifter på oppføringstidspunktet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.6.2026	**29.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Nghia Luu Thanh**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Informasjon om boligen

Adresse: **Frydenbergveien 50, 0575 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**126**	Bruksnr:	**158**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**56**	Leilighetsnr:	**H0402**		

Byggeår:	**2008**
Boligtype:	**Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset og malt overflate. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Ettersom dette er en brukt bolig må det påregnes enkelte bruksmerker med enkelte overflater.

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,42 m.
Bad: 2,20 m.
Soverom 1: 2,42 m.
Soverom 2: 2,41 m.
Stue/kjøkken: 2,42 m.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**61**	**61** Romfordeling: Entré, stue/kjøkken, bad, soverom x 2 og bod.	**0**	**0**	**6**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**65**	**61**	**4**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er etablert en sørvestvendt balkong på ca 6 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

Ingen avvik med behov for tiltak registrert. Balkongen fremstår med normal stand basert på alder.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse	

Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass.
Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-40.
Innvendig dører med malt overfalte.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det registreres slitasje og sprekker på listverk på utsiden vinduer.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er også registrert mangelfull innfesting av utvendig listverk.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-2**

Det er registrert slitasje og sprekker i utvendig listverk rundt enkelte vinduer. Det er også registrert mangelfull innfesting av utvendig listverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, overflatebehandling og utbedring av registrerte avvik bør påregnes.

Slitte overflater bør rengjøres, skrapes og males/behandles på nytt for å beskytte treverket mot fukt og nedbrytning.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

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

Oppsummering — TG-1

Ingen store skjevheter med behov for tiltak registrert.

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Norema kjøkken fra 2008. Kjøkkenet har glatte fronter, laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr med platetopp og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Ja

Observerte avvik:

- Laminert overflate på enden av benkeplaten har begynt å slippe

Oppsummering overflater og innredning — TG-2

Laminert overflate på enden av benkeplaten har begynt å slippe. Dette kan skyldes fukt eller varme fra komfyren.
Ellers fremstår kjøkkenet med normal stand basert på alder.

Info:
Det er opplyst om tidligere fuktskade på parkettgulv under kjøleskap. Berørt parkett er fjernet og erstattet med ny parkett, og det er etablert dryppbrett i plast under kjøleskapet som sikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av registrert avvik gjøres ved behov. Området er mer utsatt for fuktinntrengning og skader.

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

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Det er innhentet midlertidig brukstillatelse datert: 19. september. 2008. Kilde Planninsyn.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift. Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Leiligheten/bygget fikk midlertidig brukstillatelse 19. september. 2008. Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldene forskrifter på oppføringstidspunktet.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Røykvarslere er montert i stue/kjøkken Brannslukningsapparat er datostemplet 2018.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Det er informert om: justert/etterstrammet vannlås/rør under servanten på badet. Grunnet tidligere drypplekkasje.	

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert. Anlegget fremstår med normal stand basert på alder.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.7 Vannledninger TG-1



Stoppekran plassert i boden.



Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør), Galvanisert jern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap er plassert på badet.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert. Anlegget fremstår med normal stand basert på alder.
Stoppekran for varmt og kaldt vann er plassert i boden og fungerer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende vannledninger er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Fordelerskap plassert i taket på badet.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap montert plassert i boden.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i boden.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 29.10.08. Merket: "Installasjon av El-kraft- og teletekniske installasjoner (skjult anlegg) basert på tegninger utarbeidet av Lefdal Installasjon AS og RIE Consult AS.
Omfanget av installasjonene fremgår av tegning: Hus 25: Skjema for leilighetsfordelinger (E-E.00-sk 411)"
Samsvarserklæring i sikringsskapet.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt; på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

6.9 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme**

Det er montert radiator på vegg i stue/kjøkken og begge soverom. Vannbåren gulvvarme på badet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er installer måler tilknyttet fordelerstamme i boden.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eier opplyser om funksjonsfeil

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

TG-2 er gitt grunnet feil/manglende varme på en radiator i stuen. Dette vil gi redusert varme i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En fagperson bør inspisere anlegget. Det bør påregnes tiltak på radiator med feil.

6.10 Varmesentral TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Selger har ikke tilgjengelig til rommet og anlegget er derfor ikke kontrollert eller vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.11 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Det er felles varmtvann. Selger har ikke tilgang til bereder, anlegget er derfor ikke besiktiget eller vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluftttilførsel skjer via tilluftsventiler i yttervegg. Ventilasjonsprinsippet baserer seg på at brukt luft trekkes ut mekanisk, mens ny luft tilføres gjennom ventiler. God funksjon forutsetter at ventiler holdes åpne og ikke blokkeres.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Motorenheten i det mekaniske avtrekksanlegget er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for feil, redusert funksjon og behov for utskifting i tiden som kommer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader og feil plutselig oppstå på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre anlegg skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefaler jevnlig kontroll og service på motorenheten i det mekaniske avtrekksanlegget.

6.13 Våtrom: Bad — TG-2



Generell beskrivelse

Badekabin fra byggeår med grå 10 x 10 cm flis på gulv og hvite 10 x 30 cm flis på vegg. Hvite metallplater i himling med luke til fordelerskap med stoppekran. Vannbåren gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Oras, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, laminert benkeplate med hvit servant og blandebatteri fra Damixa. Rommet har mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Etter min befaring er det opplyst og dokumenter at termostat i dusjbatteriet er skiftet, og at liten spyleknapp på toalettet er utbedret/reparert.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Beskrivelse:
Det registreres sprekker i flisfuger. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Det registreres riss/sprekker i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.
Det registreres sprekk i flis rundt innfestingen til benkeplaten. Dette kan skyldes belasting av benkeplaten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll av overflater anbefales, om forholdet utvikler seg, bør det påregnes tiltak/utskifting av fuger. Dette for å utbedre fugene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør kontrolleres for bevegelse eller fukt, slik at årsaken til sprekkene avklares før utbedring.

Sprukket flis kan skiftes ved behov. Forholdet vurderes hovedsakelig som estetisk, da området ikke er spesielt fuktutsatt.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vann blir stående på gulv etter bruk

Beskrivelse:
Det er registrert ujevne fallforhold på gulvet i dusjsonen. Dette medfører at vann samler seg i området rundt slukristen, fremfor å ledes direkte til sluket.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Det er påvist avvik i fallforholdene i dusjsonen, slik at bruksvann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Vann som blir stående øker belastningen på tettesjiktet.
Det registreres riss/sprekker i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll av overflater anbefales, om forholde utvikler seg bør det påregnes tiltak/utskifting av fuger påregnes. Utbedring/utskifting av fugene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør kontrolleres for bevegelse eller fukt, slik at årsaken til sprekkene avklares før utbedring.
Det må påregnes at vann som blir liggende rundt slukristen må svabres til sluk eller lufttørke.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak bør påregnes på sikt.
Uten fornyelse må det påregnes økende sannsynlighet for skadeutvikling over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger, gulv og fuktskader. Anbefaler bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning av fritt vann.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

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

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.	

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

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.	

