NORDVIK

Grenseveien 11A

2 soverom | 77 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Grenseveien 11A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Nabolagsprofil
25	Om boligen
36	Vedlegg
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.06.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren 3R toppleilighet med solrik balkong og fin utsikt - Bad 2020 - Kjøkkeninnredning 2019 - Peis - Vv/fyring inkl.

Prisantydning	**6 900 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**7 145 267,-**
Fellesgjeld	**235 771,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 106,-**
BRA-i	**77 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

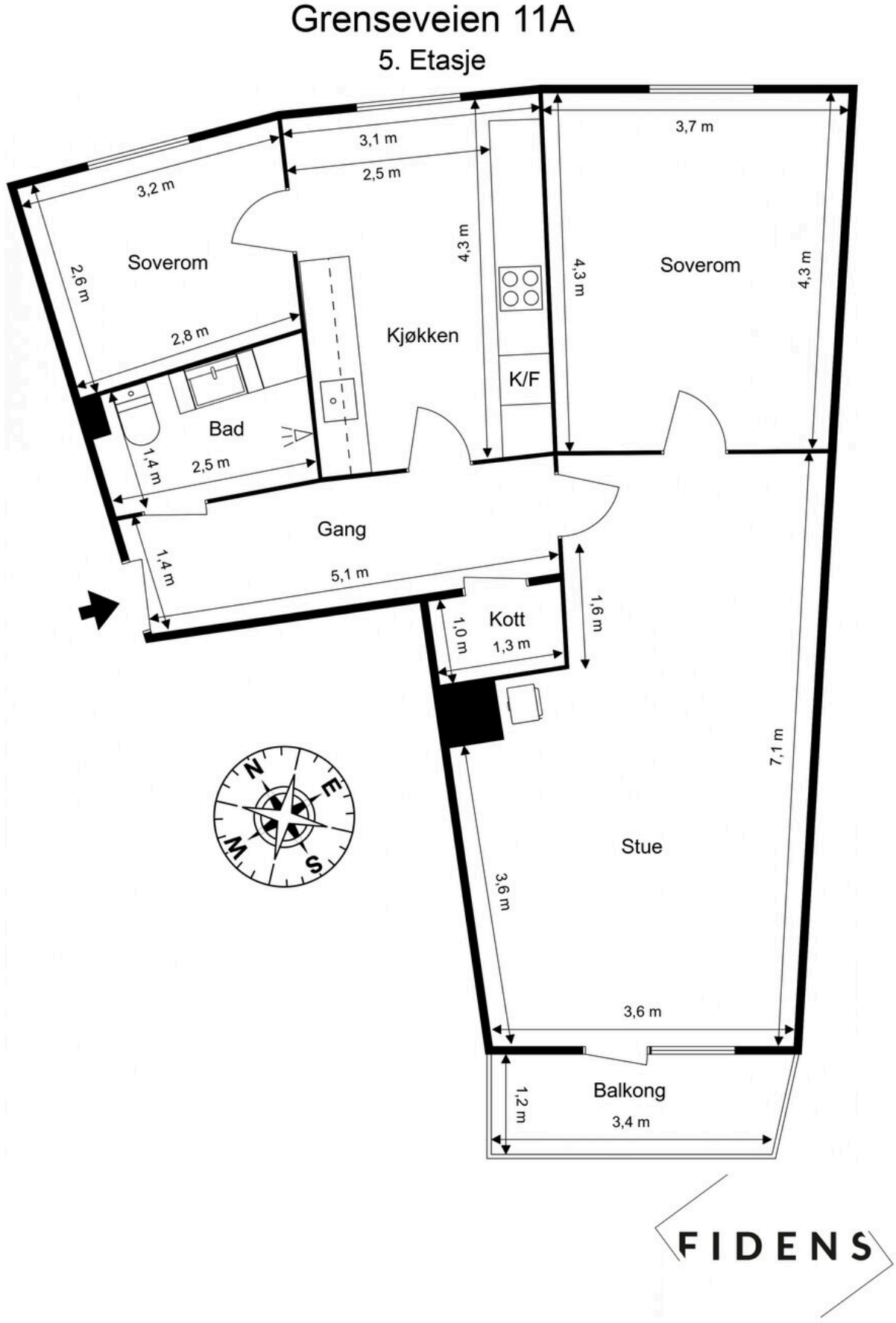
Lys og stilren 3-roms toppleilighet med balkong og fin utsikt. Leiligheten har en gjennomgående planløsning, store vindusflater og peis i stuen.

