

LØREN

Frydenbergveien 52

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Frydenbergveien 52.
Foto: Joakim Karlsen.



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 600 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

37/40.5 kvm

ENERGIMERKING

E - Grønn

OMKOSTNING KJØPER

10 390,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

501.6 m² (eiet)

TOTALPRIS

4 633 114,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

3 297,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLES GjELD

Kr 22 724,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

20 650,-

BYGGEÅR

2008

Din megler



Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

+47 458 84 505





Flott 2-roms endeleilighet i 4. etg. med balkong | Bygg fra 2008 med heis | Fjernvarme og TV/bredbånd inkl.

Velkommen til Frydenbergveien 52! Lys og arealeffektiv 2-roms endeleilighet på populære Løren.

Dette er en flott leilighet fra 2008 i et urbant og barnevennlig nabolag. Her bor du med umiddelbar nærhet til T-banestasjon og dagligvarebutikker, inkludert søndagsåpen Joker. Boligen har en smart planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en luftig romfølelse, og utgang til en hyggelig, nordvestvendt balkong.

Høydepunkter:

Nordvestvendt balkong på ca. 6 m²

A-konto oppvarming (fjernvarme), varmtvann og internett inkl. i felleskostnader

IN-ordning på deler av fellesgjelden

Lave omkostninger

Ekstern bod på ca. 3,5 m² i kjeller

Velkommen til visning!



Den nordvestvendte balkongen på ca. 6 m² har god plass til en hyggelig sittegruppe.



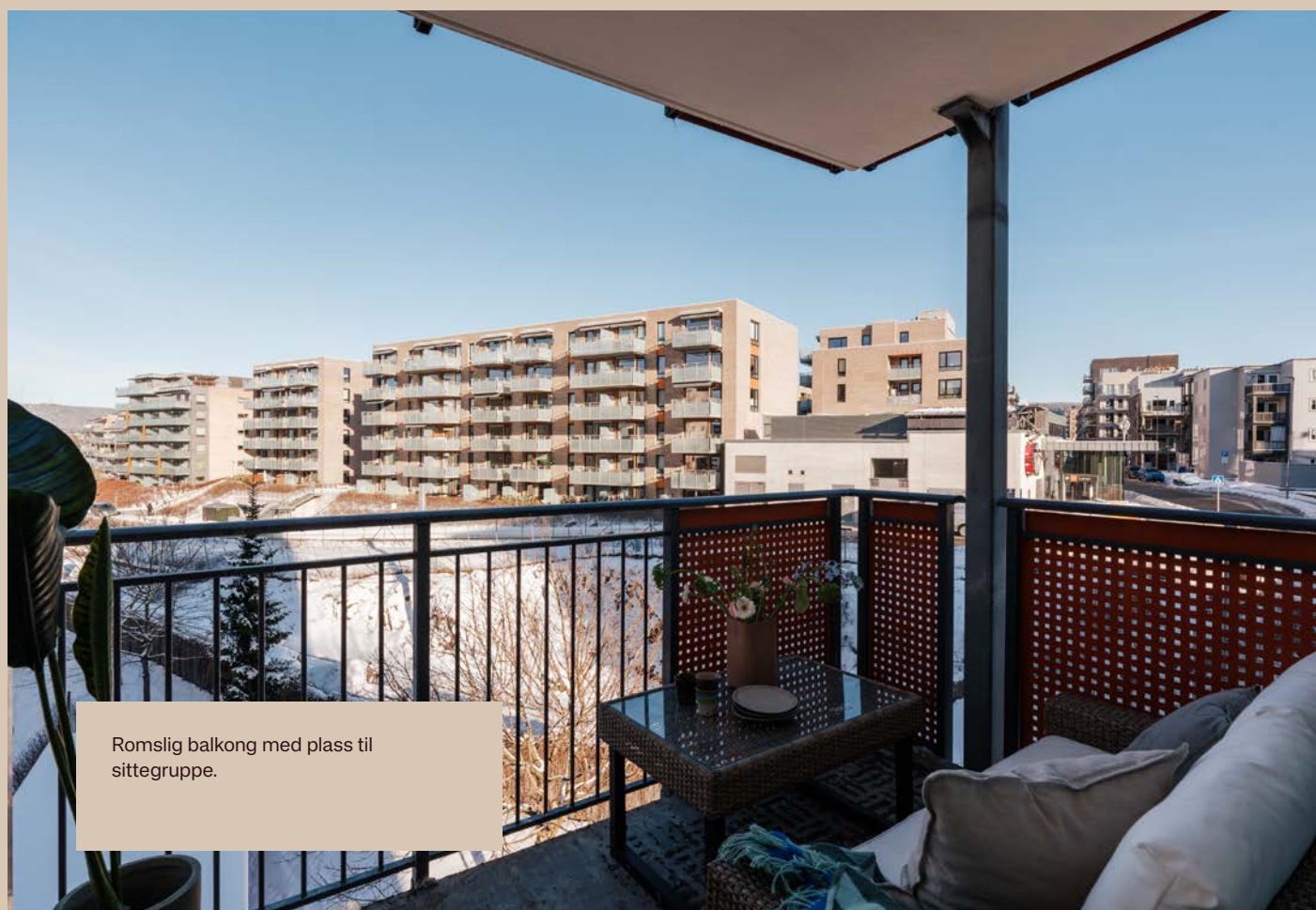


Gode møbleringsmuligheder på stuen.

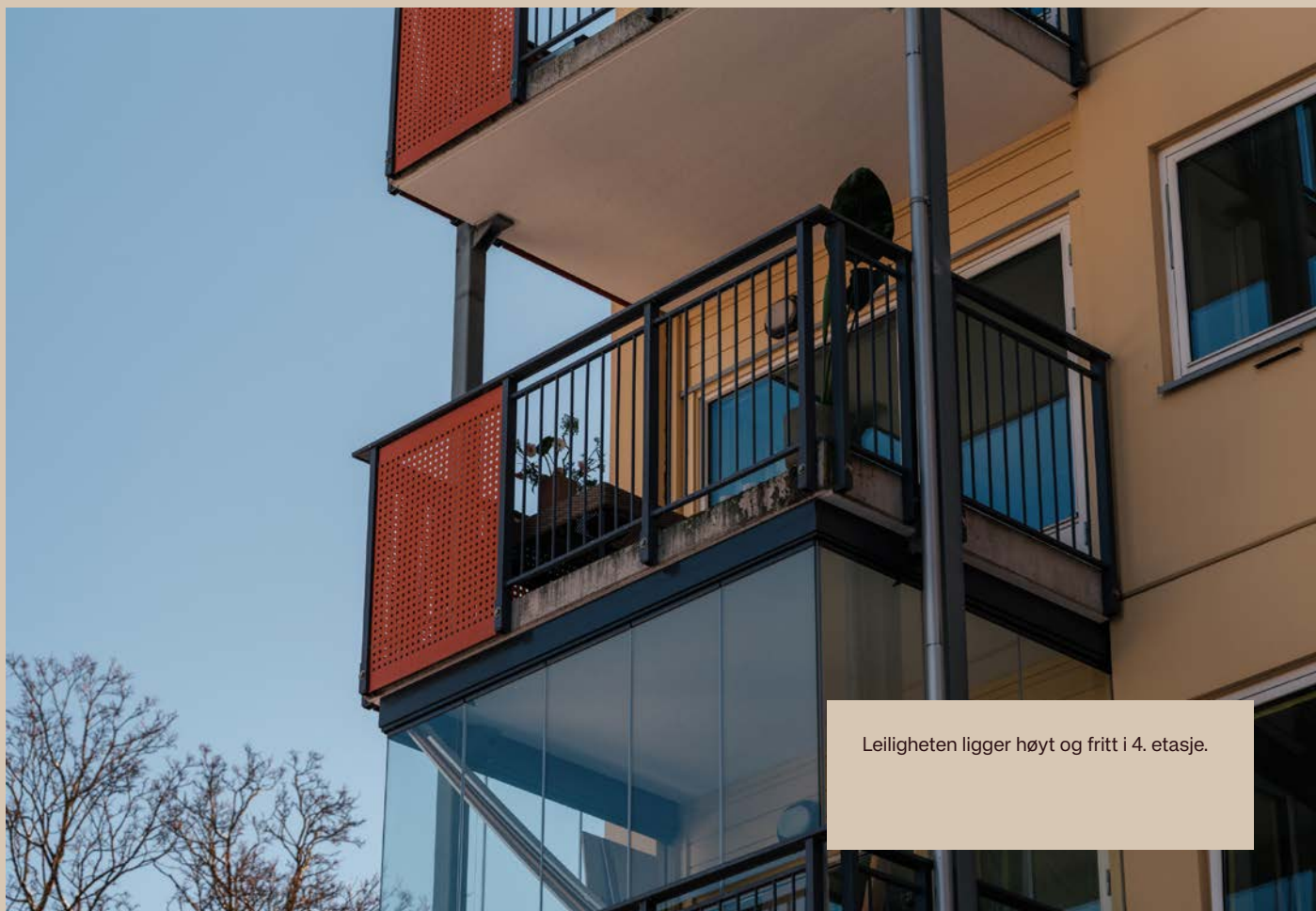




Fra stuen åpner balkongdøren opp til leilighetens private uteplass.