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nghia Luu Thanh	9578-5999-4-1556108	2026-08-11 14:04:04

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
11. aug. 2026

Oppdragsnummer
34-0097/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frydenbergveien 50, 0575 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Nghia Luu Thanh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2009

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: 565828
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Bytte av vannlås under vask i bad ifm. drypping under vasken i 2024. - Bytte termostat i dusjbatteri (av faglært) - Bytte utløpsventil i toalett (av faglært)

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: Tak i gang ifm. vannlekasje fra leiligheten over (skadedato 17.07.2015). Styreleder (Ivar Granheim) tok seg av forsikringssaken mot eier i etasjen over (If forsikring, polisenummer 565828). Recover var selskapet som var leid inn til å utføre reparasjonen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: En av to radiatorer i stua fungerer ikke lenger. (Skal utbedres)

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 34-0097/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nghia Luu Thanh	**2026-08-11**

Identifikasjon

Nghia Luu Thanh

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0097/26 . Vår ref.: 5788-1-2542 Dato: 25.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frydenberg 2 Borettslag
Organisasjonsnr:	991640150
Andelseier:	Luu Thanh, Nghia
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2542
Adresse:	Frydenbergveien 50, 0575 OSLO
Andelsnummer:	56
Gnr.	126
Bnr.	158
Borettsinnskudd:	Kr. 592 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565828.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har 30 garasjeplasser til utleie. Plassene tildeles av styret ved Cornelia Nordgaard: cornelia.nordgaard@outlook.com. Garasjen følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Det er lagt opp infrasturktur for lading av el-biler på disse plassene, slik at lading er mulig mot tillegg i leieen. Enkelte andelseiere har kjøpt garasje i Frydenberg Garasjesameie A og B. (md leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det sendes egen giro for garasjeleien.) Vi forutsetter i disse tilfellene at garasjen følger boligen ved salg, så megler må påse at kjøper (ny sameier) blir tinglyst som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 2250/785991 av gnr 426 bnr 2 Oslo). Det er tinglyst to urådigheter på eiendommen. (Advokatfirma DLA Nordic DA og Skanska Bolig AS). Megler må selv innhente tillatelse til hjemmelsoverføring. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved eierskifte av garasjen etter gjeldende prisliste.I Garasjesameie E kan alle i Frydenberg selskapene kjøpe plass.Tinglyses som ideell andel 2.050/352.891 gnr 426 bnr 4. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved eierskifte av garasjen etter gjeldende priser.
Boligselskapet fraviker ikke reglene for bruksoverlating i hht selskapets vedtekter og i borettslagsloven. Det forutsettes at kjøper selv skal bebo leiligheten, med mindre man kan dokumentere bruksoverlating som nevnt i borettslagslovens § 5.3 – 5.7. Lån opprinnelig pålydende kr. 5.400.000,- er benyttet til kjøp av garasjeplassene. Kapitalkostnadene tilknyttet dette lån dekkes gjennom de ordinære felleskostnader. Andel fellesgjeld knyttet til garasjelånet kan ikke innfris.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207357952
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	8 572 741,11
Innfrielsesdato:	30.12.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208438786
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	81 031,00
Innfrielsesdato:	30.08.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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: 4 915,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Defigo	40,00	
Energi	797,00	
Lån nr: 9820735795; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820735795; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 865,00	
Tv/Bredbånd	213,00	

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:	342,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 191,-
Annen formue:	39 498,-
Gjeld:	43 534,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207357952
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208438786
Restsaldo:	1 369,65
Kapitalkostnader:	461,50
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 369,65,-, 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 Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon: 22 86 82 07.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

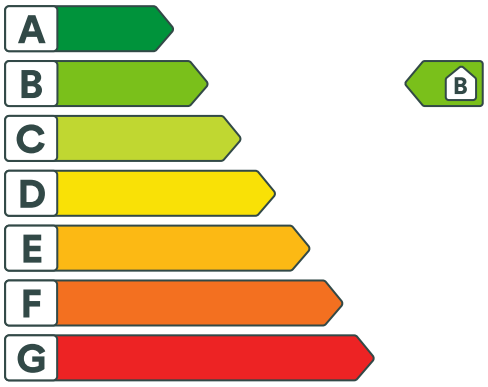
Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler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

enova

Energiattest



Adresse **Frydenbergveien 50, 0575 OSLO**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331901**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81827893**
Gårdsnummer **126**	Bruksnummer **158**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **87,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **87,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 294 kWh**



Frydenbergveien 50, 0575 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5788
FRYDENBERG 2 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FRYDENBERG 2 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5788

Hvordan deltar du digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i FRYDENBERG 2 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Katinka Cornelia Nordgaard Samsing er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mats Fjellstad Blakarstugun og Joachim Allan Ruud Nymann 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. Årsregnskap 2025 - 1.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Joachim Allan Ruud Nymann
- Mats Fjellstad Blakarstugun

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

- Emil Ebbestad Frøberg

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i FRYDENBERG 2 BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENBERG 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PE4PL-M5IFZ-SEYL7-FIZHE-EQV0P-2JE5T

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

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

- **Styreleder:** Reza A. Mohammadi, Frydenbergveien 52
- **Styremedlem:** Katinka Cornelia Nordgaard Samsing, Frydenbergveien 52
- **Styremedlem:** Erik Svang, Frydenbergveien 52
- **Styremedlem:** Joachim Allan Ruud Nymann, Frydenbergveien 52
- **Varamedlem:** Mohibb Ghani Malik, Frydenbergveien 52
- **Varamedlem:** Mats Fjellstad Blakarstugun, Frydenbergveien 50

Generelle opplysninger om Frydenberg 2 Borettslag

Frydenberg 2 Borettslag består av 77 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991 640 150. Borettslaget ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 126, 158 og 159.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til inngått kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Vibbo

Beboere finner informasjon om boligselskapet og eget boforhold ved å logge inn på Vibbo.no. Her finnes oversikt over bolig, felleskostnader og annen relevant informasjon. Styret benytter også Vibbo som primær kommunikasjonskanal overfor beboerne.

Styrets arbeid

Styret har avholdt faste styremøter gjennom året, samt ekstraordinære møter ved behov. Informasjon om styrearbeidet publiseres fortløpende på Vibbo.

Forhandlinger og anbudsprosesser

Styret har i løpet av året brukt betydelige ressurser på planlegging og gjennomføring av oppgraderingsprosjekter. Dette har inkludert befaringer, innhenting og vurdering av tilbud samt forhandlinger for å sikre konkurransedyktige priser og tilfredsstillende kvalitet. Valg av leverandører er foretatt etter en helhetsvurdering av pris, kvalitet og tjenesteomfang.

Tiltakene er besluttet i tråd med styrets forvaltningsansvar etter gjeldende lovverk og borettslagets vedtekter.

Administrasjon

Styret administrerer borettslagets parkeringsplasser og henviser beboere til Vibbo for kontaktinformasjon og henvendelser.

Styret har videre utført ordinært styrearbeid, herunder:

- Oppfølging og besvarelse av henvendelser via Vibbo, telefon og e-post
- Behandling, kontroll og betaling av fakturaer
- Løpende oppfølging av drift og vedlikehold

Styret har valgt å ikke utarbeide oversikt over antall behandlede henvendelser, da omfanget naturlig er betydelig i et borettslag av denne størrelsen og en slik oversikt vurderes som lite hensiktsmessig.

Styremøter:

8 styremøter

Budsjettmøte

Regnskapsmøte

Et ekstraordinært styremøte med driftsforeningen

For dere som er ny i borettslaget :

i 2024 så var vi i gang med mange ny prosjekter blant annet

Bytte fra Coax internett til fiber(Coax gamle kabler) til fiber 1000/1000 fra OBOS OpenNet.