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

- Toppleilighet med fin utsikt
- Sydvestvendt balkong på 4 kvm med gode solforhold
- Gjennomgående planløsning
- Peis i stuen
- Lekker kjøkkeninnredning fra 2019
- Delikat baderom fra 2020
- Nytt gulv i 2019
- Vinduer fra 2014 og 2018
- Romslig kjellerbod og loftsbod
- Varmtvann/fyring inkl.
- IN-ordning på ett av lånene

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 12 kvm



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.





















































Grenseveien 11A

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	**12 min**
451 elever, 23 klasser	1 km
Hasle skole (1-7 kl.)	**14 min**
757 elever, 40 klasser	1.2 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**15 min**
538 elever, 23 klasser	1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**9 min**
431 elever, 30 klasser	0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**13 min**
498 elever, 30 klasser	1.1 km
Hersleb videregående skole	**15 min**
Foss videregående skole	**18 min**
600 elever, 20 klasser	1.5 km

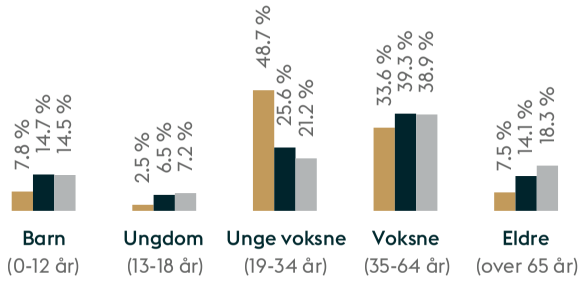
Offentlig transport

Carl Berners plass T i Grensev...	**1 min**
Linje 21, 28	0 km
Carl Berners plass	**1 min**
Linje 5	0.1 km
Carl Berners plass	**3 min**
Linje 17	0.2 km
Tøyen stasjon	**12 min**
Linje RE30, R31	1 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.5 km

Barnehager

Ola Narr barnehage (1-5 år)	**3 min**
64 barn	0.3 km
Sophies Hage barnehage (1-5 år...	**4 min**
85 barn	0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	**5 min**
197 barn	0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

Sport

Lindeberglia Ballbinge	7 min
Ola narr balløkke	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	4 min
SATS Carl Berner	6 min

«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

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
5-0323/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grenseveien 11A, 0571 OSLO
Gnr 226, bnr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 62 i Frydenberg Borettslag, org.nr. 948322447

Selgere
Carina Vedvik Hansen
Anders Evjen Jørstad

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)
235 771,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 135 771,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 145 267,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 154 767,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 93 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 77 kvm.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 4 kvm.

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

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 5.etasje og inneholder gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og kott. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på 4 kvm.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 12 kvm og en loftsbord på 4 kvm (totalt gulvareal på ca. 13 kvm).

Standard
Entré
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og hyggelig entré som gir et godt førsteinntrykk. I tilknytning til entréen er det et praktisk kott med plass til yttertøy og oppbevaring.

Stue med utgang til balkong:
Leiligheten har en innbydende og romslig stue med gode

møbleringsmuligheter. Her er det plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og et romslig stuebord. Store vindusflater og balkongdør fra gulv til tak slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lys og luftig romfølelse. En flott peisovn gir behagelig varme på kjøligere dager. Leiligheten fremstår som gjennomført med overflater malt i lyse fargetoner og pent laminatgulv fra 2019. Vinduene er fra 2014 og 2018.

Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvestvendt balkong på 4 kvm. Her er det god plass til utemøblement og beplantning, som skaper en innbydende uteplass. Balkongen har gode solforhold, og her kan du nyte fine sommerdager med flott utsikt mot Oslo by og fjorden.

Kjøkken:
Leiligheten har et lekkert kjøkken med stilren HTH-innredning fra 2019. Lyse, glatte fronter, og benkeplate i kompositt med underlimt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra Blanco. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Kullfiltervifte over stekesonen. Kjøkkenet har gode løsninger og rikelig med benke- og skapplass.

Bad:
Leiligheten har et lyst og delikat baderom fra 2020. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning med skuffer, benkeplate med nedfelt servant, ettgreps blandebatteri fra Tapwell og opplegg for vaskemaskin under. Over servanten er det en stilren spilevegg samt to speil med belysning. Videre har badet dusjhjørne med innfellbare glassdører og regndusj, samt vegghengt toalett. Øvrige vegg- og gulvoverflater er flislagt, og badet er utstyrt med gulvvarme og downlights i himlingen. Det foreligger 12 års tetthetsgaranti fra 2020.

Soverom:
Leiligheten har to fine soverom.

Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov.

Parkering
Borettslaget har fem parkeringsplasser som alle beboere kan disponere forutsatt at det gjennomføres digital registrering gjennom PService sine kanaler. I tillegg kan man parkere på plassene til Carl Berner Fysikalske Institutt kl 18-08. Mellom blokkene kan man stå i inntil 30 min for av- og pålessing.

