NORDVIK

Grenseveien 17B

1 soverom | 52 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Grenseveien 17B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.08.2026









Nøkkelinformasjon

Stor og gj.gående 2-roms med fantastisk utsikt over Oslo og parkområder | Vestvendt balkong | Peisovn | Separat kjøkken

Prisantydning	**5 290 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**5 375 913,-**
Fellesgjeld	**77 054,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 501,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Stor og flott 2-roms, høyt og fritt beliggende i byggets 4. etasje. Her får du en fantastisk utsikt over hele Oslo og mot de naturskjønne friområdene ved Ola Narr. Boligen ligger svært sentralt til, like ved pulserende Carl Berner, samtidig som du har store og grønne rekreasjonsområder rett utenfor døren.

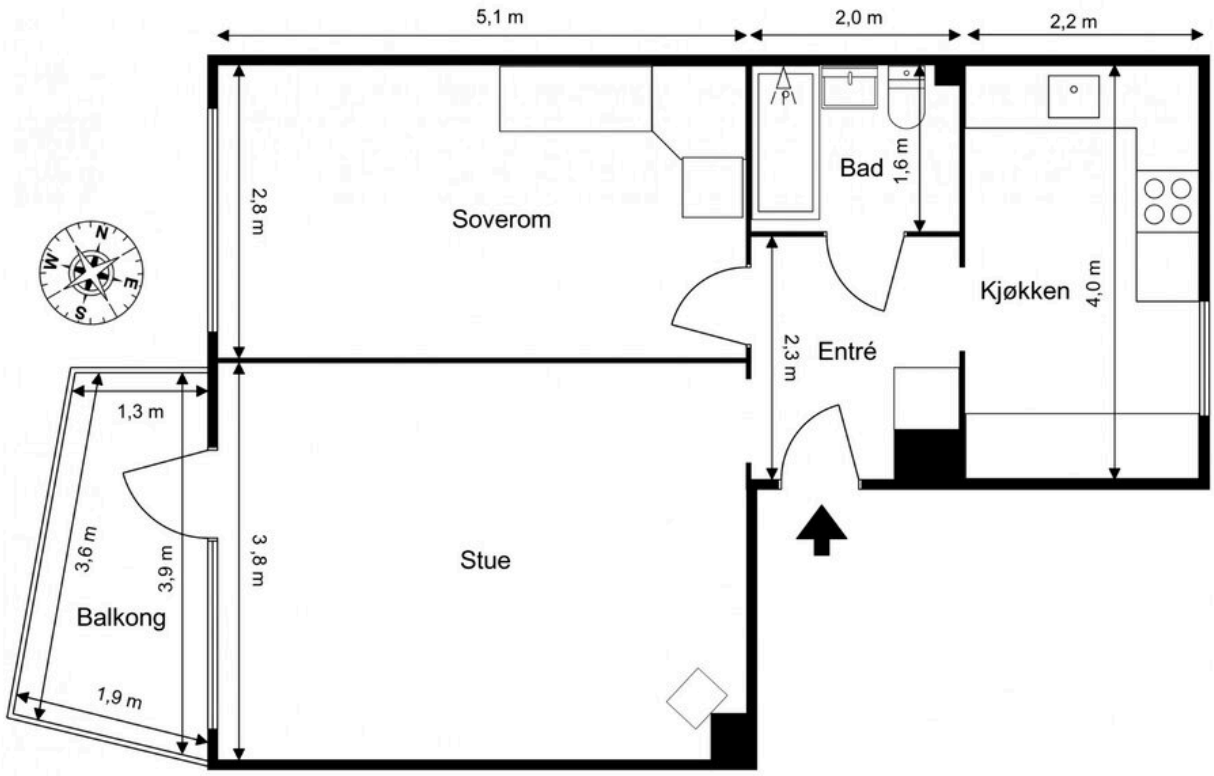
Kort sagt:
-Vestvendt balkong med sol fra kl. 13.00 til solnedgang
-Fjordutsikt
-Veldrevet borettslag med flotte fellesområder, frukttrær og sittegrupper
-Kjøkken fra IKEA (2020)
-Lite innsyn
-Peisovn
-Parkeringsleie
-Kort avstand til nærmeste busstopp (Fougners vei), hvor også Flybussen stopper

Kort avstand til Carl Berner som er i positiv utvikling og byr på en spennende kombinasjon av urbant byliv, hyggelige møteplasser, gode servicetilbud og svært gode kollektivforbindelse.

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 12 kvm

Grenseveien 17B
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.






































SIEMENS

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
29-0254/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grenseveien 17B, 0571 OSLO
Gnr 128, bnr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 45 i Frydenbergbakken Borettslag, org.nr. 948337282

Selgere
Roy Martin Kristiansen
Henrik Lawrence Keeler

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)
77 054,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 367 054,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 375 913,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 385 413,- (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
1954

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 12 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Entré, kjøkken, bad, stue og soverom.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på totalt 12 kvm og en loftsbod på 6 kvm.

Standard
Entré - Velkommen hjem!
Praktisk entré som er utstyrt med garderobeskap og porttelefon.

Kjøkken
Separat og romslig kjøkken med en moderne og stilren IKEA-innredning fra 2020. Her er det plass til et lite spisebord hvor man kan nyte morgenkaffen. Innredningen består av høyskap samt over- og underskap, med praktisk belysning under overskapene. Benkeplaten er i 28 mm laminat med et elegant uttrykk av hvit marmor. Kjøkkenet har keramisk oppvaskkum med ettgreps, svingbart blandebatteri i krom. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap. Over stekesonen er det montert kullfiltervifte, og kjøkkenet har også benkebereder og underbygget vinskap.

Stue
Stuen er et hyggelig oppholdsrom med god plass til sofa, TV-møblement og spisebord. I hjørnet står en pen vedovn (ny i 2020) som skaper en lun og hyggelig atmosfære på kaldere dager. Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt og solrik balkong på ca. 6 m² som byr på en fantastisk utsikt mot grønne friområder og hele Oslo. Balkongen er utstyrt med markise og blir et fint sted å nyte ettermiddags- og kveldssolen.

Bad
Funksjonelt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med badekar med dusjvegg og dusjgarnityr i krom, servantskap med hvite profilerte fronter, keramisk servant og ettgreps blandebatteri. Det er også WC, naturlig avtrekk og stoppekran.

Soverom
Stort soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Det er rikelig med oppbevaringsplass i et stort garderobeskap.

Parkering
Borettslaget leier ut parkeringsplasser til beboerne etter venteliste. Dette koster kr 850 i måneden. Det er nå én på venteliste.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2017: Nytt badekar og dusj
2020: Ny peisovn
2020: Nytt kjøkken (med ny varmtvannsbereder og nye sikringskurser)
2021: Plissegardiner i stue og på soverom
2026: Elektrisk nøkkel til inngangsdør (pluss kodelås)
2026: Ny komfyrvakt

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av badekar, dusj og karbatteri med takdusj, og dusjvegg.
Montert av Oslo
VVS, i mai 2017.

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.
Eventuell kommentar: Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2001.