Reduksjon av antall lån og kassakreditt

beplantning av bedet mellom 50 og 52 og fjernig av grantrær som var veldig tyng mot garasje taket

Rens av ventilasjonsanlegg

Bytte og installasjon av lamper i fellesoppganger innvendig for 50, 52 og 54

Nye lamper i garasjeanlegget og i boområdene

Maling av søppelskur

Styrets redegjørelse for gjennomførte tiltak og oppgraderinger i 2025

Styret har i 2025 gjennomført flere nødvendige vedlikeholds- og oppgraderingstiltak for å sikre forsvarlig drift, økt sikkerhet, bedre bomiljø og langsiktig verdibevaring av eiendommen.

1. Oppgradering av heisanlegg

Heisanleggene har vært i drift i om lag 18 år. På bakgrunn av alder og teknisk tilstand besluttet styret å gjennomføre en omfattende oppgradering.

Følgende tiltak er gjennomført:

- Utskifting av nød-batterier
- Bytte av slitedeler og øvrige komponenter med behov for fornyelse
- Bytte stopp og balanse sko
- Bytte av hovedkort 50,52,54
- Smøring av kabler
- Full teknisk gjennomgang for å sikre videre driftssikkerhet

Formålet med tiltakene er å ivareta personsikkerheten, redusere risikoen for driftsstans og forlenge anleggenes levetid.

2. Modernisering av ringeklokkesystem

Det tidligere, tradisjonelle ringeklokkesystemet er erstattet med et moderne, digitalt system fra Defigo.

Det nye systemet gir beboerne følgende funksjonalitet:

- Mottak og besvarelse av anrop via mobiltelefon, uavhengig av oppholdssted
- Mulighet for fjernåpning av inngangsdør
- Forbedret sikkerhet og brukervennlighet

Oppgraderingen sikrer en fremtidsrettet løsning med økt fleksibilitet og funksjonalitet.

---

3. Oppgradering av gangvei mot Frydenberg

Gangveien mot Frydenberg har over tid vært preget av slitasje og mangelfull beplantning. Styret vedtok derfor å gjennomføre en betydelig oppgradering av området.

Tiltakene omfatter:

- Steinlegging av deler av gangarealet
- Opparbeidelse og forskjønning av uteområdet
- Beplantning med helårsgrønne vekster

Oppgraderingen har bidratt til økt tilgjengelighet, forbedret estetikk og et mer vedlikeholdsvennlig uteområde.

---

4. Utskifting av utelamper og hagelamper

Etter gjentatte reparasjoner og driftsproblemer knyttet til eksisterende utendørsbelysning besluttet styret å foreta full utskifting av lampene langs gangveier og i fellesområder.

Det er installert nye LED-armaturer fra SG Armaturen, en norsk produsent kjent for høy kvalitet.

Tiltaket gir:

- Redusert energiforbruk
- Lavere vedlikeholdskostnader
- Økt driftssikkerhet
- Bedre og mer jevn belysning i fellesområdene

Styret registrerer at tilsvarende løsninger benyttes i andre borettslag og sameier, og det er per i dag ikke rapportert om driftsutfordringer.

5. Rens av ventilasjonsanlegg og utskifting av motorer i bod- og garasjeområder

Etter henvendelser fra beboere om dårlig luftkvalitet i boder og garasjeområder ble ventilasjonsanlegget gjennomgått. Det ble avdekket behov for omfattende vedlikehold.

Følgende tiltak er gjennomført:

- Full rens av ventilasjonskanaler
- Kontroll av tekniske komponenter
- Utskifting av tilnærmet samtlige motorer i ventilasjonsenhetene

Tiltakene er iverksatt for å sikre forsvarlig inneklima, redusere fukt- og luktproblematikk samt forebygge fremtidige tekniske feil.

Styret minner samtidig om at lagring av jord, planter og andre fuktavgivende materialer i boder kan påvirke luftkvaliteten negativt og bør unngås.

---

6. Kontroll og vedlikeholdsavtale for inngangsdører

Styret har inngått avtale med Aker Lås om årlig kontroll og nødvendig vedlikehold av alle inngangsdører, boddører samt dører mellom bodareal og heis. Avtalen omfatter batteribytte og eventuelle reparasjoner ved behov.

Felleskostnader

Styre har beslutter at vi skal ikke øke felleskostnader på dette tidspunktet forhåpentlig vi får håpe at det blir sånt hele året.

Filter til leiligheter

Vi i styre har delt ut filter til de som ønsket, Joachim i vårt styre ba folk skrive navnet sitt på liste og han organiserte delingen filtere er meget dyre så vennligst ikke kast dem.

Gjeldende avtaler for våre beboere:

Vi minner våre beboere på at borettslaget har en stående rørleggeravtale med VATEK der våre beboere i

Frydenberg 2 borettslag får 10% rabatt på materialer og arbeid ved å opplyse om dette ved henvendelse til firmaet.

Lån

kassakreditten på 500.000 kr er ikke nødvendig da vi ikke trenger denne grunnet god økonomi. For de av beboerne som ikke kjenner til uttrykket «kassakreditt» er det enkelt sagt som et kredittkort å regne.

Avsluttende vurdering

Styret vurderer at de gjennomførte tiltakene samlet sett bidrar til:

- Økt sikkerhet for beboerne
- Bedre bokvalitet og trivsel
- Mer forutsigbar drift
- Langsiktig verdibevaring av eiendommen

Styret vil også i kommende periode arbeide videre med planmessig vedlikehold og utvikling av borettslaget til beste for alle andelseiere. Vi i styret ar hatt et stort fokus på å forbedre økonomien i borettslaget, samt å sette i gang de prosjektene som er viktige for beboernes helse, miljø og sikkerhet. Dette har vært vår prioritet, og vil fortsette å være vår prioritet.

Beboerne i borettslaget skal være klar over at mengden prosjekter det nye styret har påtatt seg, er langt over det som er normalt gjennom et år for et borettslag. Vi er nå «beryktet» på Løren med tanke på hvor aktive og «på» vi er. I de fleste borettslag øker alt av kostnader. I vårt borettslag har vi aldri hatt bedre økonomi. Styret ønsker å gi vår styreleder ekstra berømmelse for all tid han har brukt for å fremforhandle svært gode avtaler for borettslaget vårt.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energi/fyring, drift og vedlikehold m.m..

Resultat
Årets resultat på kr 4 425 650,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 259 705.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

FRYDENBERG 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 991640150, KLIENTNR. 5788

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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.		**1 422 334**	**940 797**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 428 650	2 802 551
Tilbakeføring av avskrivning	16	33 633	48 302
Tillegg for nye langsiktige lån		0	4 234 515
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 695 836	-5 753 589
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-918 221	-834 788
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		1 051	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-11 906	-15 454
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**837 370**	**481 538**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 259 705**	**1 422 334**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 730 258	1 808 222
Kortsiktig gjeld		-470 553	-385 888
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 259 705**	**1 422 334**

Dokument-ID 09222115557573789456

FRYDENBERG 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 991640150, KLIENTNR. 5788