Borettslaget har også tre ladeplasser for el-bil som kan leies av beboere (og eksterne) for ett år av gangen (1250,- per mnd). Per dags dato er alle plasser leid ut og det finnes en venteliste.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
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:
Hurtigrenovering gjorde en totalrenovering av badet som ble ferdigstilt i desember 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Hurtigrenovering gjorde en totalrenovering av badet som ble ferdigstilt i desember 2020.

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:
Hurtigrenovering sammen med Sofienberg Elktro gjorde noen endringer i forbindelse med oppgradering av bad i 2020, og samsvarserklæring av 10.12.2020.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 2018.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er planlaget et vindusbytteprosjekt i 2026, men det er uavklart hvordan denne leiligheten blir berørt av dette.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte

Boligblokk fra 1936
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.
Balkongdør og vindu ved balkongdør fra 2014.
Resterende vinduer fra 2018.
Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.
Det er installert omluftsvifte på kjøkkenet. Avtrekk skjer via balansert ventilasjon med avtrekksventil.
Naturlig avtrekk på bad.
Sydvestvendt balkong på 4 kvm.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Kjøkken - Avtrekk
Vannbåren varme
Ventilasjon
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk
Våtrom - Ventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmesentral

Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling):
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Innbo og løsøre
Hvitevarene på kjøkkenet følger med.
Følgende følger ikke med leiligheten:
- Stringhylle i stue
- Vinkjøleskap
- Garderobeskap

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G

Oppvarming
Oppvarming via radiator og peis i stuen.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3291 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 106,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring, varmtvann, internett, trappevask, betjening av lån, styrekostnader, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, generelle driftskostnader m.m.

Herav:
Lån nr: 9492704536; IN lån 1 - Akonto renter: 570,55,-
Lån nr: 9492704536; IN lån 1 - Akonto avdrag: 351,08,-
Felleskostnader: 5 184,-

Borettslaget har IN-ordning på ett av lånene, og ved innfrielse av andel av fellesgjelden på dette lånet kan felleskostnadene reduseres til kr 5 184,- per måned.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 686 963,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 747 850,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 148 andelsleiligheter.
Frydenberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322447, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Vaskeri
Fellesvaskeriet er i Grenseveien 11 E. Styret er ansvarlig for salg av vaskekort og påfylling av disse til beboere i Frydenberg borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

7) HMS-oppfølging
"Gjennom perioden har styret gjennomført systematisk

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

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold av eldre bygårder.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt.

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

Lagt inn bad i styerommet
1998:
Utskifting av og loftsdører
1996:
Dører skiftet
Vinduer malt
1995:
Radiatorkraner skiftet ut i andelene
1994:
Alle maskiner i vaskeriene skiftet.
1992:
Innvendige elektriske ledninger skiftet
1991:
Nye stigeledninger i gården
Nye piper over tak til fyrrom
1989:
Resterende vinduer skiftet ut
1985:
Ny taktekking, takstein, beslag og takrenne
1983:
Skiftet vinduer ut mot Grenseveien, nye trelagsglass

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 235 771,-pr. 10.06.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927045359
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo 12 514 616,00
Innfrielsesdato: 30.06.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927045367
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo 10 532 781,35
Innfrielsesdato: 30.08.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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

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.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927045359
Restsaldo: 106 931,04
Kapitalkostnader: 1 235,11
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927045367
Restsaldo: 128 840,12
Kapitalkostnader: 917,68
IN-avtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 235 771,16,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Borettslagets lån med lånenummer 9492.70.45367 er et IN-lån. Det er mulig å innfri på dette lånet pr. 30.05 og 30.11 hvert år.

Fellesformue
Kr 15 077,- pr. 31.12.2025

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

Regnskap for 2025 og budsjett 2026 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 91743704

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

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

Ola Narr ligger i umiddelbar nærhet med gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. På vinteren er parken et populært sted for aking og aktivitet og på sommeren for solbading. Det er også kort vei til flotte tur og rekreasjonsområder som nydelige Botanisk hage, Tøyenparken (Miniøya og Øyafestivalen), Sofienbergparken og Birkelunden. Disse grøntområdene fungerer som sosiale møteplasser og innbyr til lek, avslapping og soling. Akerselva ligger også en liten spasertur unna, og langs elva finner du grøntområder og flotte turveier, men også rester av Oslo østs spennende industrihistorie.