Romslig balkong med plass til sittegruppe.



Leiligheten ligger høyt og fritt i 4. etasje.



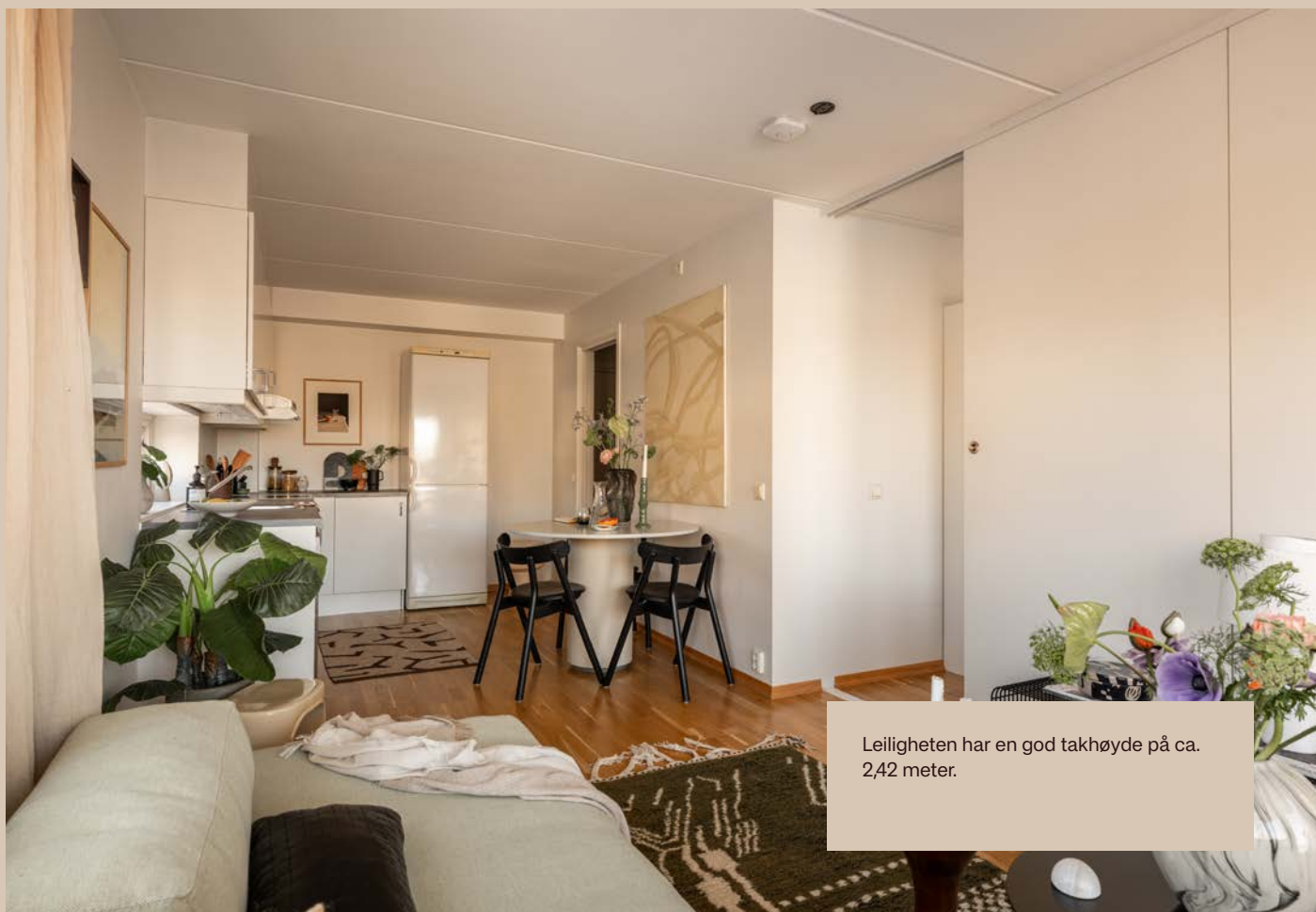
Vinduene slipper inn rikelig med dagslys fra to retninger.



Kjøkkeninnredningen fra byggeåret har glatte fronter og laminat benkeplate.



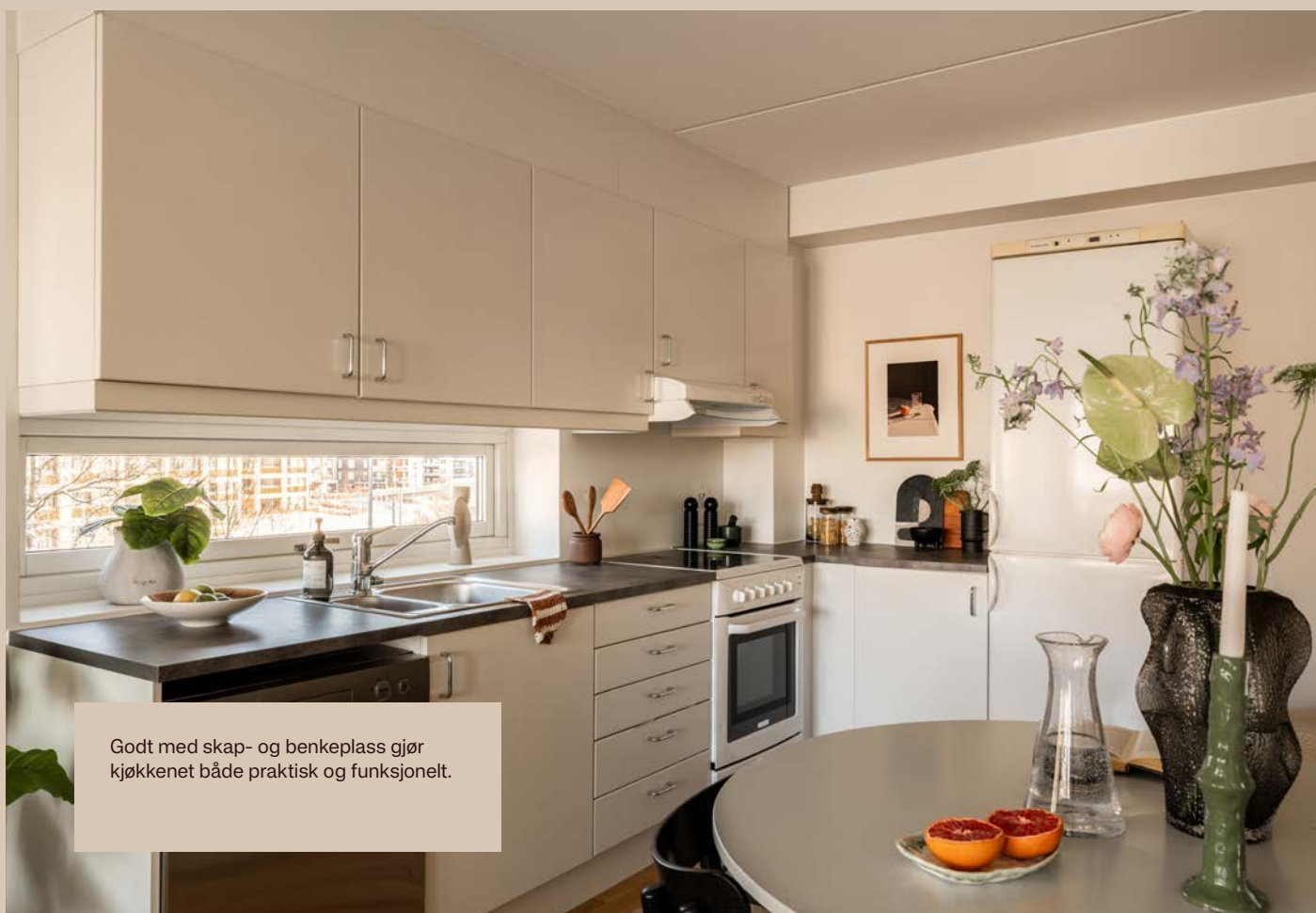
Den åpne løsningen gir en naturlig overgang mellom matlaging og spiseplass.