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: Byttet ut gammel vedkamin med ny peisovn i februar 2020. Arbeid utført av
Henriksen peisforum.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye kurser til stekeovn, platetopp, VVB og oppvaskmaskin. Montering av stikkontakter på kjøkken. Montering av nye jordfeilautomater i sikringsskap. Arbeid utført av Montera Elektro & VVS (2020). Montering av ny stikkontakt i stue (2026) Arbeid utført av El-Alliansen.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Kontroll og vedlikehold av ventilasjonskanalene ble utført i november 2019.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekk i noen fliser på gulvet, se tilstandsrapport.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Riving av gamle, og bygging av nye balkonger ble godkjent av plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i 2002. Tiltaket ble gjennomført mellom 2002 og 2004. Det mangler ferdigattest for balkongene, og styret har hyret ansvarlig søker, som jobber med saken.

Byggemåte
Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i murverk, og er forblendet med teglfasade. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Leiligheten strekker seg over ett plan

og ligger i 4. etasje i en boligblokk over 4 etasjer, samt kjeller. Blokken er utstyrt med callinganlegg. Leiligheten inneholder entré, bad, stue, kjøkken, soverom og balkong. Høyeste takhøyde måles i entréen til ca. 2.5m og laveste høyde måles på bad til ca. 2,42m. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Oppvarming er elektrisk via panelovn og varmekabler på bad, samt via en vedovn i stue. Oppvarming er ikke funksjonstestet.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

Vannledninger:
Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og gir usikker fremtidig funksjon.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken. Frem til da, anbefales det å holde anlegget under oppsyn å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for skade.

Varmtvannsbereder - ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Ventilasjon - manglende lufttilførsel (ventiler på vegg) på kjøkken og i stue.

Våtrom: Overflate vegg/himling
-manglende overflatebehandling på underside av dørblad
-bom under flis
-misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.
Det er registrert bom bak enkelte fliser ved dusjgarnityr, samt at det er en dør plassert i våtsonen nær badekaret hvor dørmaterialet vurderes som uegnet for slik plassering. Videre er det påvist tegn på fukt-/råteskader på overflater. Bom bak fliser og et uegnet dørmateriale i våtsone innebærer økt risiko for fuktinntrengning i vegg, og dersom forholdene ikke utbedres kan det medføre videre fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales enten å bytte ut dør med en med utførelse som tåler vann, eller å beskytte materialet med egnet, fuktbestandig overflatebehandling. Det anbefales å undersøke omfanget av bom nærmere og utbedre berørte områder. Dersom tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.

Våtrom: Overflate gulv:
-Riss/sprekker i flis
-Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.
Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling. Svartsopp bryter ned mykfug. Den gjør fugemassen porøs, misfarget, mindre elastisk og til slutt ikke tett. Dette øker risikoen for at vann og fuktighet trenger inn bak fliser og gjøre skader inn i konstruksjon. Sprekker i flis og fuger, eventuelt i kombinasjon med bom bak flis, gir vann mulighet til å trenge ned bak flisene. Over tid kan dette belaste tettesjiktet og gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen bak flisene. Over tid kan dette belaste tettesjiktet og gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen.
Anbefalt tiltak: det anbefales å utbedre fuger og berørte fliser slik at gulvet er tett. Dersom bom er omfattende eller tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.

Våtrom: membran, tettesjikt og sluk:
-vannlås sitter fast
-membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
Eldre membran, tettsjikt med overskredet forventet levetid medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Uten fornyelse må det påregnes økende sannsynlighet for skadeutvikling over tid.
Anbefalte tiltak: badet fungerer til dagens bruk, men pga. påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert. Jeg anbefaler å installere dusjkabinett for å spare overflater og tettesjikt for fritt vann. Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Våtrom:
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra våtrommet (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Balkong:
Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig. Fjerning av terrassegulv kan også vurderes som tiltak for å tilfredsstille krav til rekkverkshøyde.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe i gang og stue

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

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

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 F

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 501,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Trappevask: 153,00
OBOS Nøkkel: 17,00
Vaskeri: 79,00
Kabel-tv: 244,00
Felleskostnader: 4 008,90

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 48 andelsleiligheter. Frydenbergbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948337282. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Fellesvaskeriet er i 15 B og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Større vedlikehold og rehabilitering
2001 Legging av nye tak
2002–2004 Riving og bygging av nye balkonger
2009 Nye vinduer og balkongdører, ekstra isolering for støy
2015 Nye inngangsdører, baldakiner og oppussing av oppganger
2018 Nye branndører på loftene og i kjeller nr. 15
2022 Maling av grunnmur
2023 Rensing og lakkering av alle ytterdører. Nye låssylindre i alle oppgangsdører

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

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 77 054,-pr. 14.08.2026

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11408687
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,04%
Restsaldo 284 797,00
Innfrielsesdato: 01.12.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207989797
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,68%
Restsaldo 3 659 574,00
Innfrielsesdato: 30.04.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et årsresultat på kr. 556 925,-i 2025. Budsjett for 2026 estimerer et årsresultat på kr. 607 472,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund og innekatt i borettslaget. La ikke hunder løpe fritt på borettslagets område.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80658885

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget sentralt beliggende ved Ola Narr friområde ved Carl Berners plass. Nærmeste nabo er store, grønne friområder med et av byens beste utsiktspunkter. Gangavstand til Carl Berner med dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, spiseplasser, kafeer og gallerier/ muséer m.m. Carl Berner har endelig fått seg sin egen storstue - Carls. Den er delt inn i kafé, vinbar, pizza-lounge, fotball på storskjerm, shuffleboard og eventlokale. De arrangerer alt fra gravid-yoga til Champions League-kvelder.

Noe av det beste med området er å ha parkområdet Ola Narr rett utenfor døren. På vinterstid preparer Oslo kommune langrennløyper, slik at man kan benytte parken like mye sommer som vinter. På sommerhalvåret er parken perfekt til grilling og annen parkmoro. På nyttårsaften kan man også nyte fargespillet på himmelen. Nevneverdig er også parkanlegget Torshovdalen, og Torshovparken fra 1920-tallet, med musikkpaviljong og utsiktspunkt.

En kort spasertur unna og du befinner deg på Grünerløkka med sitt mangfoldige uteliv og fasiliteter. Her har du godt med serveringssteder, butikker og utesteder å velge mellom. Fine grønne lunger for rekreasjon har du også i nærheten. Sofienbergparken, Tøyenparken og Botanisk hage ligger alle kun en kort gåtur unna.

Tøyenparken er nok en idyllisk park i nærområdet, beliggende langs høydedrag. Med sin "kulete" form er parken perfekt til bruk som aking og annen vintermoro. Når sommeren nærmer seg og parken blir grønn, er parken perfekt til å kunne ta med seg piknikkpleddet for å nyte sol og pent vær. På sensommeren arrangeres Øya-festivalen, som er et av årets musikalske høydepunkter, for mange.

Liker man å trene innendørs er utvalget godt. SATS Carl Berner har store områder for egentrening , personlig trening og gruppetimer. Andre alternativer i nærheten er FreshFitness. På Hasle, ti minutters gange unna, ligger SATS Hasle. Nyåpnede Tøyenbadet har innendørs svømmebasseng, 7 minutter fra leiligheten. Om sommeren er det åpnet for svømming og bading utendørs.

Kollektiv:
Ett minutts gange fra leiligheten, er holdeplassen Fougners vei. Her når du buss 21 (Tjuvholmen - Helsfyr), 28 (Fornebu - Helsfyr), og buss til Lillestrøm og Vardefjellet. Skal du ut å reise? Her stopper Flybussen (FB5) og tar deg til Oslo Lufthavn på ca. 45 minutter.