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1935. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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 byggeområde for boliger iht. reguleringsbestemmelse S-2937. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo

kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Grenseveien 11F - bruksendring fra butikk til fysioterapiklinikk. Saksnummer: 202511514
Grenseveien 9 A-F, Grenseveien 11 A-F og Frydens gate 6 - utskifting av vinduer og balkongdører. Saksnummer: 202606412
Grenseveien 24 - montering av trappeheis. Saksnummer: 202507228
Carl Berners plass 2 - bruksendring fra cafe til butikk, endring i brannskille og åpning i bærevegg. Saksnummer: 202511104
Trondheimsveien 110 C - etablering og bruksendring av lokaler til restaurant - McDonalds. Saksnummer: 202507924
Trondheimsveien 110 C - bruksendring. Saksnummer: 202521945
Grenseveien 13 A - b - Riving og gjenoppføring av balkonger. Saksnummer: 202510110
Grenseveien 13, 15 og 17 - innglassing av balkonger. Saksnummer: 202601823

Informasjon fra selger: Borettslaget har hatt en sak gående vedr. et næringslokale og manglende bruksendring. Denne saken har vært i behandling og det er nå gitt endringsgodkjennelse så fremt noen endringer i lokalet utføres ila. de neste tre årene. Borettslaget har en plan om å utføre dette ila. sommeren

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

948322447/62:
16.06.2026 - Dokumentnr: 674311 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 125,- 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. 3 625,-.

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 17. juni 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2
Joachim Bakke Østreng, Medhjelper
Tlf. 95965122

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Grenseveien 11A
0571 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1936
BRA:	93 m^2
BRA-i:	77 m^2
Rapportdato:	12.6.2026 (Gyldig til 12.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	6	0	2

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.

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	- Det er registrert avvik på avtrekk: omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Vannbåren varme	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- Mangler tilluft på soverom
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør målt høyde 20 mm
Våtrom - Ventilasjon	- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Våtrom - Dokumentasjon	- Det er manglende dokumentasjon: dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig iht dagens krav etter NS 3600 endret i 2025.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart med massive vegger rundt hele badet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.6.2026

Rapportdato
12.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Carina Vedvik Hansen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Anders Evjen Jørstad** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Grenseveien 11A, 0571 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	226	Bruksnr:	20	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	62	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1936**
Boligtype: **Leilighet**

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**77**	**77** Romfordeling: Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og kott.	**0**	**0**	**4**
Kjeller	**12**	**0**	**12** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Loft	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**93**	**77**	**16**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Gulflate i loftsbod er målt etter beste evne til 13 m² men grunnet at den var full er det veldig usikkert mål.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Utkraget balkong som er sør-vest vendt på 4 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ukjent**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkongdør og vindu ved balkongdør fra 2014. Resterende vinduer fra 2018.	
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**

6.3 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse	
Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter, kompositt benkeplate som har underliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Blanco. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og vinskap. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Det er installert omluftsvifte på kjøkkenet. Avtrekk skjer via balansert ventilasjon med avtrekksventil, og ventilasjonsforholdet vurderes som ivaretatt.

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

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Beskrivelse:
Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.

Konsekvens avtrekk	**TG-2**

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**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?	**Ikke kontrollert**
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?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Synlig avløp tatt når kjøkken og bad ble oppgradert. Borettslaget har hat utbedringer når de tok alle bad i 2006 men ukjent omfang.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra innstøpte eller innbygde avløpsrør?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

6.6 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Synlig vannrør tatt når kjøkken og bad ble oppgradert. Borettslaget har hat utbedringer når de tok alle bad i 2006 men ukjent omfang.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap står over toalettet.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

6.7 Elektrisk



Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	**Ukjent**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Konsekvens

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter boremel eller utflygningshull i treverk?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Er det registrert mulige inntrekksveier for mus og rotter, eksempelvis manglende musebånd, åpne kloakk og andre avløpsledninger?	**Nei**

6.9 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Radiator på stuen er byttet etter byggeår men ukjent alder og omfang.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Konsekvens — **TG-2**

På eldre anlegg er det økt risiko for lekkasjer.

6.10 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Konsekvens — **TG-IU**

Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Konsekvens — **TG-2**

Manglende ventilering i boligen gir økt risiko for fukt, dårlig inneklima, kondens og utvikling av muggsopp.

6.12 Våtrom — TG-2



Generell beskrivelse
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Tapwell.

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

Badet er fra 2020.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

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?	**Nei**

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

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for skader ved en lekkasje.

Sanitærutstyr

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

Det er oversendt dokumentasjon på "bag" løsning som leder vannet tilbake til doskålen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Konsekvens ventilasjon	**TG-2**

Utilstrekkelig ventilasjon fører til høy luftfuktighet, kondens og økt risiko for mugg- og luktproblemer. Ventilasjonen fungerer kun ved gunstig vind/temperatur.