Leiligheten har en god takhøyde på ca. 2,42 meter.







Godt med skap- og benkeplass gjør kjøkkenet både praktisk og funksjonelt.



Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum og ettgreps svingbart blandebatteri.



Smarte skyvedører mellom stue og soverom gir fleksibel bruk av arealet.



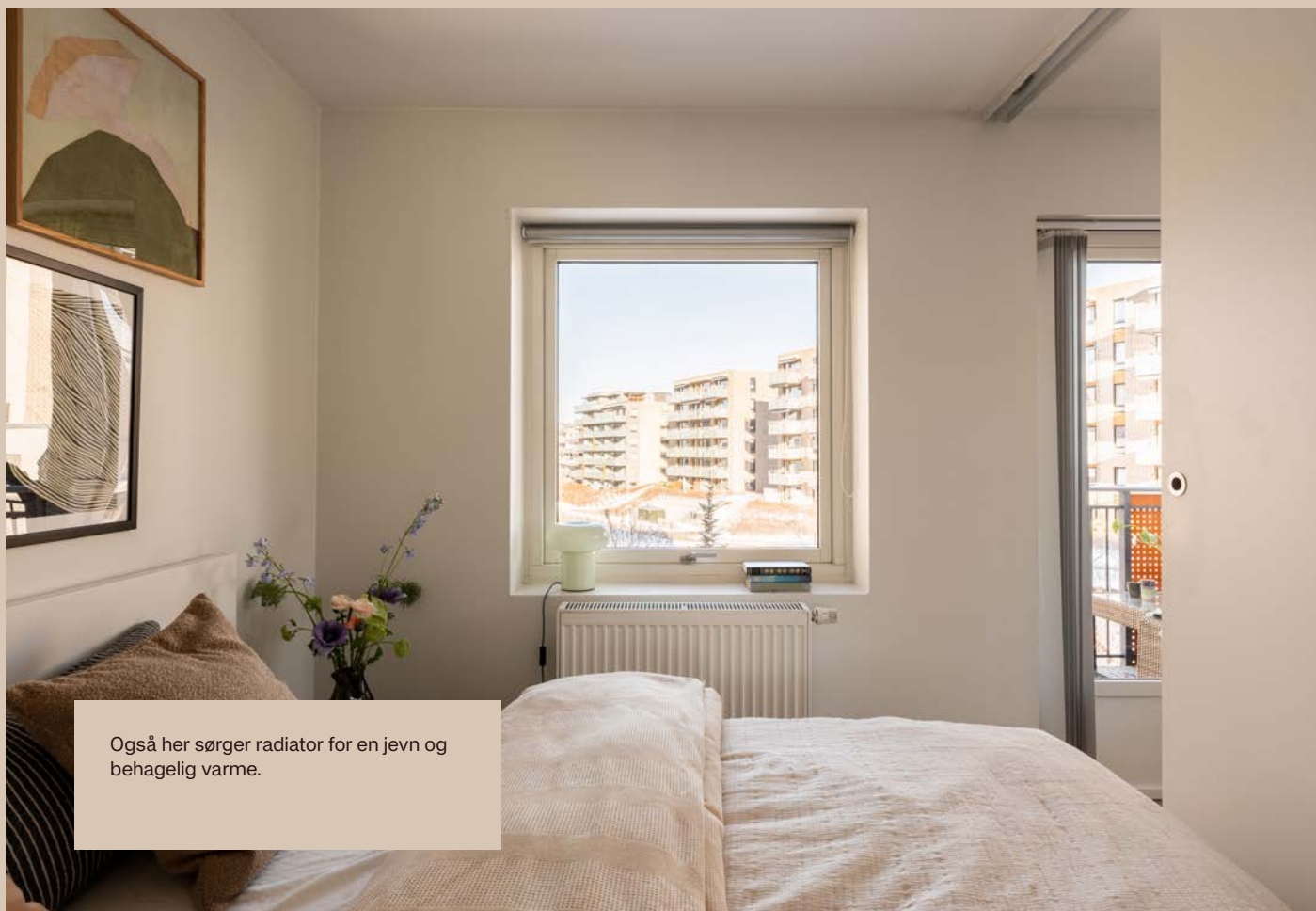


Med dørene lukket får man et adskilt og privat soverom.

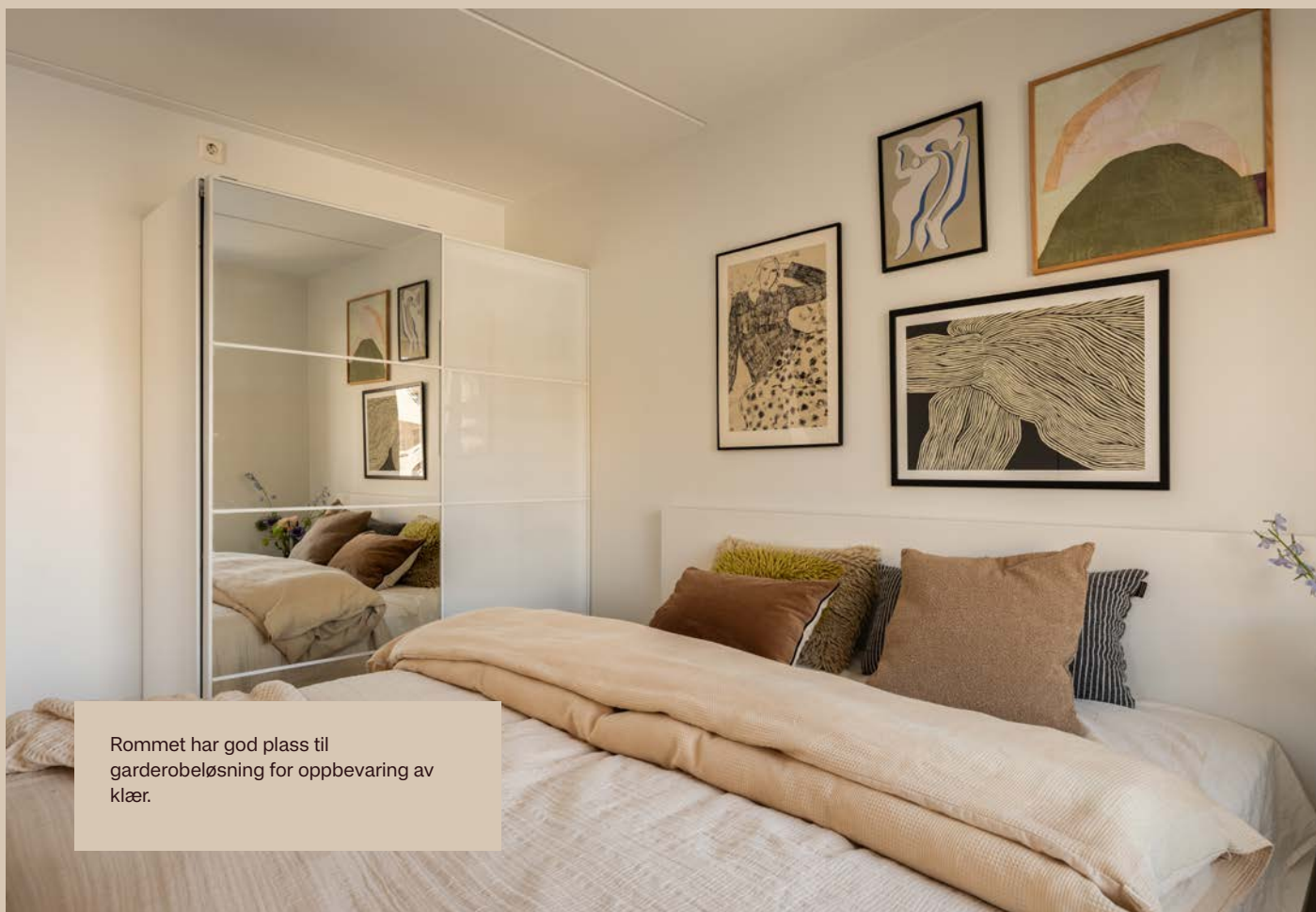


Soverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.





Også her sørger radiator for en jevn og behagelig varme.