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 763 697	1 907 948	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 334 505	3 440 486	5 453 000	6 075 778
Andre inntekter	3	1 591 662	9 379	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 689 863**	**5 357 813**	**5 453 000**	**6 075 778**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	16	-33 633	-48 302	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-17 409	-10 555	-19 000	-19 570
Forretningsførerhonorar		-121 175	-115 640	-119 000	-124 355
Konsulenthonorar		-9 180	-5 825	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-308 243	-247 408	-408 000	-413 040
Forsikringer		-260 493	-244 299	-311 000	-343 400
Kommunale avgifter	8	-513 630	-469 864	-514 000	-538 690
Garasjer	9	-273 520	-196 822	-201 000	-201 000
Kostnader sameie	15	-85 788	-176 565	-212 000	-212 000
Energi/fyring	10	-188 508	-228 747	-280 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-183 876	-259 003	-357 000	-367 710
Andre driftskostnader	11	-200 689	-183 605	-172 000	-173 560
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 344 475**	**-2 334 966**	**-2 842 000**	**-2 922 325**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**4 345 389**	**3 022 847**	**2 611 000**	**3 153 453**
Innbetalt andel fellesgjeld		918 221	834 788	0	0
DRIFTSRESULTAT		**5 263 610**	**3 857 635**	**2 611 000**	**3 153 453**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	20 266	11 554	1 000	1 000
Finanskostnader	13	-855 226	-1 066 638	-976 000	-679 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-834 960**	**-1 055 084**	**-975 000**	**-678 000**
ÅRSRESULTAT		**4 428 650**	**2 802 551**	**1 636 000**	**2 475 453**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		4 428 650	2 802 551		

Dokument-ID 09222115557573789456

FRYDENBERG 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 991640150, KLIENTNR. 5788

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	137 375 515	137 375 515
Tomt		15 263 946	15 263 946
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	73 819	62 964
Andre varige driftsmidler	16	75 837	109 469
SUM ANLEGGSMIDLER		**152 789 117**	**152 811 895**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		57 373	75 534
Forskuddsbetalte kostnader		40 194	0
Andre kortsiktige fordringer	17	157 139	264 030
Energiavregning	18	97 687	85 280
Driftskonto OBOS-banken		2 067 138	1 383 293
Sparekonto OBOS-banken		310 727	86
SUM OMLØPSMIDLER		**2 730 258**	**1 808 222**
SUM EIENDELER		**155 519 375**	**154 620 117**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 77 * 5000		385 000	385 000
Annen egenkapital	19	109 191 200	104 762 550
SUM EGENKAPITAL		**109 576 200**	**105 147 550**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	13 737 850	17 351 907
Borettsinnskudd	21	31 734 772	31 734 772
SUM LANGSIKTIG GJELD		**45 472 622**	**49 086 679**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		233 257	122 316
Leverandørgjeld		225 935	258 091
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	0
Påløpte renter		3 907	5 481
Annen kortsiktig gjeld	22	7 455	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**470 553**	**385 888**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**155 519 375**	**154 620 117**

Dokument-ID 09222115557573789456

Pantstillelse	23	369 936 055	369 936 055
Garantiansvar	15	160 153	88 426

Oslo, 26.03.2026
Styret i Frydenberg 2 Borettslag

Reza Abdolmohammadi /s/ Joachim Allan Ruud Nymann /s/ Katinka Cornelia N Samsing /s/

Erik Sanjaya Svang /s/

Dokument-ID 09222115557573789456

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	5 032
Strøm p-plass	20 500
Felleskostnader	2 744 424
Defigo	12 320

Garasje	354 181
Tv/Bredbånd	184 800
Ladeplass	13 250
Kapitalkostnader IN I	1 787 065
Reg.kapitalkostnader IN I	-23 368
Fratrekk kapitalkostnader	-1 763 697
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 334 505**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Salg garasjeplasser	1 591 141
Innkrevde gebyrer	510
Opprydning reskontro	11
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 591 662**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-10 000
Naturalytelser speilkonto	10 000
Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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, og er utbetalt med kr 120 000 i kontanter og kr 10 000 i gavekort	-130 000
SUM STYREHONORAR	**-130 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-13 356

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 409
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 409**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-53 568
Drift/vedlikehold elektro	-88 476
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 134
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 620
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 445
Egenandel forsikring	-4 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-308 243**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-5 030
Vann- og avløpsgebyr	-385 528
Renovasjonsgebyr	-123 072
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-513 630**

NOTE 9
GARASJER

KOSTNADER GARASJER	
Frydenberg Garasjesameie	-273 520
SUM KOSTNADER GARASJER	**-273 520**

SUM GARASJER	**-273 520**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-76 487
Fjernvarme	-112 021
SUM ENERGI / FYRING	**-188 508**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen leiekostnad	-19 464
Diverse utstyr	-3 000
Vaktmestertjenester	-79 850
Renhold ved firmaer	-64 691
Andre driftskostnader	-16 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 356
Andre kontorkostnader	-237
Bank- og kortgebyr	-3 194
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-200 689**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 336
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 186
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 006
Andre renteinntekter	5 738
SUM FINANSINNTEKTER	**20 266**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter IN-lån	-666 460
Pantegjeldsrenter lån	-188 332
Andre rentekostnader	-434
SUM FINANSKOSTNADER	**-855 226**

NOTE 14

BYGNINGER

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

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

NOTE 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 12,94 % av Frydenberg Driftsforening
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden og utgjør
kr 54 818.
Selskapets andel i Frydenberg Driftsforening vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet .

Selskapet eier 9,04% av Frydenberg Garasjesameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Garasjesameie og og utgjør kr 105 335.
Selskapets andel i Frydenberg Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg" .
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapenes godkjente årsregnskaper for fjoråret.

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladekobks		
Tilgang 2023	22 900	
Avskrevet tidligere	-15 266	
Avskrevet i år	-7 633	
		1
Ladestasjoner		
Tilgang 2021	105 625	
Avskrevet tidligere	-105 624	
		1
Ladestasjoner		
Tilgang 2019	135 895	
Avskrevet tidligere	-135 894	
		1
Wakumavgasser		
Tilgang 2023	130 000	
Avskrevet tidligere	-28 166	
Avskrevet i år	-26 000	
		75 834

Dokument-ID 09222115557573789456

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**75 837**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**33 633**

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte fakturaer	157 139
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**157 139**

NOTE 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-859 176
SUM INNTEKTER	**-859 176**

KOSTNADER

Techem	57 243
Fjernvarme	1 271 991
Strøm	369 469
Innkreving Frydenberg garasjesameie	-310 780
Innkreving Sameiet Frydenberg	-431 061
SUM KOSTNADER	**956 862**

SUM ENERGIAVREGNING	**97 687**

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

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

NOTE 19
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	80 532 391
Egenkapital fra IN tidligere	82 209 379
Egenkapital fra IN 2025	918 221
Reduksjon EK fra IN	-54 468 791
SUM ANNEN EGENKAPITAL	109 191 200

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

Dokument-ID 09222115557573789456

NOTE 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt		
Renter 31.12: 5,19 %, løpetid 25 år		
Opprinnelig, 2009	##########	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 117 809	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 097 057	
Nedbetalt tidligere, IN	82 209 379	
Nedbetalt i år, IN	918 221	
		-11 162 223

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

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2024	-4 234 515	
Nedbetalt tidligere	60 110	
Nedbetalt i år	1 598 779	
		-2 575 626
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 737 850**

NOTE 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN-lån	-2 707
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Uidentifiserte banktransaksjoner	-2 013
Kreditering felleskostnader 2025	-2 700
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 455**

NOTE 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 734 772
Pantelån	13 737 850
Beregnede IN forpliktelser	28 658 809
TOTALT	**74 131 431**

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

Bygninger	137 375 515

Tomt	15 263 946
TOTALT	**152 639 461**

Dokument-ID 09222115557573789456

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for FRYDENBERG 2 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 991640150
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 09:00 til 28. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

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:**
> Katinka Cornelia Nordgaard Samsing er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Fjellstad Blakarstugun og Joachim Allan Ruud Nymann er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
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: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
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: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mats Fjellstad Blakarstugun (18 stemmer)
Joachim Allan Ruud Nymann (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mats Fjellstad Blakarstugun
Joachim Allan Ruud Nymann