Kun 5 minutters gange fra boligen finner man trafikknutepunktet Carl Berners plass, med alt av kollektivtilbud som T-bane, buss og trikk. Her trafikkerer trikk nummer 17 (Rikshospitalet-Grefsen stasjon), buss nummer 20 (Skøyen-Galgeberg), 30 (Bygdøy-Tonsenhagen) og 31 (Snarøya-Grorud T). T-bane linje 5 (Sognsvann-Ringen- Vestli) går også via Carl Berner. 20-, 21- og 31-bussen går døgnet rundt. Lett adkomst også til BI Nydalen, Blindern, Høyskolen, Ullevål Sykehus, Oslo S, Majorstuen, Bislett m.m. Her trenger man ikke planlegge, det er alltid en buss, trikk eller t-bane som går.

Gjøvikbanen er ekspressveien inn i Nordmarka - sommer og vinter. 10 min gange gjennom parken til Tøyen togstasjon. Om man trives best utendørs, er det massevis av muligheter for å oppleve naturen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest 19.04.1961.

Det mangler ferdigattest for utskiftning av balkonger. Styret har hyret ansvarlig søker, som jobber med å få på plass ferdigattesten.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan S-2255. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

301/128/46:
19.09.1952 - Dokumentnr: 11189 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

29.01.1953 - Dokumentnr: 1389 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Dok. tgl. m/dbnr. 1389 - 1391

30.03.1953 - Dokumentnr: 4229 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

27.08.1952 - Dokumentnr: 10172 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:1

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 125 000,- 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 23. august 2026

Ansvarlig megler
Ingrid Elgaaen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Tlf. 41613453

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Grenseveien 17B

Nabolaget Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre - vurdert av 192 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	12 min 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	14 min 1.1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Hersleb videregående skole	17 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km

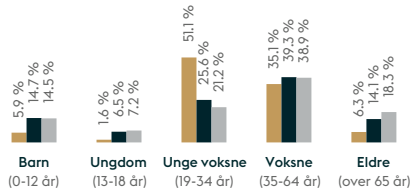
Offentlig transport

Fougners vei Linje FB5A, 21, 28	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

Barnehager

Ola Narr barnehage (1-5 år) 64 barn	1 min 0.1 km
Sophies Hage barnehage (1-5 år... 85 barn	6 min 0.5 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ... 58 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg østre/Carl Ber...	2 262	1 632
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Lindeberglia Ballbinge	6 min
Ola narr balløkke	5 min
Fresh Fitness - Carl Berner	5 min
Mudo Gym Carl Berner	8 min

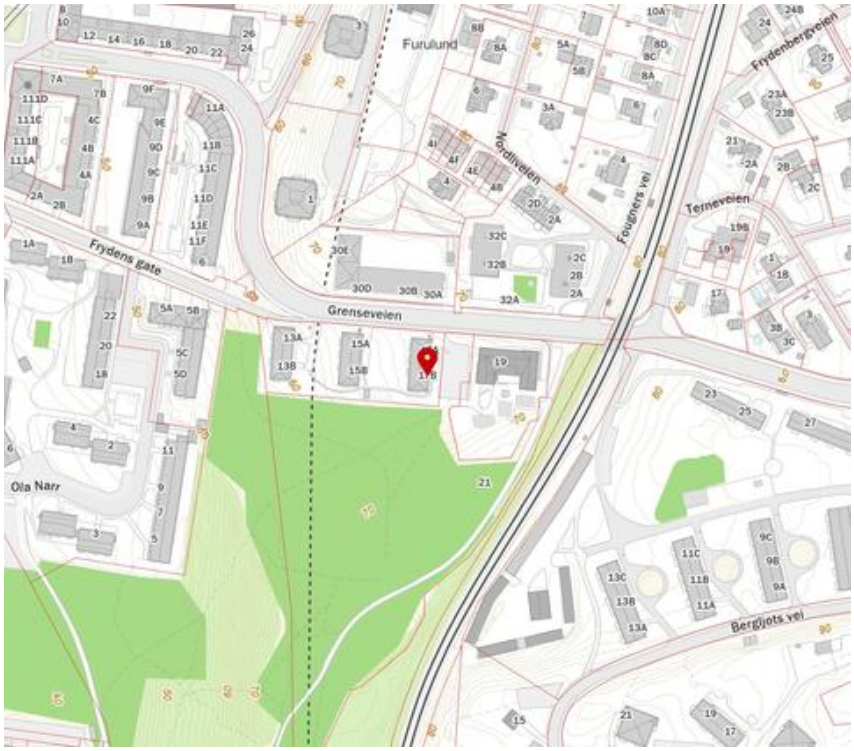
«Fint og grønt og nært det meste»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Grenseveien 17B 0571 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1960
BRA:	70 m^2
BRA-i:	52 m^2
Rapportdato:	18.8.2026 (Gyldig til 18.8.2027)

Samlet vurdering

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

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
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- ikke tilgjengelig for undersøkelse.
Ventilasjon	- manglende lufttilførsel (ventiler på vegg) på kjøkken og i stue.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- manglende overflatebehandling på underside av dørblad - bom under flis - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- riss/sprekker i flis - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- vannlås sitter fast. - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- naturlig oppdriftsventilasjon

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- ikke mulig da konstruksjonen er i mur

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.
Fjerning av terrassegulv kan også vurderes som tiltak for å tilfredsstille krav til rekkverkshøyde.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.8.2026	**18.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Roy Martin Kristiansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Denis Muslimovic**	Telefon:	**48865118**
Firma:	**Lunden Takst AS**	Epost:	**post@lundentakst.no**
Tittel:	**Bygningssakskyndig**	Adresse:	**Lunden 2B, 0598 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg**		

Om bygningssakkyndig:

Denis har ingeniørbakgrunn med utdannelse fra Oslo Ingeniørhøgskolen og Universitetet i Ås NMBU. Han har lang erfaring fra byggebransjen og har jobbet med prosjektering og utførelse av bygninger, tilstandsanalyser, byggesaker, prosjektledelse m.m. Denis har ledet flere både private og offentlige prosjekter som boligbygg, barnehager, skoler, museer, etc.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Grenseveien 17B, 0571 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**128**	Bruksnr:	**46**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0402**		
Byggeår:	**1960** - Tatt i bruk						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i murverk, og er forblendet med teglfasade. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke.
Leiligheten strekker seg over ett plan og ligger i 4. etasje i en boligblokk over 4 etasjer, samt kjeller. Blokken er utstyrt med callinganlegg.
Leiligheten inneholder entré, bad, stue, kjøkken, soverom og balkong. Høyeste takhøyde måles i entréen til ca. 2.5m og laveste høyde måles på bad til ca. 2,42m. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Oppvarming er elektrisk via panelovn og varmekabler på bad, samt via en vedovn i stue. Oppvarming er ikke funksjonstestet.