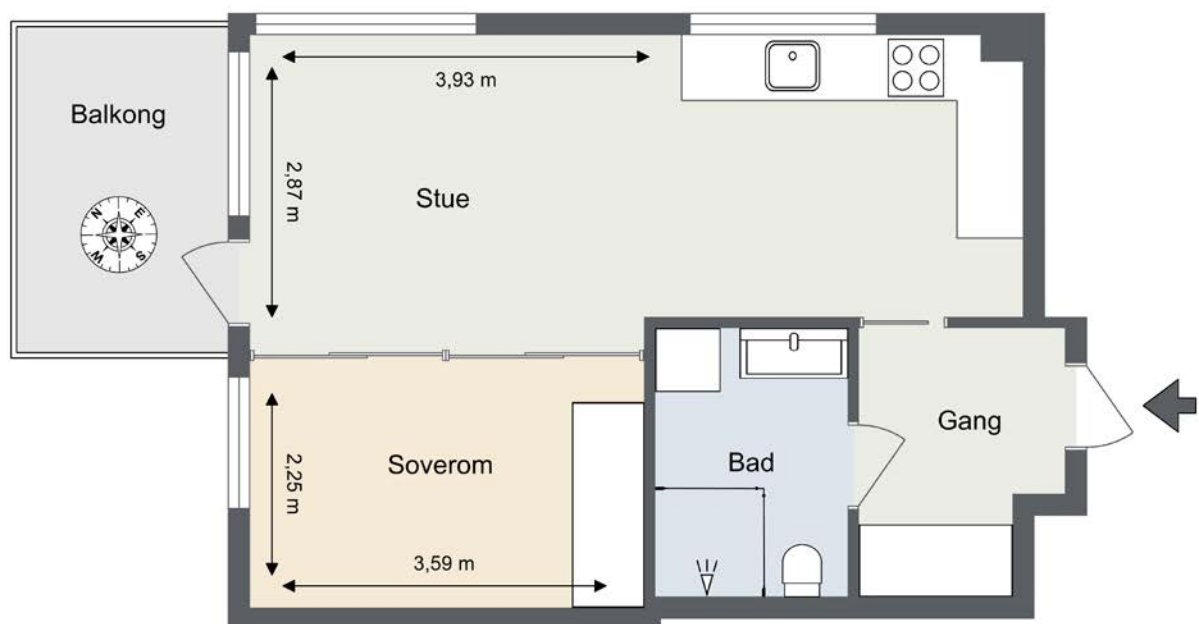


Rommet har god plass til garderobeløsning for oppbevaring av klær.



Planteegning



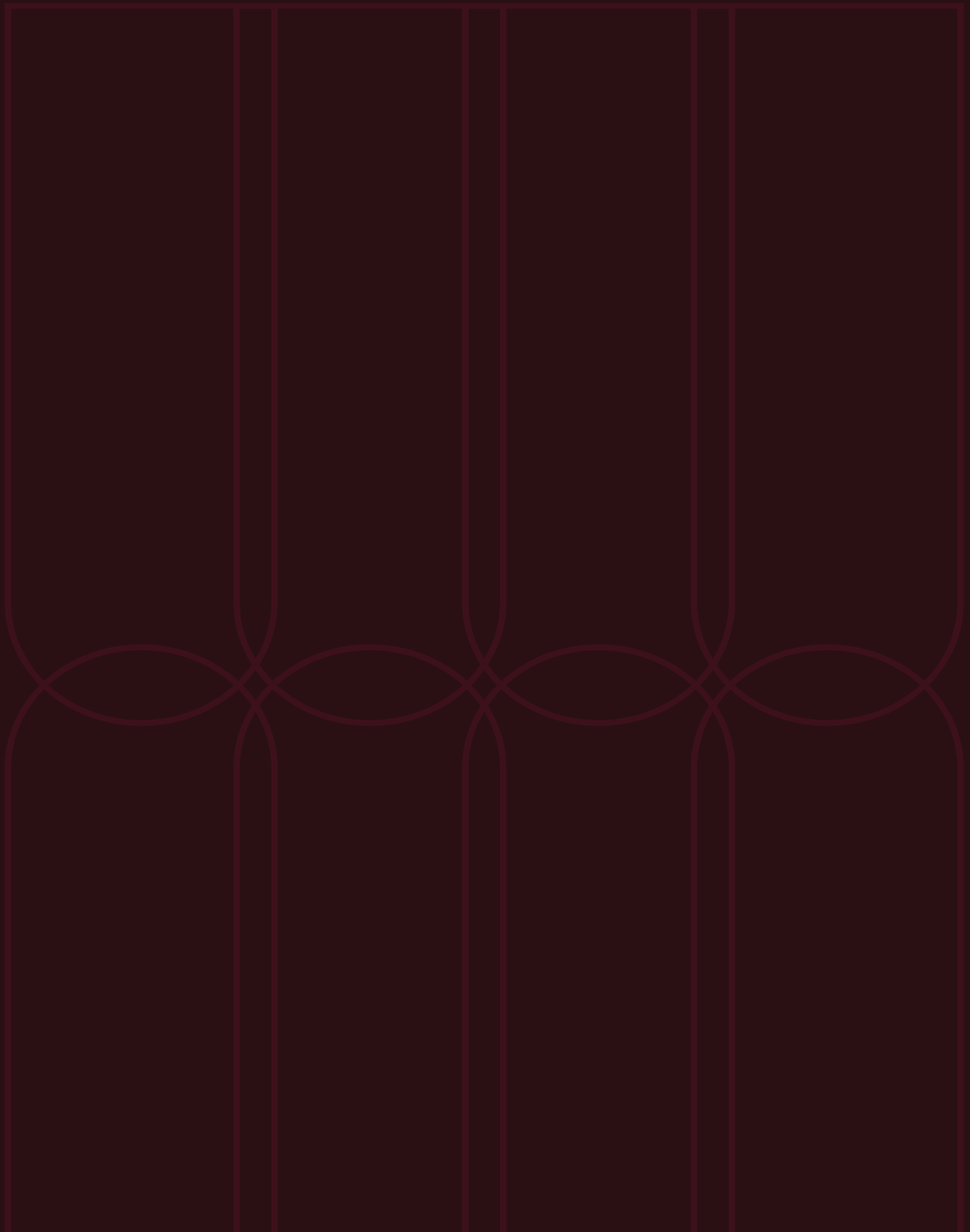


Dette er en illustrasjon med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike.

Utført av takstingenør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no

FRYDENBERGVEIEN 52

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 600 000

Omkostning kjøper

4 600 000,00 (Prisantydning)

22 723 (Andel av fellesgjeld)

4 622 724 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 623 814 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 633 114 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 633 114

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 297,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 3

297,- per måned. Beløpet inkluderer blant annet felleskostnader, energi, TV/Bredbånd, Defigo og kommunale avgifter.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 2 319,-
- Energi: kr 725,-
- Tv/Bredbånd: kr 213,-
- Defigo: kr 40,-

Renten på borettslagets lån er flytende og kan endres, noe som kan påvirke de månedlige kostnadene.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 22 724 pr. 10.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenummer: 98207357952

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 10.02.2026: kr 10 972 399,12

Andel av saldo: kr 0,27

Innfrielsesdato: 30.12.2033

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,19%

Bank: OBOS-banken AS
 Låne­nummer: 98208438786
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
 Restsaldo pr. 10.02.2026: kr 2 242 914,00
 Andel av saldo: kr 22 723,70
 Innfrielsesdato: 30.09.2032
 Type Rente: Flytende rente
 Rente: 5,19%
 Merknad: Lånet ble benyttet til kjøp av garasje­plasser.

Sikringsordning

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

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV/Bredbånd er inkludert i
 felleskostnadene, kr 213,- per måned.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 20 650 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 103 165 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 412 661 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en
 boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på
 SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I
 beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet,
 areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en
 prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon
 om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Frydenberg og
 Løren, et moderne og ettertraktet boligområde med
 grønne omgivelser og et hyggelig nærmiljø. Her bor du
 sentralt, samtidig som området oppleves rolig og
 tilbaketrukket, med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Det er gangavstand til både Løren og Hasle
 T-banestasjoner, som tar deg raskt og effektivt til
 sentrum og øvrige deler av byen. Området har et bredt
 tilbud av servicetjenester, kaféer og restauranter. På
 Løren Torg finner du blant annet apotek, bokhandel, frisør
 og flere dagligvarebutikker. Vinslottet på Hasle byr på
 populære spisesteder, gastropub, butikker, legevakt og
 treningssenter. Joker ved T-banestasjonen holder
 søndagsåpent, noe som gjør hverdagen ekstra fleksibel.

I nærområdet ligger flere flotte parker og grøntområder
 som Peer Gynt-parken, Muselunden, Torshovdalen og
 Bjerkedalen park. Her har du gode muligheter for en
 joggetur, en avslappende piknik eller en kaffe i solen.

Mat- og kafétilbudet er variert og spennende, med steder
 som Fryd gastropub, Kai Izakaya, Umai Sushi, Tiffany's og
 Kaffe­brenneriet. For den treningsinteresserte finnes både
 SATS, Sterk Trening og flere mindre treningssentre i
 området.