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Emil Ebbestad Frøberg (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emil Ebbestad Frøberg

HUSORDENSREGLER FOR FRYDENBERG 2 BRL

Vedtatt på ordinær generalforsamling 04.06.2009. Korrigert på generalforsamling 02.05.2013
Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§1 Husordensreglene

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

§2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på utefellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero i bygningene, og støyende aktiviteter må ikke finne sted.
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan bare utføres i tiden mandag-fredag kl. 08:00-21:00 og lørdag kl. 10:00-21:00. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.
Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§3 Bruk av uteområdene

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

§4 Kjøring og parkering

Boligområdet er bilfritt. Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store, tunge kolli. Bevegelseshemmede har rett til å kjøre bil frem til inngangsdørene.
Utover dette er det ikke tillatt å kjøre eller parkere motoriserte kjøretøy (bil, motorsykkel, scooter, moped og lignende) inne på området.
Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Garasjeanlegget er felles med andre boligselskaper og de som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.
For å unngå at ubudne gjester tar seg inn i garasjeanlegget, må alle kjørende påse at garasjeporten lukkes etter inn- og utkjøring.

§5 Dyrehold

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

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

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

§7 **Søppel**
Søppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

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

§9 **Nøkler**
Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Nye nøkler kan bestilles hos styret etter nærmere retningslinjer. Eier må bekoste nye nøkler.

§10 **Boder**
Beboerne plikter å holde orden i egne boder.
Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.
Det vises forøvrig til Oslo kommunes brannforskrifter.

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

Søknadsskjema for bruksoverlating av leilighet i

Frydenberg 2 Borettslag - bolig selskap 5788

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

Leilighet:

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

Opplysninger om Andelseier:

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

Opplysninger om Bruker:

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

Sted / dato: _____

Andelseiers underskrift_____

Brukers underskrift_____

Ektefellens underskrift dersom bolig tjener som felles bolig _____

VEDTEKTER
FOR
FRYDENBERG 2 BORETTSLAG

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

§ 1
Borettslagets navn

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

§ 2
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående på del av gnr 126**,** bnr 21 i Oslo kommune.
Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

§ 3
Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.
Frem til ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6 skal det utstedes et andelsbrev og en partialobligasjon for hver andel. Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen. Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget.
Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken i samsvar med dette kapitlets bestemmelser.
Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.
I tillegg kan arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte eie opp til en andel i borettslaget. Arbeidsgiver kan være en fysisk eller juridisk person.
Skanska Bolig AS har rett til å eie andel og leie ut boretter som er usolgt ved innflytting i borettslaget.
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.
Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. § 6.
Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4

Overføring av andeler

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

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt. Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

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

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

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

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

5

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

§ 6

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

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

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

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

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

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
Borettslaget kan kreve kostnader knyttet til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk dekket av andelseier. Kostnadene betales av andelseier som har søkt om overlating av bruk.
Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året

§ 7
Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.
Andelseieren skal for egen regning holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, innvendige dører, ledninger med tilbehør, inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.
Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og regler.
Andelseier skal holde leiligheten fri for skadedyr og insekter. Ved mistanke om skadedyr og insekter skal andelseier straks melde fra skriftlig til borettslaget.
Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Andelseiere som har innglasset sin balkong er ansvarlig for vedlikehold av det som er montert i forbindelse med innglassing. Det samme vedlikeholdsansvar gjelder også ved større periodisk vedlikehold av balkonger

Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper og boddør i tre) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.
Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.
Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer

skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.
Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

§ 8
Felleskostnader

Den del av felleskostnadene i borettslaget som gjelder renter, avdrag og omkostninger på fellesgjelden, skal fordeles mellom andelseierne i forhold til vedkommende andels del av fellesgjelden til enhver tid. Felleskostnadene for øvrig fordeles i forhold til boligenes areal, med mindre annet fremkommer i det følgende.
Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlige endringer. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for de enkelte boligene eller etter forbruk.
Felleskostnadene inkluderer betjening av andel av borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.
Som felleskostnader anses blant annet:
a) eiendomsforsikring, jf § 11
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt balkonger/terrasser
c) lys/oppvarming av fellesarealer og felles kommunale utgifter
d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer.
c) kostnader til vaktmestertjenester.
Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.
Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.
For felleskostnader som ikke er blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.
Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.
Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.
Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen for slike krav.

§ 9
Pliktig deltagelse i driftsorganisasjon for utomhusarealer

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

§ 10

Parkeringsplass

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

§ 11
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.
Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 12
Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.
To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.
Styret kan gi prokura.
De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første ordinære generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges da to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår.
Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.
Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 13
Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.
Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv

eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.
Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.

2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. selge eller kjøpe fast eiendom.

4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 14
Forretningsførsel

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

§ 15
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.
Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.
Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 16
Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering

    a) Opptaking av navnefortegnelse

    b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen

    c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. Årsberetning fra styret

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap

4. Godtgjøring til styret og revisor

5. Andre saker som er nevnte i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

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

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

§ 17

Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.
Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.
Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.
Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 18

Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.
Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.
Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.
I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.
Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.
Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 19

Revisjon

Borettsagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.
Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.
Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 20

Oppløsning, sammenslåing, deling

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

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

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

§ 21

Husordensregler

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

§ 22

Vedtektsendringer

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

§ 23

Forholdet til borettslagsloven

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

Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.01.2022
Dag Toseth	200609775 - 84 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Ferdigattest - Frydenbergveien 48

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Skanska Bolig AS, Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 02.05.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200609775-76 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - FRYDENBERGVEIEN 48

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.05.2013 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

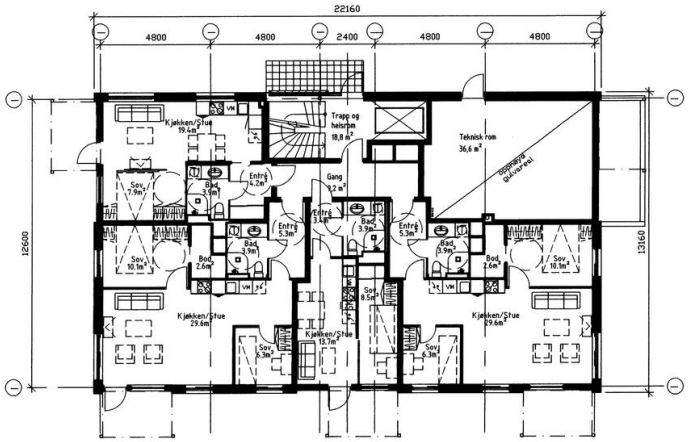
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

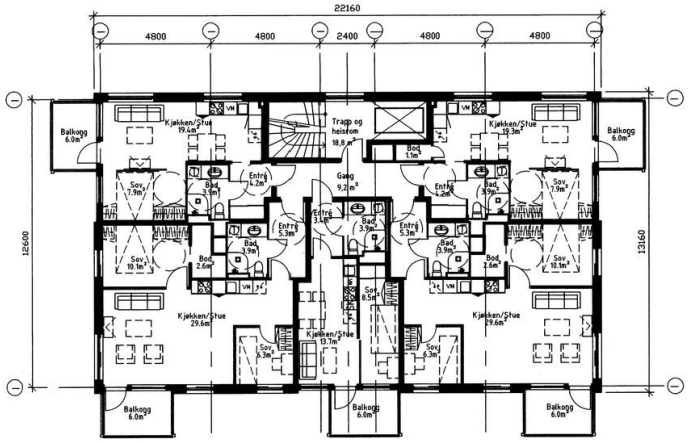
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