Vinduer er trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2008. Entrédør med brann- og lydklasse EI30/ 40dB. Innvendige dører er formpressede dører med slett utførelse, malt i hvit. Balkongene er utført med betongdekke opphengt i stålkonstruksjon og med rekkverk i aluminium.
Det er vaskerom i borettslaget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Utskifting av kjøkken	Ja
2006	Utskifting av vinduer.	Nei
2003	Utskifting av balkonger utført av Balkongteam AS	Ja
2001	Rehabilitering av baderom i regi av borettslaget, utført av Brødrene Bastiansen AS	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**52**	**52** Romfordeling: Entré, kjøkken, bad, stue og soverom	**0**	**0**	**6**
Kjeller	**12**	**0**	**12** Romfordeling: 2 kjellerboder á 6 m2	**0**	**0**
Loft	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Loftsbod	**0**	**0**
Totalt m²	**70**	**52**	**18**	**0**	**6**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	12	6	6
Totalt m²	**12**	**6**	**6**

Kommentar til arealberegning

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser/ avstandsmåler etter vanlig praksis og er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt til rapporten.
NB!
Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameie/ borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.
Tomteareal 4166 m2. Arealet hentet fra matrikkelen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong
Ettermontert balkong med bærende betongdekke, opplagret og opphengt i stålsøyler. Rekkverk i aluminium. Levegg med frostet glass. Det er lagt terrassegulv i impregnert treverk på betongdekke.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utskifting av balkonger i 2003.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass fra 2008. Entrédør med brann- og lydklasse B30/40dB Innvendige dører er slette, overmalte og formpressede laminatdører med treramme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utskifting av vinduer i 2008.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	**TG-1**
Vinduer og dører vurderes å være i normal og påregnelig stand ut fra alder og normal bruksslitasje.	

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Ikke inspisert**

Grunnet stor høyde og manglende tilgang og sikring, er utvendig tak ikke blitt inspisert.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Taket er et valmtak tekket med betongstein, og loftet er et kaldt, uinnredet loft som var tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig tak er ikke inspisert grunnet stor høyde og manglende tilgang og sikring. Ved inspeksjon ble det ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og ventileringen vurderes som tilstrekkelig. Det ble heller ikke observert fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Skjevhetsmålinger er gjennomført med linjelaser på tilfeldige steder i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet.
Måleresultat:
4. etasje:
I stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over hele rommet og 3mm over 2m.
På kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm hele rommet og 2mm over 2m.
På soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og 5mm over 2m.

Oppsummering — TG-1

Ved høydemålinger på tilfeldige rom fremstår etasjeskiller tilfredstillende etter toleransekravene i NS3600:2025.

6.5 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2020 med svarte, slette fronter med avpassede kanter. Innredningen består av høyskap, samt over- og underskap. Lys under overskap. Hvit 20x10cm flis mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i 28mm laminat med hvit marmor utseende, nedfelt og overlimt 1,0x keramisk oppvaskkum med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kombinert kjøl/fryseskap. Det er installert underbygget vinskap. Det er montert komfyrvakt (kobler av strøm ved tørrkoking) og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Ingen avvik ble registrert.

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

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**
Vinduer og dører vurderes å være i normal og påregnelig stand ut fra alder og normal bruksslitasje.	

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Avtrekk med kullftiltervifte fungerer ved enkel test.	

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**
Avtrekk med kullfiltervifte fungerer ved enkel test. Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.	

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik 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?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.
Fjerning av terrassegulv kan også vurderes som tiltak for å tilfredsstille krav til rekkverkshøyde.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør — TG-1



Avløpsrør under oppvaskkum på kjøkken

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Synlige rør er i plast	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Utskifting av avløpsrør i forbindelse med oppussing av bad i 2001 og utskifting av kjøkken i 2020.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
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**

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.
Avløpet under oppvaskkum anbefales festet.

6.8 Vannledninger — TG-2



Vannledninger under kjøkkenbenken

Type vannledninger	**Kobber, Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Utskifting av deler av vannrør i forbindelse med oppussing av bad i 2001 og utskifting av kjøkken i 2020.	
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**
Det er lokale stoppekraner på kjøkken og på bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør i kobber er fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering — **TG-2**

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og gir usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken. Frem til da, anbefales det å holde anlegget under oppsyn å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for skade.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap plassert i trapperommet



Kursfortegnelse

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra 2020. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i trapperommet i 4. etasje, sikringsskap til høyre.	
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 for arbeid utført i 2020	
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, fasttilkobling**
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

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) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.10 Varmtvannsbereder TG-2

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-2

Berederen er plassert i hjørne under kjøkkenbenk og er lukket og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det foreligger dokumentasjon for bereder levert fra rørlegger. Det er en 120 L bereder og er fra 2020.
Kjøkkenet er lekkasjesikret med Aquastopp.
Det er registrert at bereder står på gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det etableres tilgang/ åpning i skroget, slik at bereder kan inspiseres, kontrolleres og vedlikeholdes.

6.11 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering	TG-2

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og/eller spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilluft på kjøkken og bad, anbefales det å etabler lufteventiler på yttervegger.
Det anbefales også å etablere mekanisk ventilasjon eller tilsvarende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning. Borettslaget anbefales konferert i så tilfelle.

6.12 Våtrom: Bad TG-2



Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med badekar, servant og toalett. Rommet opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble rehabilitert i 2001 i regi av borettslaget, utført av Brødrene Bastiansen AS

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

15x15cm hvit

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja

Dør er plassert i våtsone nærme badekar

Test av sug i avtrekkskanalen



Sluk i gulvet



Fuktsøk på overflatene

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

Observerte avvik:
- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad

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

Observerte avvik:
- Bom under flis

Beskrivelse:
Det registreres bom under enkelte flis ved dusjgarnityr.

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

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

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

Det er registrert bom bak enkelte fliser ved dusjgarnityr, samt at det er en dør plassert i våtsonen nær badekaret hvor dørmaterialet vurderes som uegnet for slik plassering. Videre er det påvist tegn på fukt-/råteskader på overflater. Bom bak fliser og et uegnet dørmateriale i våtsone innebærer økt risiko for fuktinntrengning i vegg, og dersom forholdene ikke utbedres kan det medføre videre fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales enten å bytte ut dør med en med utførelse som tåler vann, eller å beskytte materialet med egnet, fuktbestandig overflatebehandling.
Det anbefales å undersøke omfanget av bom nærmere og utbedre berørte områder. Dersom tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.

Overflate gulv

Overflate gulv **Flis**

15x15cm lyseblå

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

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Beskrivelse:
Det registreres sprekker i enkelte flis og fuger på gulv.

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

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? **Ikke kontrollert**

Bad uten dusj.

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

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.
Svartsopp bryter ned mykfug. Den gjør fugemassen porøs, misfarget, mindre elastisk og til slutt ikke tett. Dette øker risikoen for at vann og fuktighet trenger inn bak fliser og gjøre skader inn i konstruksjon.
Sprekker i flis og fuger, eventuelt i kombinasjon med bom bak flis, gir vann mulighet til å trenge ned bak flisene. Over tid kan dette belaste tettesjiktet og gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fuger og berørte fliser slik at gulvet er tett. Dersom bom er omfattende eller tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis dokumentert utførelse**

Banenmembran under påstøp

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannlås sitter fast.

Beskrivelse:
Vannlås sitter fast og lar seg ikke ta ut for rengjøring.

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

Beskrivelse:
Banemembran er 25 år.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Eldre membran, tettsjikt med overskredet forventet levetid medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Uten fornyelse må det påregnes økende sannsynlighet for skadeutvikling over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Badet fungerer til dagens bruk, men pga. påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.
Jeg anbefaler å installere dusjkabinett for å spare overflater og tettesjikt for fritt vann. Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Badekar, Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Det er registrert fuktskader på servant i form av svelling i materialet. Overflatene fremstår nå mer åpne for ytterligere inntak av vann og fukt og kan resultere ytterligere skader funksjonssvikt, mugg- og soppangrep og redusert levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I første omgang anbefales det å behandle og forsegle overflatene for å stanse ytterligere skader i påvente utskifting i forbindelse med oppgradering av baderom.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Det er avtrekksluke på vegg.