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

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk umulig å gjennomførbart med massive vegger rundt hele badet.

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

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

Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Konsekvens dokumentasjon	**TG-2**

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

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Evjen Jørstad	9578-5997-4-4034	2026-06-07 14:24:56
Carina Vedvik Hansen	9578-5997-4-402565	2026-06-04 20:22:10

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
4. juni 2026

Oppdragsnummer
5-0323/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grenseveien 11A, 0571 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Carina Vedvik Hansen, Anders Evjen Jørstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. oktober 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hurtigrenovering gjorde en totalrenovering av badet som ble ferdigstilt i desember 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hurtigrenovering gjorde en totalrenovering av badet som ble ferdigstilt i desember 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hurtigrenovering gjorde en totalrenovering av badet som ble ferdigstilt i desember 2020.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hurtigrenovering sammen med Sofienberg Elktro gjorde noen endringer i forbindelse med oppgradering av bad i 2020, og samsvarserklæring av 10.12.2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har 3 el-billadere tilgjengelig for beboere.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2018.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er planlaget et vindusbytteprosjekt i 2026, men det er uavklart hvordan denne leiligheten blir berørt av dette.

---

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: 5-0323/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Carina Vedvik Hansen	**2026-06-04**	**Anders Evjen Jørstad**	**2026-06-07**

Identifikasjon

Carina Vedvik Hansen

Identifikasjon

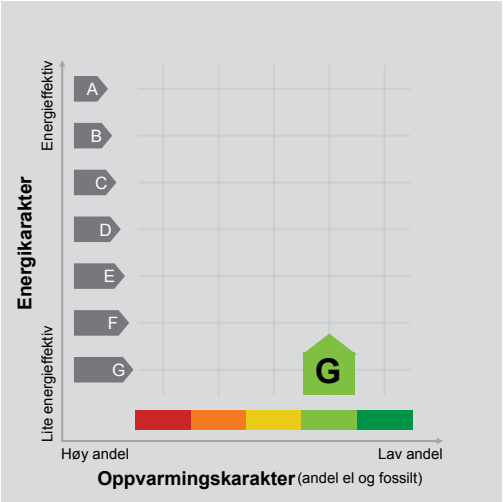
Anders Evjen Jørstad

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grenseveien 11A
Postnummer	0571
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80559747
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-196234
Dato	08.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Joachim Bakke Østreng
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: j.ostreng@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0323/26 . Vår ref.: 0008-1-403 Dato: 10.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frydenberg Borettslag
Organisasjonsnr:	948322447
Andelseier:	Hansen, Carina Vedvik
Medeier:	Jørstad, Anders Evjen
Leilighetsnummer:	403
Adresse:	Grenseveien 11 A, 0571 OSLO
Andelsnummer:	62
Gnr.	226
Bnr.	20

Borettsinnskudd: Kr. 1 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 91743704.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927045359
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	12 514 616,00
Innfrielsesdato:	30.06.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927045367
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	10 532 781,35
Innfrielsesdato:	30.08.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 105,63,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9492704536; IN lån 1 - Akonto renter	570,55	
Lån nr: 9492704536; IN lån 1 - Akonto avdrag	351,08	
Felleskostnader	5 184,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 610,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 077,-
Annen formue:	15 077,-
Gjeld:	242 440,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927045359
Restsaldo:	106 931,04
Kapitalkostnader:	1 235,11
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927045367
Restsaldo:	128 840,12
Kapitalkostnader:	917,68
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 235 771,16,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim pr. e-post: siv.heim@obos.no eller telefon: 23 16 51 12.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Anders Evjen Jørstad, e-post: post@frydenbergborettslag.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 8
FRYDENBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FRYDENBERG BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/8

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Levering av analoge stemmesedler
Legges i vaktmesters postkasse ved sykkelboden

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i FRYDENBERG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Evjen Jørstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Amund Tanum Augland og Emil Strand Sundqvist er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås indeksjustert til kr 310.703,-

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 310.703,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anders Evjen Jørstad

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

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

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

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

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

- Ane Furulund

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

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

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

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

- Mari Heiret

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

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

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Ane Furulund

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

- René Sass

Til generalforsamlingen i Frydenberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

FRYDENBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948322447, KLIENTNR. 8

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

FRYDENBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948322447, KLIENTNR. 8

RESULTATREGNSKAP

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

FRYDENBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948322447, KLIENTNR. 8

BALANSE

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

Oslo, 18.02.2026
Styret i Frydenberg Borettslag

Anders Evjen Jørstad	Ane Furulund	Sivert Hjeltnes Hagtvet
Rene Pascal Sass	Einar Herman Nilssen	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

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

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 436 865**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