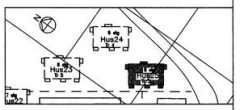
1. ETASJE



2.-8. ETASJE

Tittel: Plan 1-8 etg hus 25

Vedlegg: E3 | Revisjonsnummer: -



SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

SKANSKA | Skanska Bolig

Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf: 46 90 44 01 Fax: 23 27 17 33

INCUDO

Frydenberg E

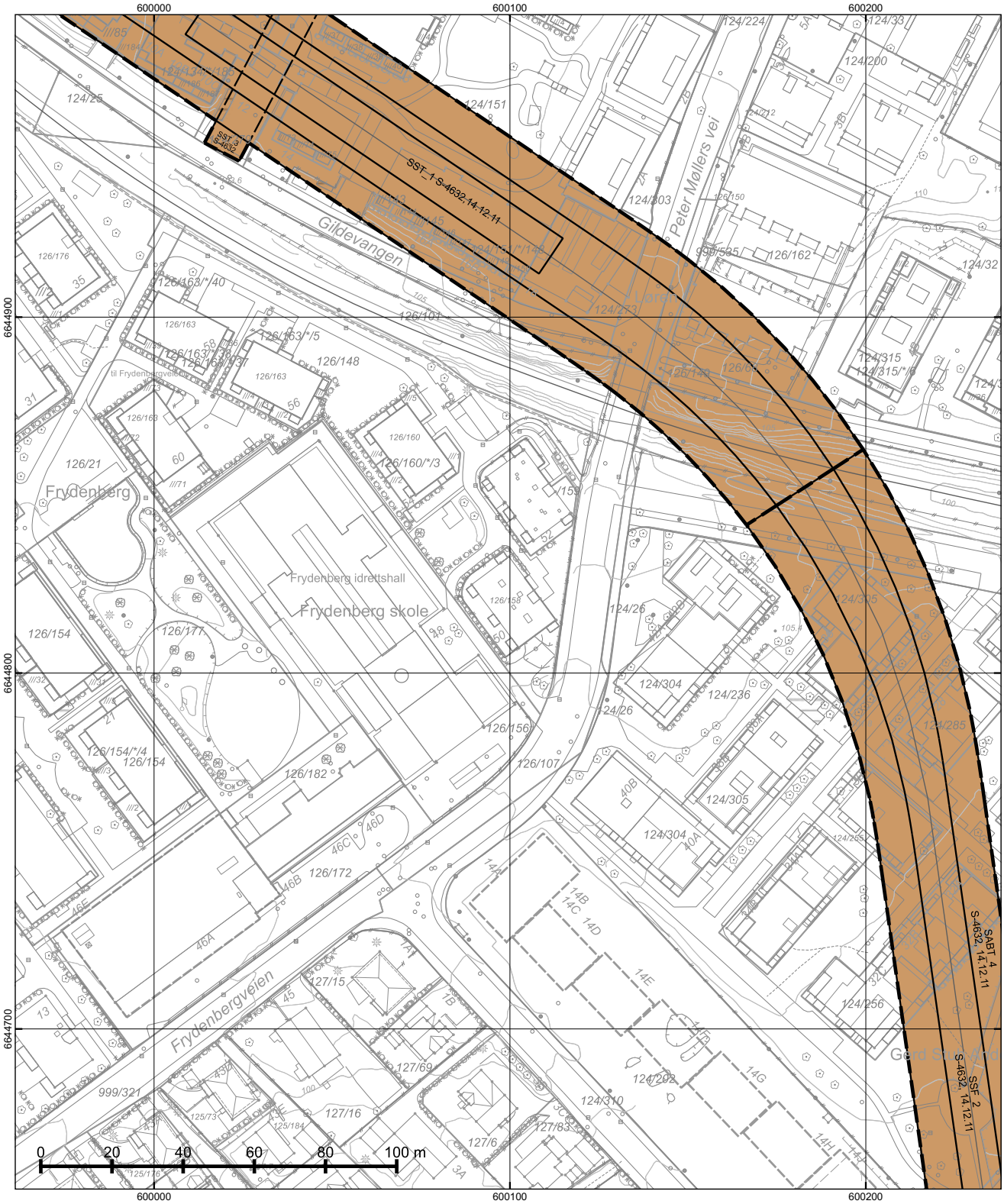
Plan 1-8 etg hus 25

-

E3

Prosjekt nr.:	Dato: 15.07.06	Målestokk: 1:100	Tegnet: TP	Kontrollt: ONA

Tegnings nr.: A-E25-PL00-01 | Rev.: -



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

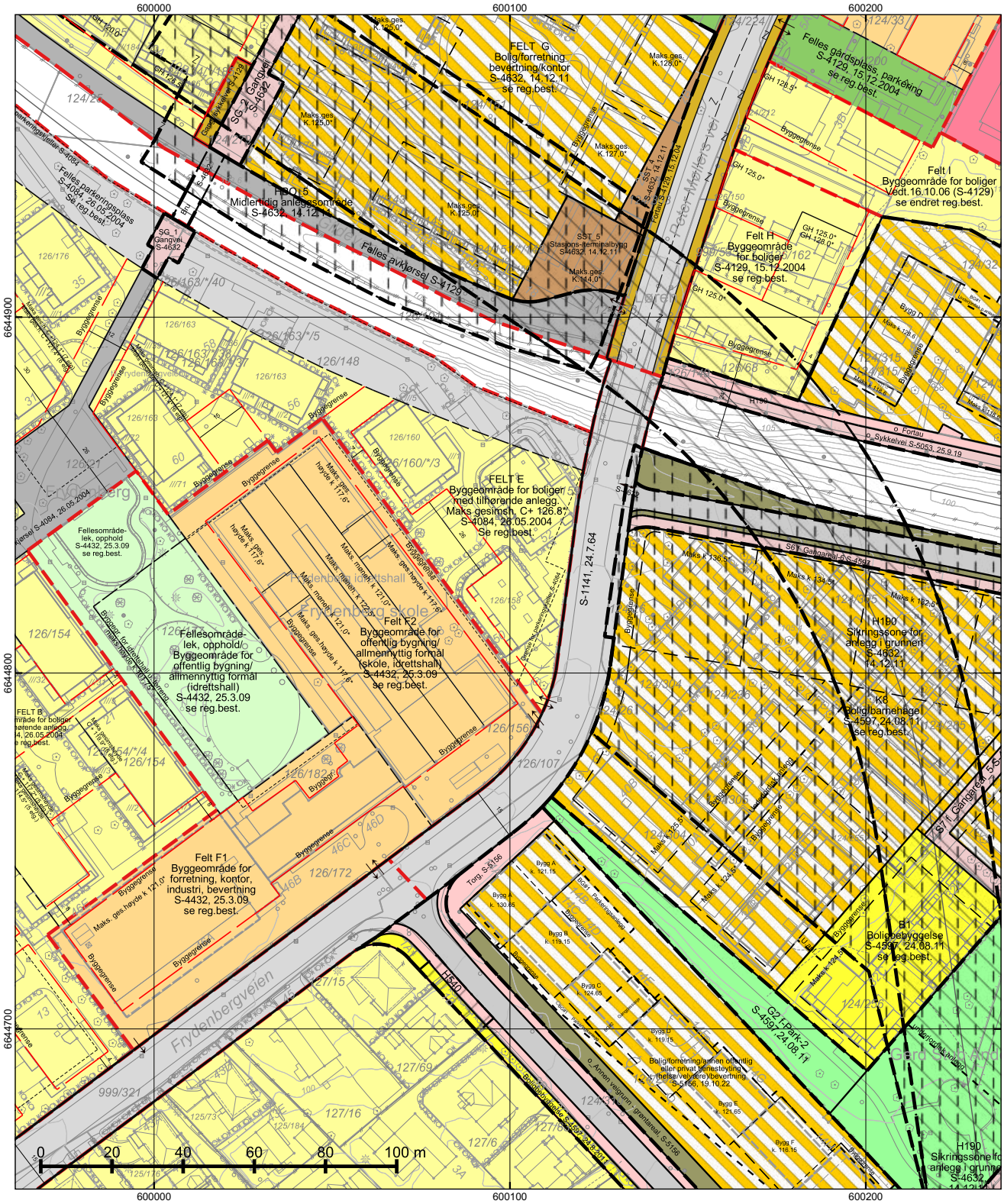
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159895/ 86535721
Deres ref.:
Adresse: Frydenbergveien 50
Kommentar:
Gnr/Bnr: 126/158