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

Enkel test viser trekk i kanalen.
Våtrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra våtrommet (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er anbefalt å etablere mekanisk avtrekksventilasjon. Dette anbefales å gjøre i samråd med styret i borettslaget.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Vegger rundt badet er utført som murkonstruksjon.
Ifølge forskrift til Avhendingslova, kan hulltaking unnlates dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser tegn til fukt.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det er utført visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Det ble ikke registrert indikasjon på fukt ved undersøkelsestidspunktet. Undersøkelsen gir begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder. Skjulte skader eller oppfukting i våtrommets mest belastede områder kan likevel ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**
Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet.	

Oppsummering dokumentasjon	TG-0
Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Roy Martin Kristiansen	9578-5995-4-958400	2026-08-19 12:39:09
Henrik Lawrence Keeler	9578-5998-4-856840	2026-08-19 12:36:13

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
19. aug. 2026

Oppdragsnummer
29-0254/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grenseveien 17B, 0571 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Roy Martin Kristiansen, Henrik Lawrence Keeler

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2017

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: 80658885
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av badekar, dusj og karbatteri med takdusj, og dusjvegg. Montert av Oslo VVS, i mai 2017.

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

Eventuell kommentar: Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2001.

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: Byttet ut gammel vedkamin med ny peisovn i februar 2020. Arbeid utført av Henriksen peisforum.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye kurser til stekeovn, platetopp, VVB og oppvaskmaskin. Montering av stikkontakter på kjøkken. Montering av nye jordfeilautomater i sikringsskap. Arbeid utført av Montera Elektro & VVS (2020) Montering av ny stikkontakt i stue (2026) Arbeid utført av El-Alliansen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Fylle ut her

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

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Kontroll og vedlikehold av ventilasjonskanalene ble utført i november 2019.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i noen fliser på gulvet, se tilstandsrapport.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Riving av gamle, og bygging av nye balkonger ble godkjent av plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i 2002. Tiltaket ble gjennomført mellom 2002 og 2004. Det mangler ferdigattest for balkongene, og styret har hyret ansvarlig søker, som jobber med saken.

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: 29-0254/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Henrik Lawrence Keeler	**2026-08-19**	**Roy Martin Kristiansen**	**2026-08-19**

Identifikasjon

Henrik Lawrence Keeler

Identifikasjon

Roy Martin Kristiansen

Signicat

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

Protokoll til årsmøte 2026 for FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948337282
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. april kl. 09:00 til 17. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

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:**
> Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sefka Kovacevic er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
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: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Rustøy Magnesen (ny) (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristine Rustøy Magnesen (ny)

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Roy Martin Kristiansen (gjenvalg) (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Roy Martin Kristiansen (gjenvalg)

Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Trond Fjellseth (inn som styremedlem for Kristine Magnesen) (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trond Fjellseth (inn som styremedlem for Kristine Magnesen)

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Atle Johansen (ny) (22 stemmer)
Sefka Kovacevic (ny) (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Atle Johansen (ny)
Sefka Kovacevic (ny)

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Rustøy Magnesen (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristine Rustøy Magnesen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Trond Fjellseth (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trond Fjellseth

8. Valgkomite

Medlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Fagerheim (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tommy Fagerheim

Medlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Elif Runa Nordal (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elif Runa Nordal

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 128
FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FRYDENBERGBAKKEN 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:
14.04.2026-17.04.2026

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/128

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
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i FRYDENBERGBAKKEN 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

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sefka Kovacevic 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.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Kostnadsdiagram.pdf
3. Boligomsetning 2025.pdf
4. Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

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

- Kristine Rustøy Magnesen (ny)

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

- Roy Martin Kristiansen (gjenvalg)

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

- Trond Fjellseth (inn som styremedlem for Kristine Magnesen)

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

- Atle Johansen (ny)
- Sefka Kovacevic (ny)

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Kristine Rustøy Magnesen

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

- Trond Fjellseth

Sak 8

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Tommy Fagerheim

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

- Elif Runa Nordal

Styrets årsrapport

Styret har hatt 12 møter i 2025, inkludert budsjett- og regnskapsmøte med OBOS.

Sentrale saker styret har arbeidet med:
Renter lån: Lånet i OBOSbanken ble nedsatt etter å ha kontaktet banken.
Sjekk av rørene i kjellerne: Ikke noe rust eller lekkasjer i rørene.
Prosjekt ny bod for sykler, barnevogner, klestørk, utstyr (dugnad), sitteplasser: Vi har fått to tilbud.
Nye postkasseskilt: Ble delt ut til beboerne.
OBOSnøkkel: Inngikk avtale med OBOS om digitale nøkler for hovedinngangene. Videre er det inngått avtale med privat låsfirma som beboerne skal bruke dersom det er ønskelig med nøkler til leilighetene.
Skigarden: Deler av denne hadde falt ned og ble erstattet med nye planker da den ble satt opp igjen.
Dokumenter mangler, plan- og bygg: Gjelder tre tidligere byggesaker. Vinduer i 2008, nye balkonger i 2004 og innglassing av 12 balkonger. Dokumentene til saken om nye vinduer ble godkjent i 2005. Det var mye arbeid med å lete etter dokumenter og kommunisere med aktører som kunne belyse sakene.
Vedlikehold trær: En grein falt ned fra stort tre i sterke vindkast. Grener som kan utgjøre en fare ble fjernet av Vaktmersterkompaniet.
Parkeringsplasser: Den ene av de to plassene ved hjørnet av 13A ble avviklet. Den egner seg ikke siden det er fare for at grener kan falle ned og skade biler som er parkert under. Tre av plassene ved barnehagen er sagt opp, siden det ikke var behov for disse.
Narkotikasalg i området: Beboerne ble informert om hvordan de kan kontakte politiet dersom man observerer/mistenker salg.
Valg ny revisor: Valget ble avviklet ved ekstra elektronisk årsmøte.
Ny strømleverandør og Norgespris: Å Entilos er ny leverandør og vi har gjort avtale med Norgespris.
Regler for bruk av vaskeriet. Det ble laget regler - disse er hengt opp i vaskeriet.

FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 337 282, KLIENTNR. 128

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.		**293 805**	**318 660**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		556 925	465 229
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-462 717	-487 287
Innsk. øremerk. bankkto		-2 483	-2 797
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**91 725**	**-24 855**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**385 530**	**293 805**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		434 377	407 306
Kortsiktig gjeld		-48 847	-113 501
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**385 530**	**293 805**

FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948337282, KLIENTNR. 128

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 744 340	2 524 062	2 721 000	2 828 000
Andre inntekter	3	2 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 746 340**	**2 524 062**	**2 721 000**	**2 828 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-8 250	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-103 475	-99 495	-105 000	-109 725
Konsulenthonorar		-98 720	-11 053	-10 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-354 568	-366 426	-446 500	-257 000
Forsikringer		-214 750	-185 842	-214 000	-249 680
Kommunale avgifter	8	-536 114	-495 711	-545 560	-584 033
Parkeringsplasser	9	-123 296	-131 456	-138 000	-111 000
Energi/fyring		-49 161	-54 625	-60 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 459	-114 624	-120 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-204 582	-181 459	-216 000	-232 820
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 957 169**	**-1 785 860**	**-2 001 060**	**-1 995 528**
DRIFTSRESULTAT		**789 171**	**738 202**	**719 940**	**832 472**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 344	23 443	0	0
Finanskostnader	12	-257 590	-296 416	-278 000	-225 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-232 246**	**-272 973**	**-278 000**	**-225 000**
ÅRSRESULTAT		**556 925**	**465 229**	**441 940**	**607 472**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		556 925	465 229		

FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948337282, KLIENTNR. 128

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 136 714	2 136 714
Tomt		156 680	156 680
Øremerkede bankinnskudd		104 495	86 892
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 397 889**	**2 380 286**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		145 031	117 602
Driftskonto OBOS-banken		184 529	187 913
Sparekonto OBOS-banken		104 816	101 790
SUM OMLØPSMIDLER		**434 377**	**407 306**
SUM EIENDELER		**2 832 266**	**2 787 592**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	14	-1 883 174	-2 440 099
SUM EGENKAPITAL		**-1 878 374**	**-2 435 299**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 353 200	4 815 917
Borettsinnskudd	16	211 200	211 200
Annen langsiktig fordring	17	97 393	82 273
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 661 793**	**5 109 390**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 268	18 585
Påløpte renter		37 579	45 378
Påløpte avdrag		0	49 538
SUM KORTSIKTIG GJELD		**48 847**	**113 501**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 832 266**	**2 787 592**
Pantstillelse	18	10 251 200	10 251 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2026
Styret i Frydenbergbakken Borettslag

Trond Fjellseth	Jannicke Berg	Roy Martin Kristiansen
Kristine Rustøy Magnesen		

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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

OBOS Nøkkel	3 264
Felleskostnader	2 345 880
Kabel-TV	120 384
Parkering	138 300
Trappevask	82 368
Vaskeripenger	54 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 744 340**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetaling	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**
I tillegg har styret fått dekket bevertning (inkludert under andre driftskostnader)	-4 400

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 003
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-328 271
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 644
Kostnader dugnader	-2 651
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-354 568**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-315 917
Feie- og tilsynsgebyr	-10 692
Renovasjonsgebyr	-209 505
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-536 114**

NOTE 9
PARKERINGSPLASSER

Leie tomt	-123 296
SUM PARKERINGSPLASSER	**-123 296**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 136
Lyspærer og sikringer	-2 033
Vakthold	-6 000
Renhold ved firmaer	-82 545
Snørydding	-78 909
Andre driftskostnader	-4 224
Kontor- og datarekvisita	-599
Trykksaker	-62
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 400
Porto	-25
Kontingenter	-9 600
Bank- og kortgebyr	-2 436
Velferdskostnader	-3 633
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-204 582**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	18 921
Renter av driftskonto i OBOS-banken	914
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 509
SUM FINANSINNTEKTER	**25 344**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter Husbanken	-34 324
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-223 266
SUM FINANSKOSTNADER	**-257 590**

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1955	1 910 100
Oppskrevet 1972	226 614
SUM BYGNINGER	**2 136 714**

Tomten ble kjøpt i 1990. Gnr.128/bnr.46
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,13 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2002	-5 340 000	
Nedbetalt tidligere	4 449 182	
Nedbetalt i år	329 767	
		-561 051
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2021	-4 465 057	
Nedbetalt tidligere	539 958	
Nedbetalt i år	132 950	
		-3 792 149
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 353 200**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1955	-211 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-211 200**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-97 393
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-97 393**

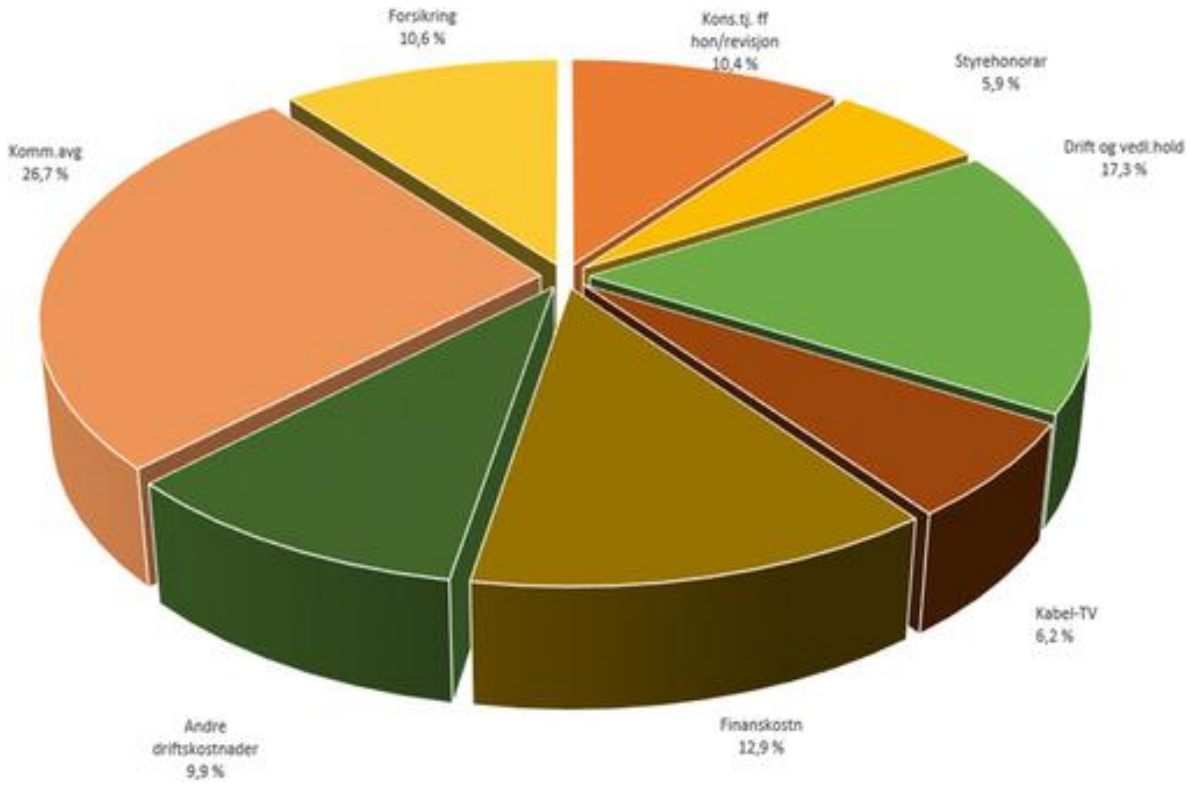
NOTE 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	211 200
Pantelån	4 353 200
TOTALT	**4 564 400**

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

Bygninger	2 136 714
Tomt	156 680
TOTALT	**2 293 394**

Kostnadsdiagram



Boligomsetning 2025

Antall soverom	Antall solgt	Gjennomsnittspris ink fellesgjeld
1	4	Kr. 5.323.466
2	4	Kr. 6.198.250

Solgt	Pris	Totalpris	Antall soverom
13.05.2025	5 210 000	5 300 452	1
12.05.2025	5 400 000	5 488 000	2
06.05.2025	5 065 000	5 156 170	1
29.04.2025	6 350 000	6 454 000	2
15.04.2025	5 400 000	5 491 922	1
31.03.2025	6 550 000	6 651 000	2
19.03.2025	6 200 000	6 200 000	2
07.01.2025	5 250 000	5 345 319	1