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

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12
BYGNINGER

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

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER
Snøfreser

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

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Styrets beretning 2026

Innledning

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

Vedlikehold

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

Dugnad

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

Utleie av fellesloft

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

Utbytting av vinduer

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

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

Carl Berner fysikalske

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

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

Sosiale tiltak

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

HMS-oppfølging

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

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 16.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.03.26
Selskapsnummer: 8 **Selskapsnavn:** FRYDENBERG 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

Anders Evjen Jørstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Amund Tanum Augland og Emil Strand Sundqvist er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 310.703,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Anders Evjen Jørstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ane Furulund

☐ Jonas Birk Tallerud

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Mari Heiret

☐ Marit Valen-Sendstad

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Ane Furulund

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ René Sass

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for FRYDENBERG BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 76.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås indeksjustert til kr 310.703,-

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

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

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

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

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

Følgende stilte til valg:
Anders Evjen Jørstad

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

Følgende stilte til valg:
Ane Furulund

Jonas Birk Tallerud

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Mari Heiret
Marit Valen-Sendstad

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ane Furulund (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ane Furulund

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
René Sass (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
René Sass

Protokollen er signert av

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

HUSORDENSREGLER
FOR
FRYDENBERG BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter

for Frydenberg borettslag org nr 948 322 447.

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

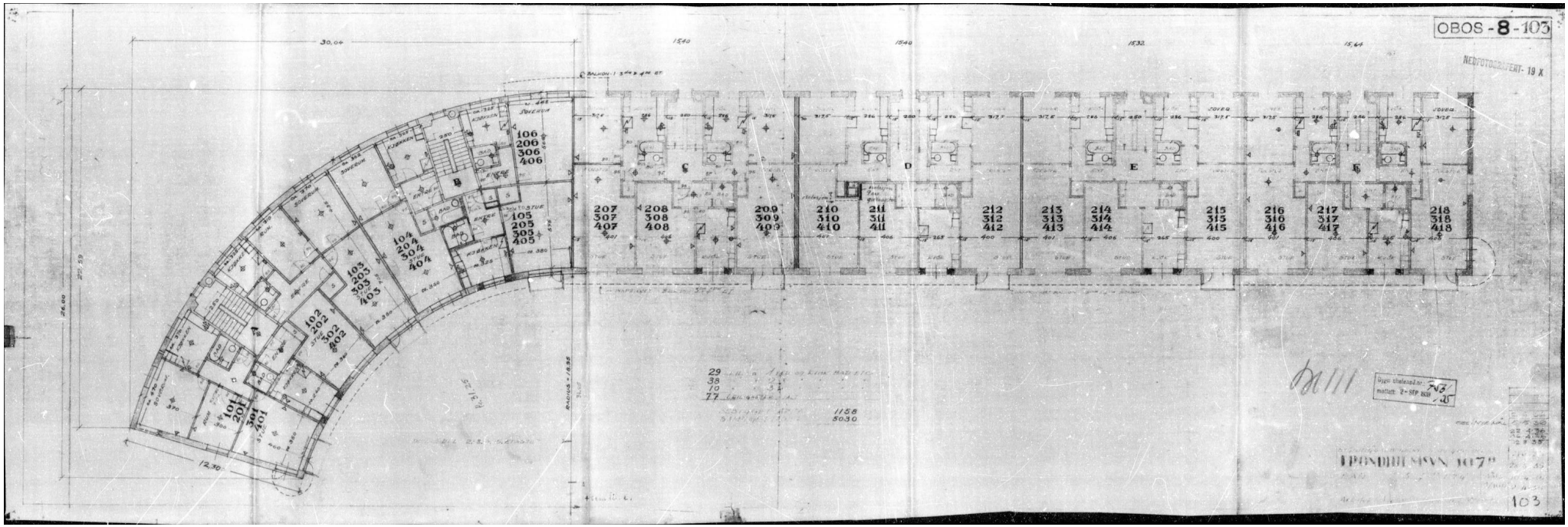
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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


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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

4. Stenberg & Søn AS
Geitmyrsveien 52B
0455 OSLO

Dato: 06 MAI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407286-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Irma Liland Aspen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 9	Eiendom:	226/19/0/0
Tiltakshaver:	Frydenberg Borettslag	Adresse:	Grenseveien 9, 0571 OSLO
Søker:	4. Stenberg & Søn AS	Adresse:	Geitmyrsveien 52B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRENSEVEIEN 9

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Inger Jul Hansen
For avdelingsenhetsleder

Irma Liland Aspen
saksbehandler

Kopi til:
Frydenberg Borettslag, Grenseveien 9, 0571, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

A.Stenberg & Søn Entreprenør AS
V/Kenneth Wangen
Geitemyrsveien 52 B
0455 OSLO

Dato: 29 JUNI 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200407883-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Camilla Flesche	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 11	Eiendom:	226/20
Tiltakshaver:	Frydenberg Borettslag	Adresse:	Grenseveien 9, 0571 OSLO
Søker:	A. Stenberg & Søn Entreprenør AS	Adresse:	Geitemyrsveien 52 B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Stab

Berit Solbrækken
For avdelingsenhetsleder

Camilla Flesche
saksbehandler

Kopi til: Frydenberg Borettslag, Grenseveien 9, 0571 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Stab
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

ANMELDELSE. N.D.