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

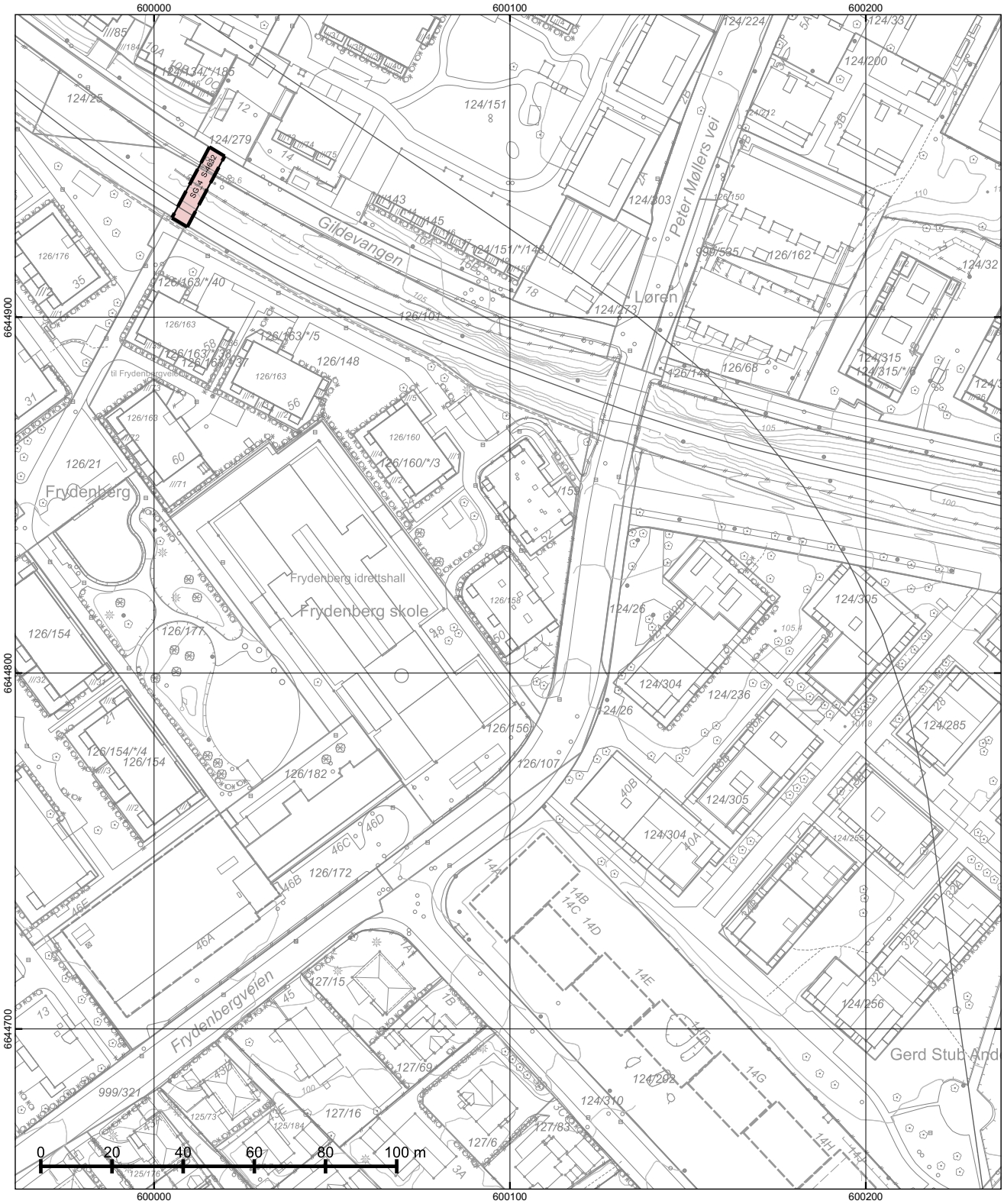
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159895/ 86535721
Adresse: Frydenbergveien 50
Gnr/Bnr: 126/158

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

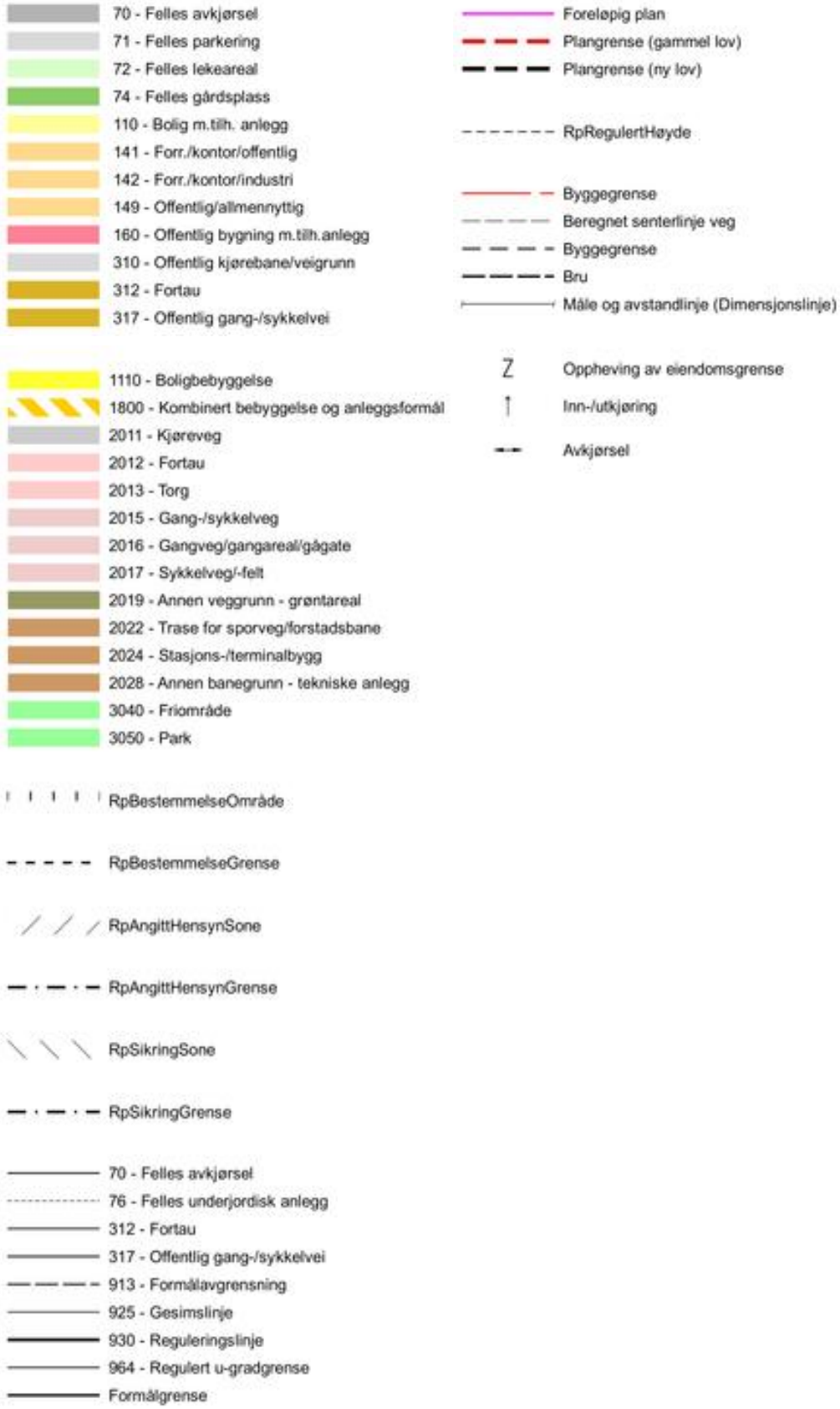
PlottID/Best.nr: 159895/ 86535721
Adresse: Frydenbergveien 50
Gnr/Bnr: 126/158