Løren er et område i kontinuerlig utvikling. Med kort
 avstand til Økern, som nå transformeres til et nytt og
 levende bysentrum, bor du i et spennende og
 fremtidsrettet nabolag med stort potensial.

Parkering

Borettslaget har garasjeplasser til utleie som tildeles av
 styret; disse følger ikke boligen ved salg. Det er
 infrastruktur for lading av el-biler mot tillegg i leien.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 501.6 m²

Eiet tomt på 501.6 m². Eiendommen har felles uteoppholdsarealer som står til beboernes benyttelse, inkludert tilgang til Frydenparken med vannspeil.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av blokk/bygård/terrassehus datert 02.05.2013. Det er i tillegg utstedt ferdigattest for tiltaket datert 21.01.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller

godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:

Entré, bad, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning.

Balkong på 5,9 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 3,5 m².

Areal

BRA - i: 37 m²

BRA - e: 3.5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 40.5 m²

TBA: 5.9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3.5 m² Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 37 m² Bad, stue/kjøkken, entré, soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

5.9 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Himlingshøyde er ca. 2,42 m. i stuen.

Balkong (TBA) på ca. 5,9 m² avrundet til 6 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 3,5 m², avrundet til 4 m². Bodene er merket med 60.

Bod er påvist av eier. Bodene utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Standard

Dette er en arealeffektiv og moderne leilighet i et bygg fra 2008. Planløsningen er gjennomtenkt med en åpen sone for stue og kjøkken, og smarte skyvedører gir en fleksibel overgang mellom oppholdsrom og soverom.

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarme, som sikrer et behagelig innneklima.

Entré:

Du kommer inn i en praktisk entré som leder deg videre inn i leilighetens sosiale sone.

Stue og kjøkken:

Stuen og kjøkkenet utgjør et lyst og sosialt rom.

Kjøkkeninnredningen fra byggeåret har glatte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er avsatt plass i nisjer for komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. En ventilator er tilkoblet kanal. Stuedelen har god plass til sittegruppe, og fra her er det utgang til balkongen.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 6 m². Dette blir en fin forlengelse av stuen på varme dager.

Soverom:

Soverommet adskilles fra stuen med praktiske skyvedører. Disse kan flyttes sideveis for å skape en større åpning og en mer fleksibel romfølelse.

Bad:

Badet er en flislåst baderomskabin med varme i gulvet. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Ifølge selger ble det montert nytt dusjhjørne med glassdører, nytt dusjsett og ny baderomsinnredning av fagfolk.

Overflater:

Gulvoverflater: 3-stavs parkett.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malt himling med synlige elementskjøter.

Lagring:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 3,5 m².

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se

punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Erik Øyum

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema

som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: ESBYGG AS

Beskrivelse av arbeidet: Monterte dusjhjørne med glassdører, nytt dusjsett og ny badromskomode

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?: Nei.

Er arbeidet byggemeldt?: Nei.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Det var en kontroll og rens av ventilasjonen i 2024.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 26.02.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter, byggeår 2008.

Bygningen er oppført i bærende betongkonstruksjoner med malte overflater. Boligen har etasjeskille i betong.

Tak:

Flat takkonstruksjon med sveiset banebelegg (takpapp, membran).

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i trerammer fra 2007. Det er en kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

Dører:

Inngangsdøren er brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (40 db). Balkongdør med glassfelt. Innvendig er det glatte innerdører med terskler, samt skyvedører til gangen og soverommet. Dørene til soverommet kan flyttes sideveis for større åpning.

Balkong/terrasse:

Balkong på ca. 6 m² som er omtrent nordvestvendt. Den er konstruert i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet er i betong, og avrenning skjer i forkant av balkongen.

VVS-installasjoner:

Vannrør på kjøkkenet er rørstusser med stoppekraner i benkeskapet. I et skap i gangen er det gjennomgående isolerte vannrør med stoppekraner til både forbruksvann og radiatoranlegg. På badet er det samlestokk med stoppekraner over inspeksjonsluke i himling. Synlige avløpsrør er av plast. Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Badet har plastsluk med klemring.

Ventilasjon:

Mekanisk ventilasjon med friskluftsentiler bak radiatorer. Avtrekk skjer gjennom ventilator tilkoblet kanal på kjøkkenet og avtrekksventil på badet. Det er spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft. I følge eier er det utført rens av ventilasjonsanlegget høsten 2024 i regi av borettslaget.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med radiatorer tilkoblet fellesanlegg med vannbåren varme (fjernvarmeanlegg), samt varme i baderomsgulvet.

Kjellerbod:

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 3,5 m², avrundet til 4 m². Boden er merket med 60.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8

kurser. Hovedbryter på 40 A.

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

- Nei

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

- 2008 Byggeår

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

- Ukjent Det finnes ikke noen fullgod oversikt.

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

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

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

- Nei

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader. For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Bad - Overflater vegger og himling | Noen gamle borehull i veggfliser. Fullt utbedring betyr bytte av flis. Dette blir en kost/nytte vurdering og det er også en viss fare for at fjerning av gammel flis kan påføre andre skader. I tillegg er det ikke sikkert at det er mulig å få tak i samme type flis. Det er derfor skjønnsmessig vurdert at det ikke anbefales å bytte flis. Så lenge hullene tettes

med silikon er det vurdert at forholdet ikke utgjør annet enn et estetisk forhold.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Frydenbergveien 52, 0575 OSLO

Gnr. 126, bnr. 159, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 20 i Frydenberg 2 Borettslag
med orgnr. 991640150

Selger

Dan Sverre Audne

Borettslag

Frydenberg 2 Borettslag

Organisasjonsnummer: 991640150

Andelsnummer: 20

Frydenberg 2 Borettslag (org.nr. 991640150) er et andelslag som består av 77 andeler. Borettslaget forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Fra årsmøtet avholdt 12. mai - 15. mai 2025 ble følgende vedtatt:

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2024. Årets resultat ble overført til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 130 000.
- Valg av nytt styre.

Borettslaget har fellesarealer som står til beboernes disposisjon. En del av fellesarealet, inkludert Frydenparken med vannspeil, forvaltes av et fellesorgan for hele kvartalet, og borettslaget dekker sin andel av felleskostnadene.

Hver andel disponerer en bod. Sykler og sportsutstyr skal

plasseres på anviste steder. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom så lenge de ikke hindrer adkomst.

Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på balkonger. Kullgrill kan benyttes på det steinsatte området i parkarealet. Blomsterkasser skal monteres på innsiden av rekkverket. Oppsetting av parabol/antennar og montering av markiser eller utvendige persienner krever søknad og godkjenning fra styret for å bevare et enhetlig utseende.

Kun fysiske personer kan eie andeler, og ingen kan eie mer enn én andel.

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 565828

Husdyr: Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Eier er ansvarlig for dyret og må følge politivedtektene. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område, og ekskrementer må fjernes umiddelbart. Dyr må holdes borte fra lekeplasser. Styret kan kreve et dyr fjernet ved berettigede klager.

Forkjøpsrett: Det er ingen forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Dette er et frittstående borettslag, og forkjøpsrett for OBOS-medlemmer gjelder ikke.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør

utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett og årsregnskap. Dette kan interessenter få oversendt.

På årsmøtet i mai 2025 ble årsregnskapet for 2024 godkjent, og det ble vedtatt at årets resultat skulle overføres til egenkapital.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Renhold av felles trapper, heiser og uteområder, samt sommer- og vintervedlikehold, utføres av innleide firmaer.

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer tilkoblet vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Det er gulvvarme på badet. Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (felt E) i henhold til detaljregulering S-4084 «Frydenbergveien 48 m.fl. og Hasleveien 50 Gnr. 126, Bnr. 21», vedtatt 26.05.2004.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan KDP-15 «Kommunedelplan for Økernområdet», vedtatt 26.05.2004. I denne planen er arealet avsatt til boligformål (felt B). I tillegg omfattes eiendommen av den tematiske kommunedelplanen KDP-17 «Kommunedelplan for torg og møteplasser», vedtatt 22.04.2009.

Eiendommen omfattes av «Kommuneplanen 2015-2030», vedtatt 23.09.2015. I planen er arealbruken avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende).