14 bl. tegninger.

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

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr.: 107 B Trondhjemsveien

Innlevert 6. mai 1935. Attestert

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

Oslo den 7. mai 1935.

O. Hansen

Opmålingschefen jr. nr. Mott: 8 MAJ 1935

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

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er pr. 8/5 1935 godt påvist.

Oslo opmålingsvesen 9/5 - 1935

Kristiansen Eriksen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rodeo Arkitekter AS
Youngstorget 2 A
0181 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201200585-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll	Dato: 14.10.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 11	Eiendom:	226/20/0/0
Tiltakshaver:	Frydenberg borettslag selskap 008	Adresse:	PB 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Rodeo Arkitekter AS	Adresse:	Youngstorget 2 A, 0181 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GRENSEVEIEN 11

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 20.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201200585			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart			1/12
Fasade nord og vest 2	A40-01	25.02.2011	1/16

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.10.2015 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Frydenberg borettslag selskap 008, PB 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, hs@rodeo-arkitekter.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 25.10.2013**
Fra:
Saksbehandler: Erik Rolt **Saksnr: 200104420 - 6**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Grenseveien 11

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

A.Stenberg & Søn Entreprenør AS
V/Kenneth Wangen
Geitemyrsveien 52 B
0455 OSLO

Dato: 29 JUNI 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200407883-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Camilla Flesche	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 11	Eiendom:	226/20
Tiltakshaver:	Frydenberg Borettslag	Adresse:	Grenseveien 9, 0571 OSLO
Søker:	A. Stenberg & Søn Entreprenør AS	Adresse:	Geitemyrsveien 52 B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Stab

Berit Solbrækken
For avdelingsenhetsleder

Camilla Flesche
saksbehandler

Kopi til: Frydenberg Borettslag, Grenseveien 9, 0571 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Stab
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Erik Rolt

Dato: 25.10.2013

Saksnr: 200000882 - 7

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Grenseveien 11

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

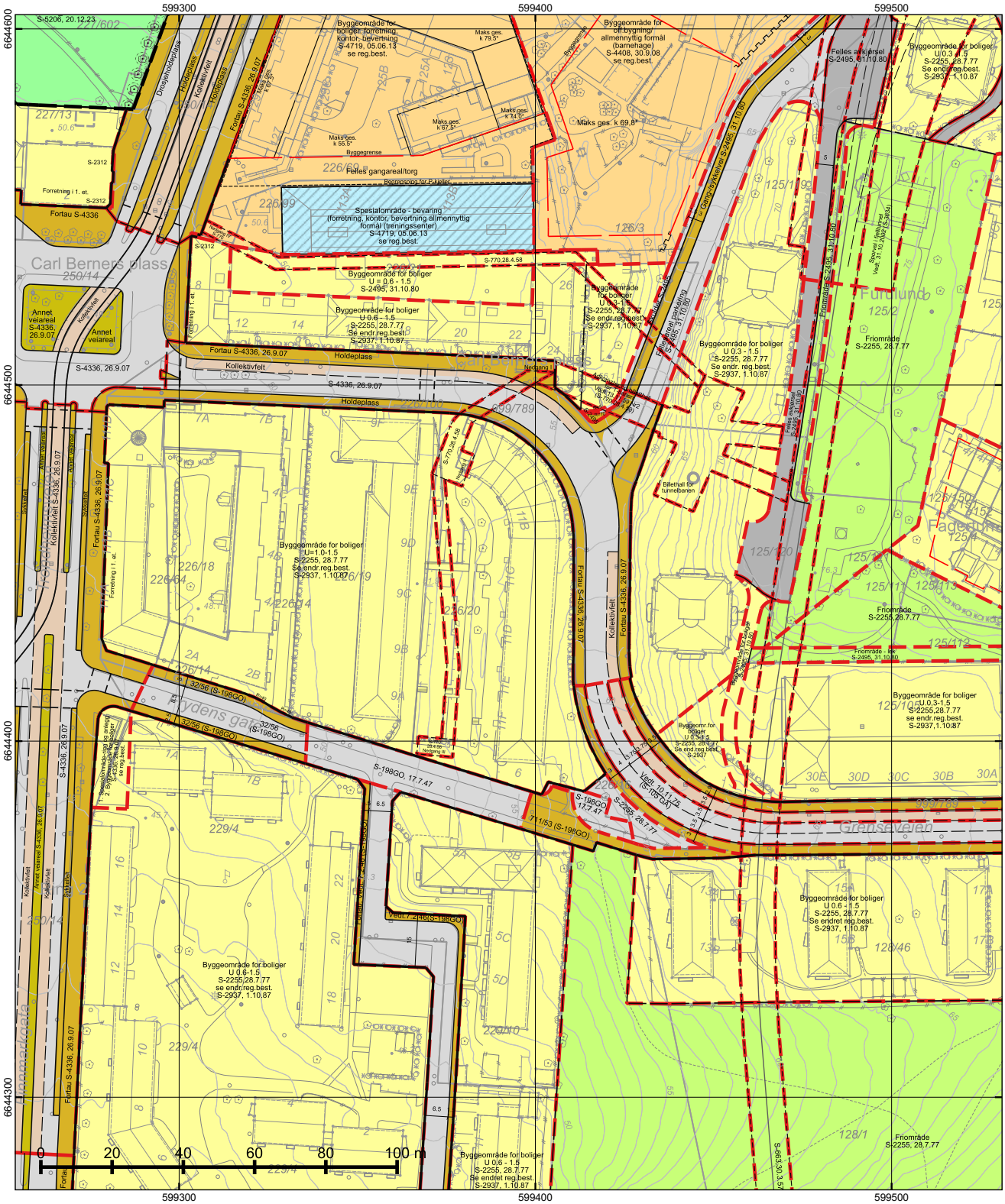
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