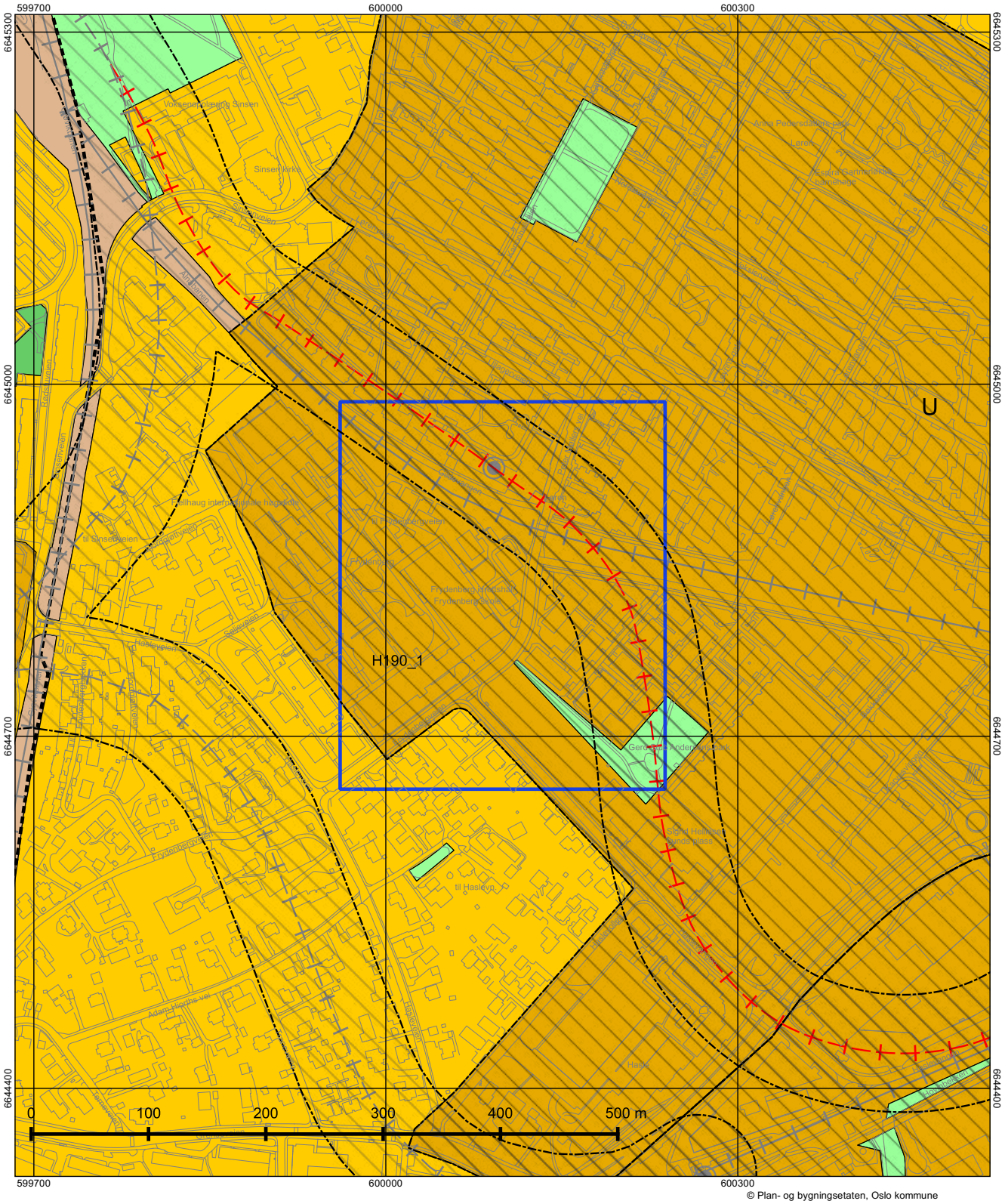
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 25.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159895/86535721
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4084

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

Vedtaksdato: 26.05.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200005754
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200005754

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Generelle bestemmelser for planområdet

3.1 Plassering og høyder

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

3.2 Parkering

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

3.3 Avkjørsel

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

3.4 Utomhusplan

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

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

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

4.1 Leilighetsfordeling

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

4.2 Utnyttelse og utforming

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

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

5.1 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

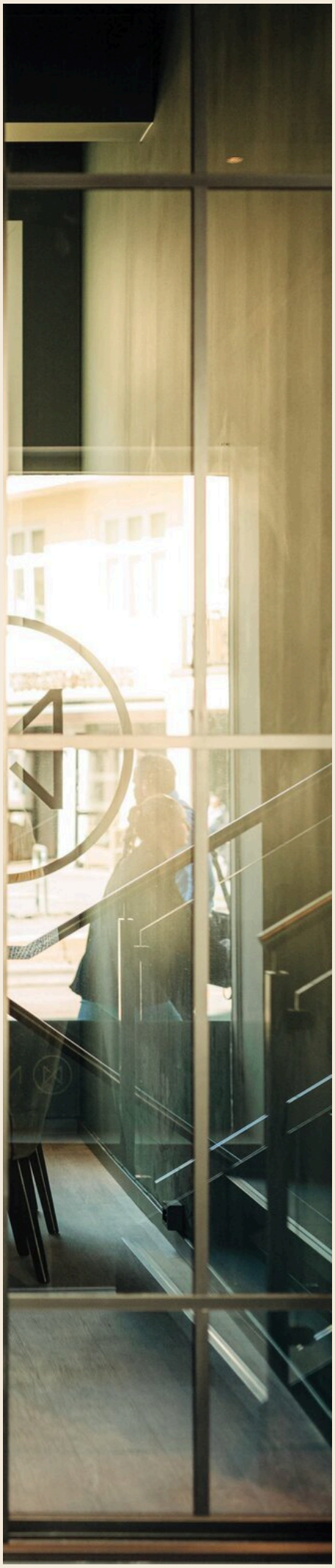
§ 8. Rekkefølgebestemmelse
Før det gis igangsettingstillatelse for boligfeltene skal tomt for ny byskole i området være sikret.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0097/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frydenbergveien 50 0575 OSLO
Matrikkel: Gnr 126, bnr 158 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Bjørnar Hagerup Nilssen

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