Til generalforsamlingen i Frydenbergbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenbergbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 25. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er
Selskapsnummer: 128 **Selskapsnavn:** FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sefka Kovacevic er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Kristine Rustøy Magnesen (ny)

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Roy Martin Kristiansen (gjenvalg)

Styremedlem for 1 år (kun 1 skal velges)

☐ Trond Fjellseth (inn som styremedlem for Kristine Magnesen)

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Atle Johansen (ny)

☐ Sefka Kovacevic (ny)

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Kristine Rustøy Magnesen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Trond Fjellseth

Sak 8 Valgkomite

Medlem 1 (kun 1 skal velges)

☐ Tommy Fagerheim

Medlem 2 (kun 1 skal velges)

☐ Elif Runa Nordal

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Ingrid Elgaaen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: i.elgaaen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0254/26 . Vår ref.: 0128-1-4010 Dato: 14.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948337282
Andelseier:	Keeler, Henrik Lawrence
Medeier:	Kristiansen, Roy Martin
Leilighetsnummer:	4010
Adresse:	Grenseveien 17 B, 0571 OSLO
Andelsnummer:	45
Gnr.	128
Bnr.	46

Borettsinnskudd: Kr. 3 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 80658885.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Spørsmål om leie av parkering rettes til styret. Skriftlig oppsigelse på parkering sendes styret, 2 måneders oppsigelse fra 1. hver måned. Lån: Borettslaget har to lån. Husbanken (lånnr. 11408687) og OBOS banken (lånnr. 98207620688). Bygningsforsikring: Borettslaget er forsikret i Gjensidige Forsikring (polisenr. 80658885). Godkjenning av nye andelseiere sendes til styret: trond.fjellseth@getmail.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11408687
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%
Restsaldo	284 797,00
Innfrielsesdato:	01.12.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207989797
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,68%

Restsaldo	3 659 574,00
Innfrielsesdato:	30.04.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
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: 4 501,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	153,00	
OBOS Nøkkel	17,00	
Vaskeri	79,00	
Kabel-tv	244,00	
Felleskostnader	4 008,90	

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:	495,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 993,-
Annen formue:	9 945,-
Gjeld:	85 046,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11408687
Restsaldo:	5 568,92
Kapitalkostnader:	1 275,95
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207989797
Restsaldo:	71 485,43
Kapitalkostnader:	1 882,49
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 77 054,35,-, 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 Zaffer Ali Khan pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no eller telefon: 22 98 89 39.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

For Frydenbergbakken borettslag org nr 948337282
Vedtatt på generalforsamling den 24.04.2006, 25.04.2013, 03.04.2019 og 06.04.2021. 19.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Frydenbergbakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 2 -1 (3) rett til å eie inntil 0 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

(2) Andelseier, som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

(8) Vedlikehold, oppussing og ombygging skal gjøres iht. gjeldende offentlig regelverk. Den enkelte andelseier er ansvarlig for skader på naboleiligheter og fellesanlegg dersom skaden skyldes arbeid som ikke er forskriftsmessig utført.

(9) Rom med vannrør skal holdes tilstrekkelig varme til at rør ikke fryser.

(10) Ombygging av leilighet, endring av romfunksjon fra opprinnelig plassering inkludert endringer av lettvegger skal meldes til styret. Utbygger skal støyisolere gulv for å hindre trinnlyd. Det kan være aktuelt også å støyisolere vegger og/eller tak ved romendring for å redusere risiko for mer støy i tilstøtende leiligheten. For eksempel er dette være aktuelt ved flytting av kjøkken til stue.

(11) Meldingen skal inneholde tegning av bygning (fra plan- og bygningsetaten) og bekreftelse om hvorvidt tiltaket er søknadspliktig i forhold til plan- og bygningslov.
Videre skal søknaden inneholde skisser og beskrivelse av det planlagte arbeidet. Støyisolering skal utføres i henhold til gjeldende standarder og utbygger må utarbeide plan for dette som legges ved meldingen.

(12) Også installasjon av avtrekk/kjøkkenvifte skal utføres i henhold til gjeldene standarder. Avtrekk skal ikke ledes ut i fri luft. Ved ombygging skal også dette meldes til styret. Det er ikke tillatt å lede luft fra ventilator/vifte ut gjennom felles avtrekk på kjøkken og bad. Det er kun tillatt å bruke ventilator med kullfilter. Dette for å unngå at matlukt ledes inn i andre leiligheter som er tilknyttet samme luftekanal.

(13) Utbygger oppfordres til å ta kontakt med styret før planarbeidet startes. Styret skal gjøre en selvstendig vurdering av saken og tiltak kan ikke iverksettes før styret har behandlet denne.

(14) Ved installasjon av ny kamin skal dette meldes til styret. Styret skal ettersjekke den nederste delen av pipen (ved askeluka), at ikke uønskede gjenstander har falt ned gjennom pipa. Ved mistanke om skade i pipeløpet kan beboer bli pålagt å sjekke hele pipeløpet for egen kostnad.

(15) Utbyggere oppfordres til å benytte seg av sentralt godkjente firmaer ved ombygging og oppussing.

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(4) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for
den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER
FOR
FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG

Revidert 05.10.2010, 27.04.2011, 05.05.2015, 03.04.2017, 03.04.2019, 06.04.2021, 17.04.2023, 20.04.2024

GENERELT

Borettslaget Frydenbergbakken er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier blokkene. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommene holdes i god stand. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenene blir fulgt. Husordenen inneholder ikke bare plikter - vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Husordenen gjelder som en del av leiekontrakten. Brudd på husordens bestemmelser er å betrakte som misligholdelse av leiekontrakten. Meldinger fra styret med rundskriv eller oppslag, gjelder som tillegg til husordenen.

Leiligheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1. Parkering på gårdsplass eller veier for annet enn av- og påstigning/av- og pålessing er forbudt.
2. Ikke kast mat ut av vinduet til fuglene - dette trekker rotter og mus.
3. Dører til inngang, loft og kjeller skal alltid være låst.
4. Ukjente skal ikke slippes inn.

RO I LEILIGHETEN

1. Det skal være ro i leilighetene fra kl 22.00 til kl. 07.00.
2. Ved bruk av vaskemaskin oppfordres det at man ikke vasker sent på kveldene og tidlig på morgenen. Det vises til regler om ro i leilighetene.
3. Banking, boring, ol. kan bare skje i tidsrommet fra kl. 08.00-20.00 på hverdager, samt på lørdag fram til kl. 17.00. Søndag er det ro og det er ikke lov å jobbe med støyende arbeid. Ved vedvarende støyende arbeid skal alle i bygningen varsles om når, hvor og hvor lenge et forventes arbeid, med minst tre dagers varsel. Varslingen skal skje ved oppslag i begge oppgangene. Også ved andre spesielle anledninger hvor støy ut over ro-tidene kan påregnes skal alle varsles som beskrevet ovenfor.
4. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00, heller ikke på søndager og helligdager. Musikkundervisning er kun tillatt etter avtale med styret.
5. Påske-, pinse- og juleaften skal aktiviteter som nevnt ovenfor være avsluttet senest kl. 15.00. På helligdager er det ro.

BRANNSIKKERHET, TRAPPEOPPGANGER, FELLESAREALER

1. Trappeoppganger skal være fri for gjenstander til hinder for fri rømning, det vil si eksempelvis sko, søppel, aviser, ski, sykler, barnevogner o.l. Styret kan fjerne gjenstander uten varsel.