Eiendommen berøres av hensynssone H570 (Bevaring kulturmiljø) i henhold til kommuneplanen. Dette innebærer at det ved søknadspliktige tiltak må tas spesielt hensyn til kulturmiljøet. Endringer som kan påvirke kulturmiljøets karakter eller utseende, kan kreve en særskilt vurdering eller uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

Eiendommen ligger innenfor virkeområdet til Kommunedelplan for Økernområdet (KDP-15). Planen har som formål å legge til rette for utvikling av området til et velfungerende og attraktivt næringsområde med gode kollektivløsninger for å redusere bilbruk.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2010/950990-4/200 02.12.2010 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av grunn for vedlikehold og reparasjoner
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten

2010/950990-18/200 02.12.2010 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om felles stikkledning for vann og avløp
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten

2011/91269-1/200 03.02.2011 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 31 734 772
Panthaver: FR. ANDEIERNE I B-LAGET
JF.BORETTSLAGLOV§2-11 1.LE
2012/824962-1/200 04.10.2012 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2012/824943-1
2012/824962-2/200 04.10.2012 **

PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2012/824955-1

2012/824943-1/200 04.10.2012 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 115 491 283
Panthaver: OBOS BBL
ORG.NR: 937 052 766

2024/2191305-1/200 04.11.2024 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 4 300 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

Eiendommens rettigheter:

2010/950990-2/200 02.12.2010 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 148
Bestemmelse om fellesareal - uteoppholdareal
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten

2010/950990-3/200 02.12.2010 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 426 BNR: 4
Bestemmelse om fellesareal - parkeringskjeller
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten

2010/950990-6/200 02.12.2010 BESTEMMELSE OM
PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 426 BNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 426 BNR: 5
Bestemmelse om bruksrett til 16 biloppstillingsplasser i garasje på gnr 426 bnr 4, og 7 på gnr 426 bnr 5.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten

2010/950990-10/200 02.12.2010 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 426 BNR: 4
Bestemmelse om bruksrett til 40 sportsboder
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten

2010/950990-14/200 02.12.2010 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 148

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 426 BNR: 4

Bestemmelse om bruksrett til 33 sykkelplasser på gnr 426 bnr 4, og 24 på gnr 126 bnr 148.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten

2010/950990-17/200 02.12.2010 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 148

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 426 BNR: 4

Bestemmelse om stikkledning gjennom annen eiers grunn, samt fri adgang for nødvendig vedlikeholds - og reparasjonsarbeider

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten

2017/741516-1/200 07.07.2017 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 177

Bestemmelse om fellesareal

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO

KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Overlating av bruksretten krever skriftlig godkjenning fra styret, med mindre unntakene i burettslagslova §§ 5-4 til 5-6 gjelder. Søknaden regnes som godkjent hvis styret ikke har svart innen én måned. Det forutsettes at kjøper selv skal bo i leiligheten.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets

fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom 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 Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de

neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett

eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor

selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 mislighold sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 46 227,24

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig info: kr 9.900

Eierskiftegebyr: kr 6 725

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 126 102,24. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

26.02.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

FRYDENBERGVEIEN 52

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260022	
Selger 1 navn	
Dan Sverre Audne	
Gateadresse	
Frydenbergveien 52	
Poststed	Postnr
OSLO	0575
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	DNB Fremtind
Polise/avtalenr.	21512967

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: DSA

Document reference: 01260022

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Monterte dusjhjørne med glassdører, nytt dusjsett og ny badromskomode

Arbeid utført av

ESBYGG AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var en kontroll og rens av ventilasjonen i 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: DSA

2

Document reference: 01260022

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 01260022

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 01260022

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dan Sverre Audne	1cfd2838ac2917a83eee60 a9721ff3d5a300e18b	10.02.2026 09:20:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260022

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Frydenbergveien 52 - Nabolaget Løren - vurdert av 418 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Løren T Linje 4B	2 min 0.1 km
Løren T Linje 4	3 min 0.3 km
Rosenhoff Linje 17	12 min 1 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	13 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

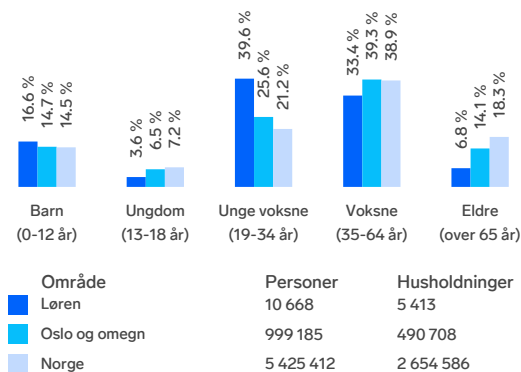
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gregers barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 0.3 km
Brødfabrikken Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	4 min 0.4 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Løren	2 min
Joker Løren Stasjon Søndagsåpent	3 min 0.2 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



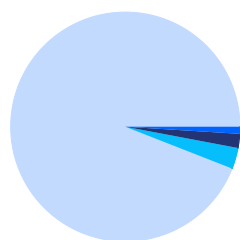
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

	Frydenberg skole	3 min 
	Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
	Skjønnhaug skole	7 min 
	Ballspill, fotball	0.6 km
	STERK treningssenter	3 min 
	EVO Løren	5 min 

Boligmasse



- 1% enebolig
- 3% rekkehus
- 95% blokk
- 2% annet

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

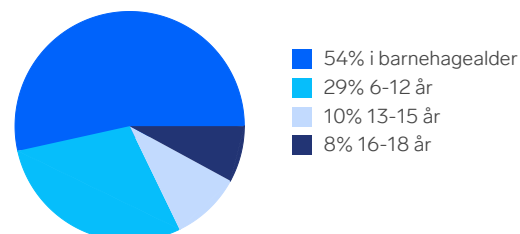
Sitat fra en lokalkjent



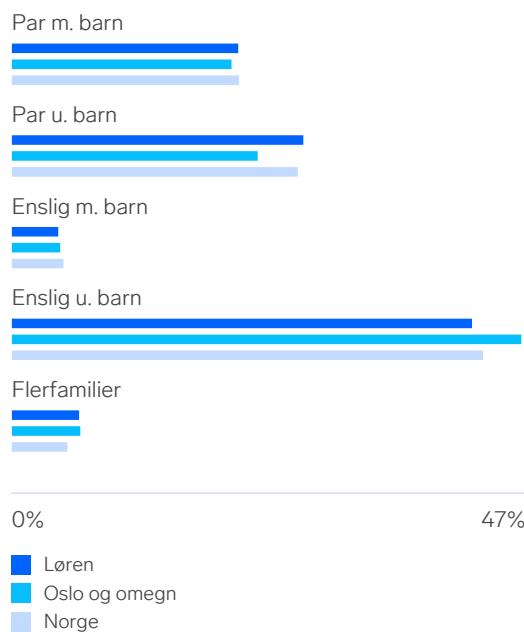
Varer/Tjenester

	Vinslottet	7 min 
	Apotek 1 Løren Torg	7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