599300
599400
599500
6644600
6644500
6644400
6644300
Carl Berners plass
Grensevegen
Fagerudmyra
Furuhaugen
Furuhaugen
Furuhaugen

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Oslo

S-4336

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Carl Berners plass med omgivelser.

Vedtaksdato: 26.09.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200503361

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200503361

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CARL BERNERS PLASS MED OMGIVELSER

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet merket BIS 200503361 datert 27.05.2005, revidert 24.10.2006.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
Offentlige trafikkområder (vei/parkering, fortau/holdeplass, kollektivfelt, annet veiareal, sykkelfelt)
Friområde (park)
Fellesområder (felles avkjørsel)
Områder regulert i tidsrekkefølge:
1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Friområde (park)
1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Byggeområde for boliger

§ 3. Støykrav

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal tilfredstilles for støy fra veitiltak og skinnegående trafikk i planområdet. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplan og være godkjent før det gis rammetillatelse.
Alle støyreduserende tiltak skal være gjennomført samtidig med ferdigstillelse av veianlegget.
En støyfaglig utredning skal følge søknad om byggetiltak. Utredningen skal beskrive situasjonen for støyfølsom arealbruk inntil planområdet før og etter gjennomføring av veianlegget. Den skal vise forslag til eventuelle avbøtende tiltak med sikte på å tilfredsstille anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442. De avbøtende tiltak som forutsettes gjennomført skal innarbeides i søknad om byggetiltak.
Ved omlegning av trikkesporene skal skinner med overbygning vibrasjonsisoleres fra underlaget.

§ 4. Rekkefølgebestemmelser

Tilbakeføring og opparbeidelse av riggområdene skal være gjennomført senest ett år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for veianlegget.

§ 5. Trafikktiltak

Før anleggsstart skal tiltak som hindrer uønsket overføring av gjennomføringstrafikk fra veianlegget til omkringliggende boligområder være sikret.

§ 6. Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan som må godkjennes før rammetillatelse etter plan- og bygningslovens §93 gis. Utomhusplanen skal vise utforming og plassering av alle meldepliktige tiltak, gate og fortaubelegg og terrengbehandling.
Planen skal også vise eksisterende trær, verdifulle tregrupper og ny vegetasjon, samt avklare hvilke trær som skal beholdes.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

V101175

Forslag til endret regulering av Grenseveien fra ca. 50 m vest for Hekkveien til Fougners vei, samt forslag til kollektivfelt.

V101175 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.11.1975
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197502806
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-198GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-770

Regulering av nedganger og passasjer til Carl Berner plass st.

S-770 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.04.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901466
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V131159N2

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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: 5-0323/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grenseveien 11A 0571 OSLO
Matrikkel: Gnr 226, bnr 20 (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)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Kiligitto
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439



Joachim Bakke Østreng
Medhjelper
Nordvik St. Hanshaugen
j.ostreng@nordvikbolig.no
959 65 122

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