2. Dersom du trenger å lagre private gjenstander i fellesarealene må styret kontaktes. Gjenstander det ikke er gjort avtale om, vil uoppfordret bli kastet. Eventuell fjerning som medfører kostnader vil bli gjort for eiers regning.
3. Vask og renhold av trapper og trapperomsvinduer utføres av renholdsfirma.
4. Røyking er ikke tillatt i trappeoppganger, i innendørs fellesarealer og utenfor inngangene.
5. Husk å slukke lyset etter deg når du har oppholdt deg i kjeller/loft.

SØPPEL

1. Søppelskurene skal kun brukes til husholdningsavfall og papp/papir. Alt avfall skal sorteres i henhold til renovasjonsetaten sine forskrifter.
2. Kast ikke store ting i søppelkassene. Avfall fra opprydninger o.l. kastes i containere som vil bli utplassert ved behov, normalt ved dugnader vår og høst.
3. Ved oppussing av leiligheter og/eller rydding av kjeller/loft plikter beboere selv å kvitte seg med avfallet, dette avfallet skal ikke kastes i søppelskurene.

VASKERIET OG TØRKEPLASSEN

1. Vasketiden er fra kl. 07.00 til kl 22.00 mandag tom. lørdag, og 10-22 på søndager og helligdager.
2. Vasketid bookes i perm utlagt i vaskeriet, og gjelder for alle vaskeriets fasiliteter (vaskemaskiner, tørketromler, tørkeskap og rulle). Man kan kun reservere en vasketid. Vasketiden må avsluttes før man kan reservere ny tid.
3. Hvis du ikke får benyttet vasketiden din; vis hensyn - stryk navnet ditt, slik at andre kan benytte vaskeriet.
4. Ødeleggelse på grunn av skjødesløs behandling vil medføre økonomisk ansvar.
5. Vaskemaskiner og filter i tørketrommel skal gjøres rene av hver enkelt etter bruk, se forøvrig oppslag i vaskeriet.
6. Kun rene klær kan tørkes i tørkeskap.
7. Det skal kun vaskes klær som tilhører husstanden.
8. For å benytte seg av rulla er det ikke nødvendig å reservere tid.

LUFTING

1. Ved som legges i kjellerbodene må være tørr og stables med god klaring fra gulv og vegg så luften kan sirkulere.

KJØKKEN, BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

1. Alle plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen(e) er i leiligheten og for oppgangene og bruken av den. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. Ved skader kontaktes eget forsikringsselskap, OBOS forsikring og styret.

VEGGDYRKONTROLL

1. Leieboerne må straks melde til styret hvis det merkes veggedyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy.
2. Hvis det er påvist veggedyr eller annet utøy i leiligheten må leieboeren rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få fjernet disse.

FREMLEIE

1. Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietager. Skjema fås hos OBOS.
2. Utleier har fullt og helt ansvaret for at leietager til enhver tid følger regler gitt av borettslaget og står dermed ansvarlig for overtredelser. Utleier er pliktig til å overlate fremleier et eksemplar av husordensreglene.

DYREHOLD

1. Det er tillatt å holde hund og innekatt i borettslaget.
2. La ikke hunder løpe fritt på borettslagets område.

NØKLER

1. Nøkler til fellesrom og utgangsdør skal bestilles gjennom styret, men betales av leieboer.
2. Styret i borettslaget har ikke nøkler til leilighetene.
3. Nøkler/reparasjoner til postkasse bestilles av beboer selv.

PARKERING

1. Bilparkering er bare tillatt på anvist parkeringsplass.
2. Spørsmål om leie av parkeringsplass rettes til styret. Det er kun beboere som kan leie plass på parkeringsplassene vi leier av kommunen (ved barnehagen og nr. 17), framleie er ikke tillatt. Styret kan leie ut de to plassene ved nr. 13 A (på borettslagets eiendom) til eksterne.
3. Dersom det er fullt på plassene ved barnehagen og det er eksterne leietakere ved 13A, skal våre beboere prioriteres. Leieforholdet med ekstern(e) leietaker(e) må da sies opp.
4. Det er en samlet venteliste for plassene 1 og 2 ved nr. 13 A og plassene vi leier av kommunen. Dersom man tilbys plass på en av disse to plassene, og takker nei må man sette seg på venteliste på nytt. Man kan bli pålagt å bytte plass fra 1 eller 2 til plassen ved barnehagen og omvendt. Flytting foregår etter ansiennitetsprinsipp.

BALKONGER

1. Det er forbudt å la klær og sengetøy henge over rekkverket på balkongene.
2. Balkonggulv, avløpsrenner og sluk må rengjøres ved behov.
3. Flaggstenger, markiser, innglassing av balkong, skilter etc. utvendig på bygningen må bare anbringes etter tillatelse fra styret.
4. Det er tillatt med elektriskgrill og gassgrill på balkongene. Gass oppbevares på balkong.

LOFT - LOFTBODER

1. Det må ikke samles brennbart avfall så som papir/aviser, maling i loftbodene. Det må heller ikke lagres gass på loftet. Bruk av bart lys er ikke tillatt.
2. Den enkelte leieboer må sørge for renhold av egen loftsbod.

ANSVAR - ERSTATNING

1. Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Andelseieren er videre ansvarlig for at dette også overholdes av hans/hennes husstand, fremleietaker eller personer som er gitt adgang til leiligheten.

KLAGER, FORSLAG TIL ENDRINGER

1. Eventuelle klager og forslag til endringer skal sendes skriftlig til styret.

DUGNAD

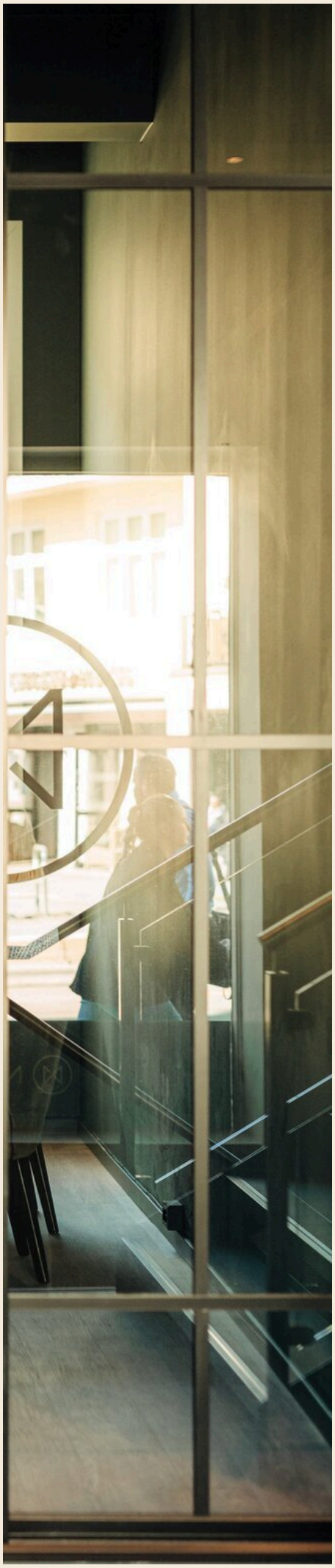
1. Normalt avholdes to dugnader i året, vår og høst.

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 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: 29-0254/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grenseveien 17B 0571 OSLO
Matrikkel: Gnr 128, bnr 46 (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:

Ingrid Elgaaen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/
Partner
Nordvik Torshov
i.elgaaen@nordvikbolig.no
416 13 453