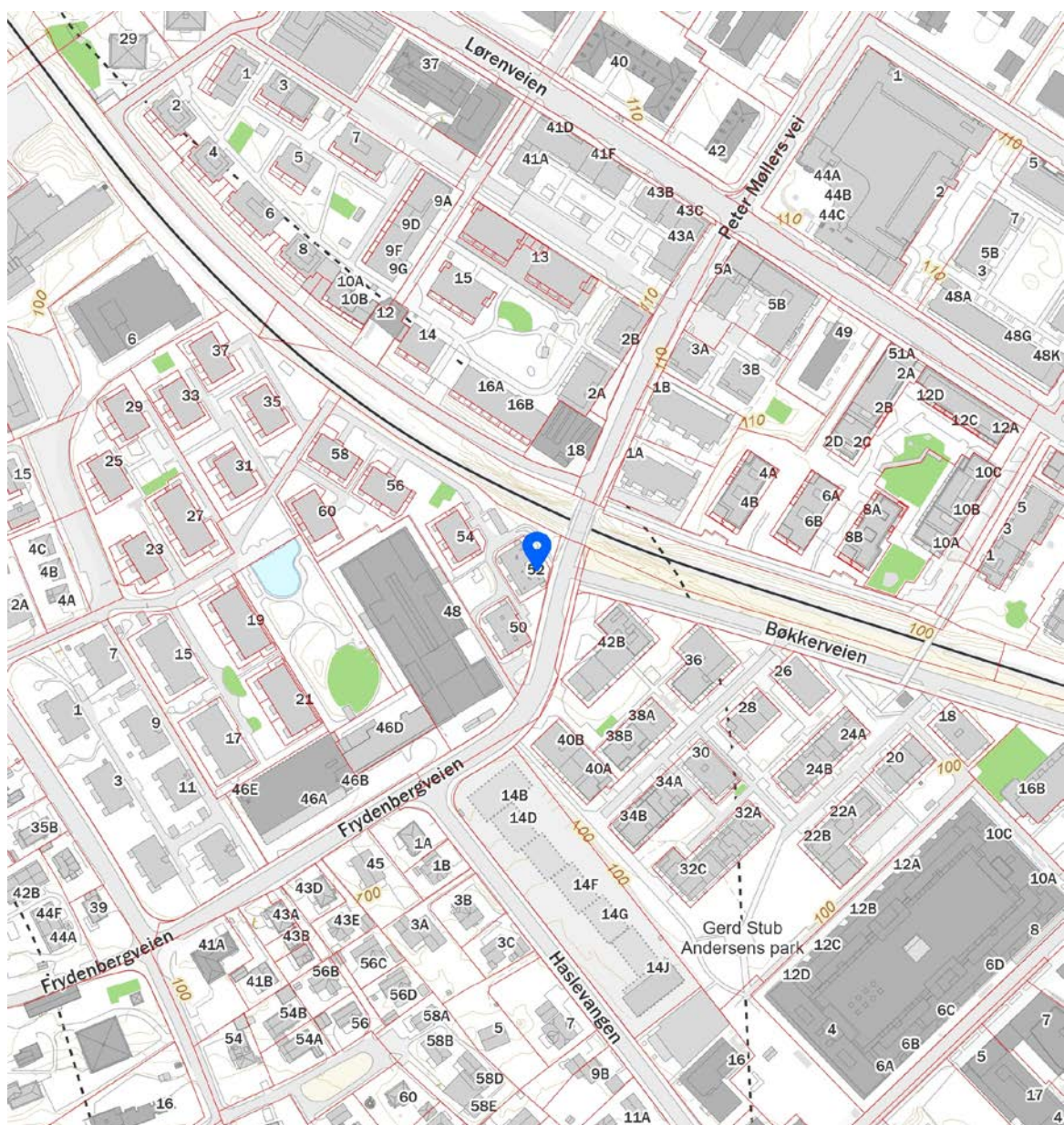
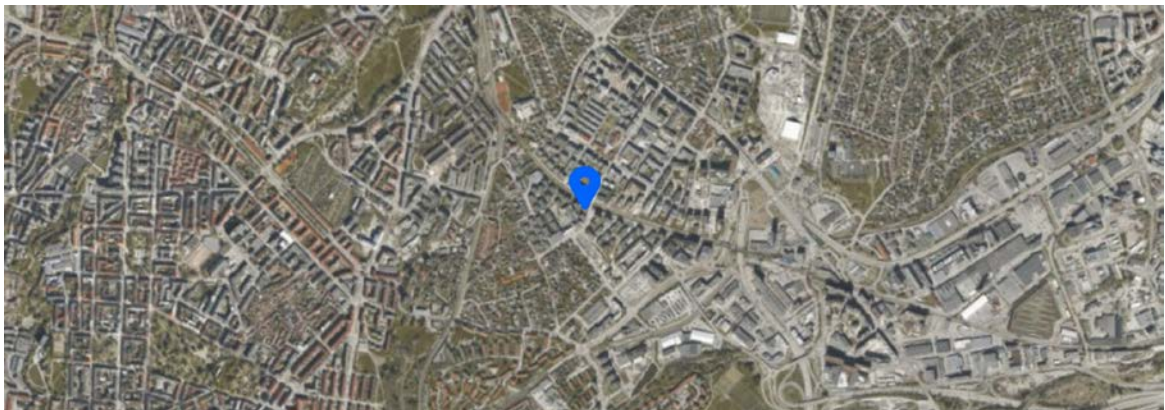


Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Frydenbergveien 52, 0575 OSLO



OSLO kommune



gnr. 126, bnr. 159



Andelsnummer 138

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 13722-3284

Referansenummer: JJ1131

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øy—

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flat takkonstruksjon. Sveiset banebelegg (takpapp, membran).

Oppført i bærende betongkonstruksjoner. Malte overflater.

2-lags isolerglass i terammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Balkongen er på ca. 6 m². Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 3-stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt himling med synlige elementskjøter. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Glatte innerdører med terskler. Skyvedører til gangen og soverommet. Dørene til soverommet kan flyttes sideveis for større åpning.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislågt baderomskabin med dusjnise og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er montert dusjhjørne med glassdører, ny dusjgarnityr og nytt servantskap av ESBYGG AS.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra byggeår (2008).

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rørstusser med stoppekraner i benkeskapet. Skap i gang: Gjennomgående isolerte vannrør med stoppekraner til både forbruksvann og radiatoranlegg. Bad: Samlestokk med stoppekraner over inspeksjonsluke i himling.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Mekanisk ventilasjon med friskluftsventiler bak radiatorer. Avtrekk gjennom ventilator tilkoblet kanal og avtrekksventil på badet. I følge eier er det utført rens av ventilasjonsanlegget høsten 2024 i regi av borettslaget.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarmeanlegg).

Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedbryter på 40 A.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

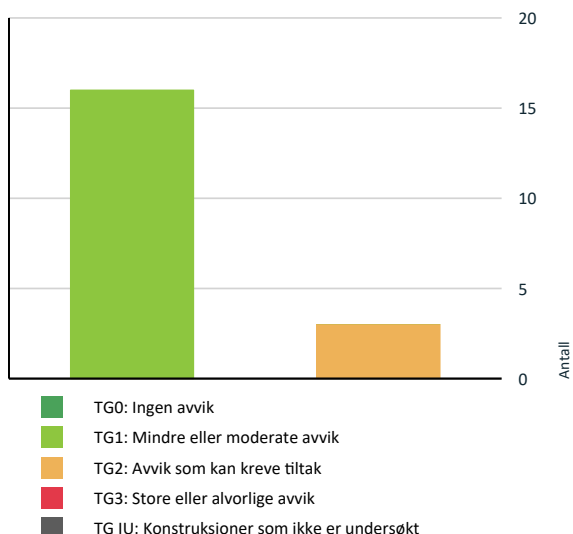
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2-lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

Noen bruksmerker må påregnes.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulv i betong. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 117 cm. Balkongen er på ca. 6 m².

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke kjent om borettslaget har utarbeidet vedlikeholdsplan/teknisk rapport for fellesdeler.

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 3-stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt himling med synlige elementskjøter. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i soverom: 2 mm. over 2 meter og ca. 5 mm. gjennom hele rommet. Stue: 3 mm. over 2 meter og ca. 2 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Skyvedører til gangen og soverommet. Dørene til soverommet kan flyttes sideveis for større åpning.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punkt er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt baderomskabin med dusjnise og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er montert dusjhjørne med glassdører, ny dusjgarnitur og nytt servantskap av ESBYGG AS.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt metallhimling med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen gamle borehull i veggfliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fullt utbedring betyr bytte av flis. Dette blir en kost/nytte vurdering og det er også en viss fare for at fjerning av gammel flis kan påføre andre skader. I tillegg er det ikke sikkert at det er mulig å få tak i samme type flis. Det er derfor skjønnsmessig vurdert at det ikke anbefales å bytte flis.

Så lenge hullene tettes med silikon er det vurdert at forholdet ikke utgjør annet enn et estetisk forhold.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 38 mm. Høyde på terskel er ca. 12 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer.



Sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Dreneringsåpning i susterne for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

4. ETASJE > BAD

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra byggeår (2008).

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rørstusser med stoppekraner i benkeskapet.

Skap i gang: Gjennomgående isolerte vannrør med stoppekraner til både forbruksvann og radiatoranlegg.

Bad: Samlestokk med stoppekraner over inspeksjonsluke i himling.

Ingen synlige lekkasjer fra røranlegget.



Stoppekraner.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med friskluftsventiler bak radiatorer. Avtrekk gjennom ventilator tilkoblet kanal og avtrekksventil på badet.

I følge eier er det utført rens av ventilasjonsanlegget høsten 2024 i regi av borettslaget.

TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarmeanlegg). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer. Eier opplyser at radiatoranlegget fungerer som det skal.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedbryter på 40 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det finnes ikke noen fullgod oversikt.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

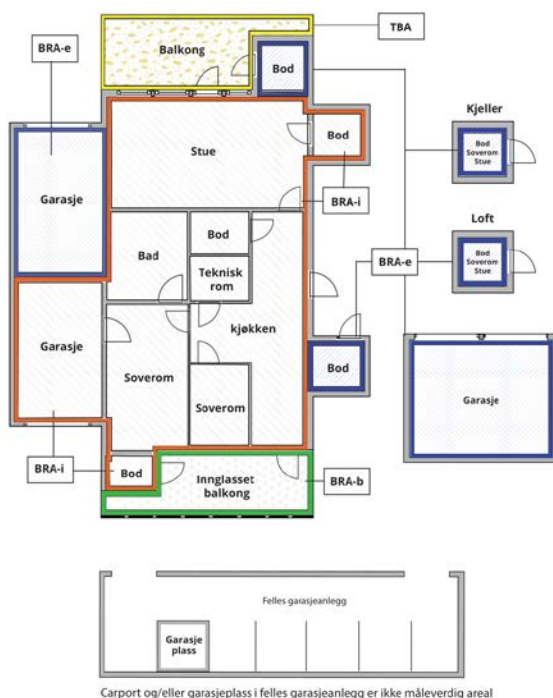
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	37			37	6
Kjeller		4		4	
SUM	37	4			6
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad, stue/kjøkken, entré, soverom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,42 m. i stuen.

Balkong (TBA) på ca. 5,9 m² avrundet til 6 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 3,5 m², avrundet til 4 m². Boden er merket med 60.

Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	126	159	0	0	501.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Frydenbergveien 52

Hjemmelshaver

Frydenberg 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2445/Frydenberg 2 Borettslag	991640150	2445	OBOS	Dan Sverre Audne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
138	302 445	20 650 31.12.2025	22 723 10.02.2026

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Løren/Frydenberg i Oslo. Gangavstand til forretninger og servicetilbud, blant annet Løren torg. Godt utvalg av servicetilbud og forretninger i området som kaffebarer, pizzarestauranter, matforretninger etc. Nærmeste matbutikk er Kiwi i Frydenbergveien. T- bane (Løren og Hasle) og buss går rett i nærheten.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-4084.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

565828

Type**Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammer-elektrode og pigger.

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

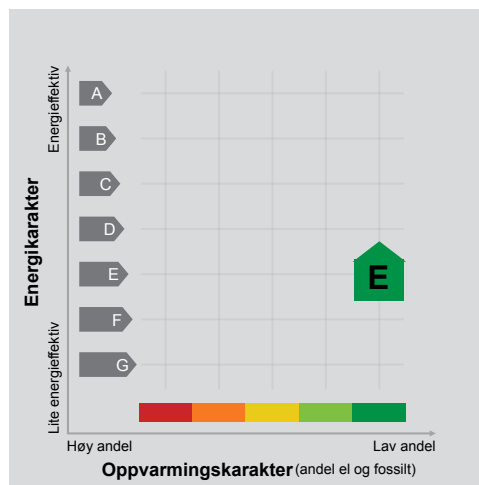
Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

PERSONVERN

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester FRYDENBERG 2 BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	126
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81827885
Merkenummer	Energiattest-2025-207400
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

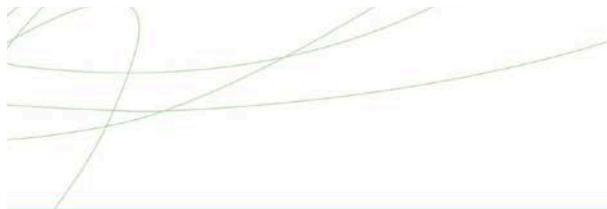
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

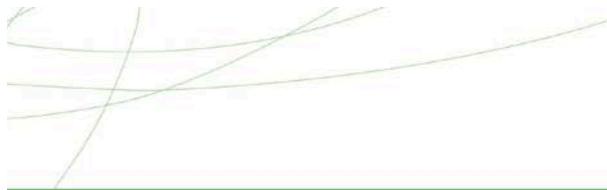
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2007
Bygningsmateriale:
BRA: 36
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Frydenbergveien 52	81827885	H0205	0	0	10
Frydenbergveien 50	81827893	H0205	0	0	49
Frydenbergveien 52	81827885	H0305	0	0	15
Frydenbergveien 50	81827893	H0305	0	0	54
Frydenbergveien 50	81827893	H0403	0	0	57
Frydenbergveien 52	81827885	H0405	0	0	20
Frydenbergveien 52	81827885	H0505	0	0	25
Frydenbergveien 50	81827893	H0505	0	0	63
Frydenbergveien 50	81827893	H0605	0	0	68
Frydenbergveien 52	81827885	H0605	0	0	30
Frydenbergveien 50	81827893	H0705	0	0	73
Frydenbergveien 52	81827885	H0705	0	0	35

Enhets	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Bygggear	2007

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	26 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	36 m²
Totalt BRA	36 m²
Oppvarmet luftvolum	94 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	28,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	229,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,71 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.6.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	102,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,4 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergi behov	173,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 618 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	211,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 138 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	211,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 618 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år

Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 936 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 682 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 618 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,2 %
--------------------------------------	--------

[illegible]



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 02.05.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200609775-76
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll

Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - FRYDENBERGVEIEN 48

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.05.2013 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Deres ref.:
Dag Toseth

Vår ref. (saksnr.):
200609775 - 84
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Marie Meulman

Dato: 21.01.2022

Ferdigattest - Frydenbergveien 48

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

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

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

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

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

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter
tett by øst



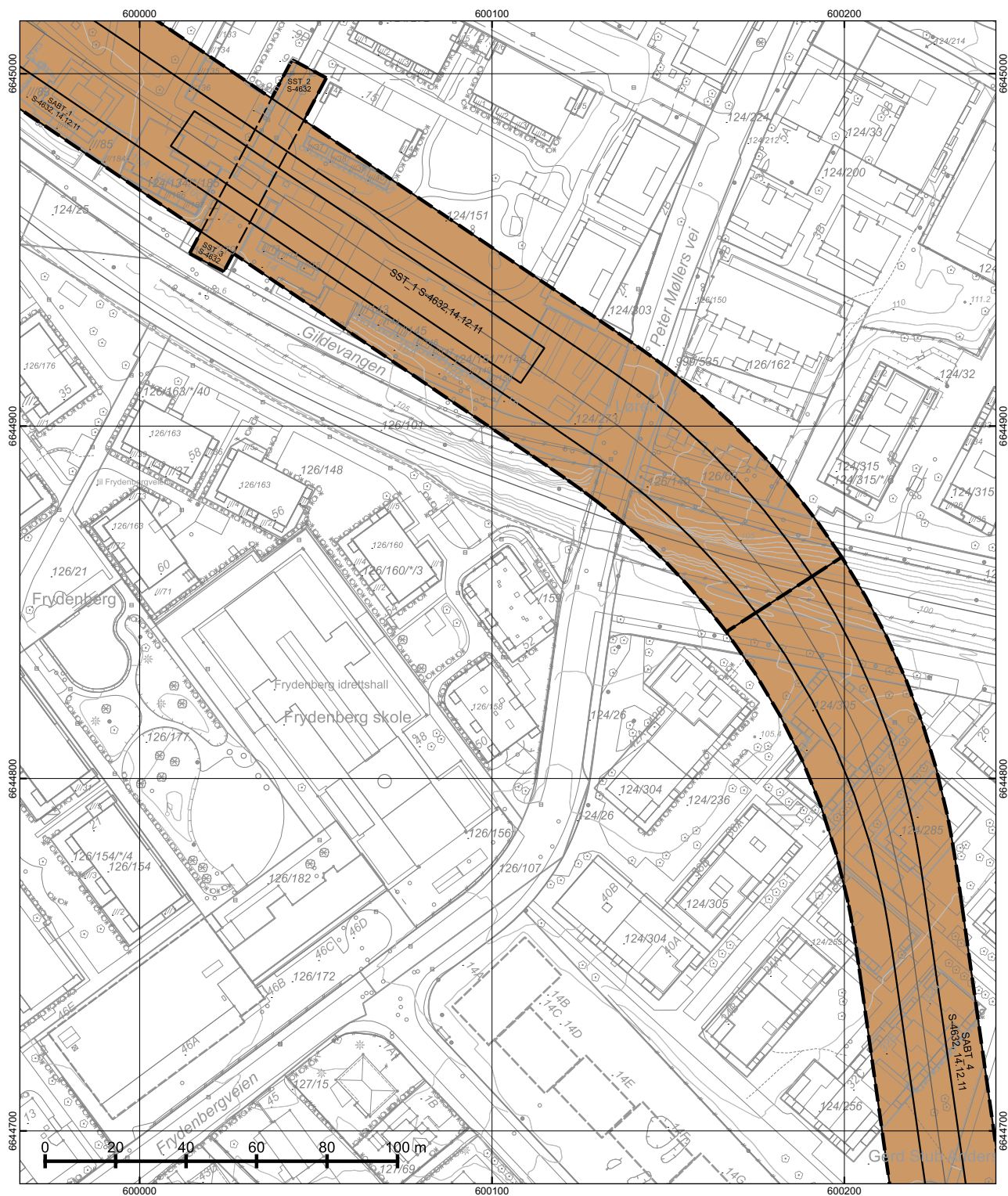
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

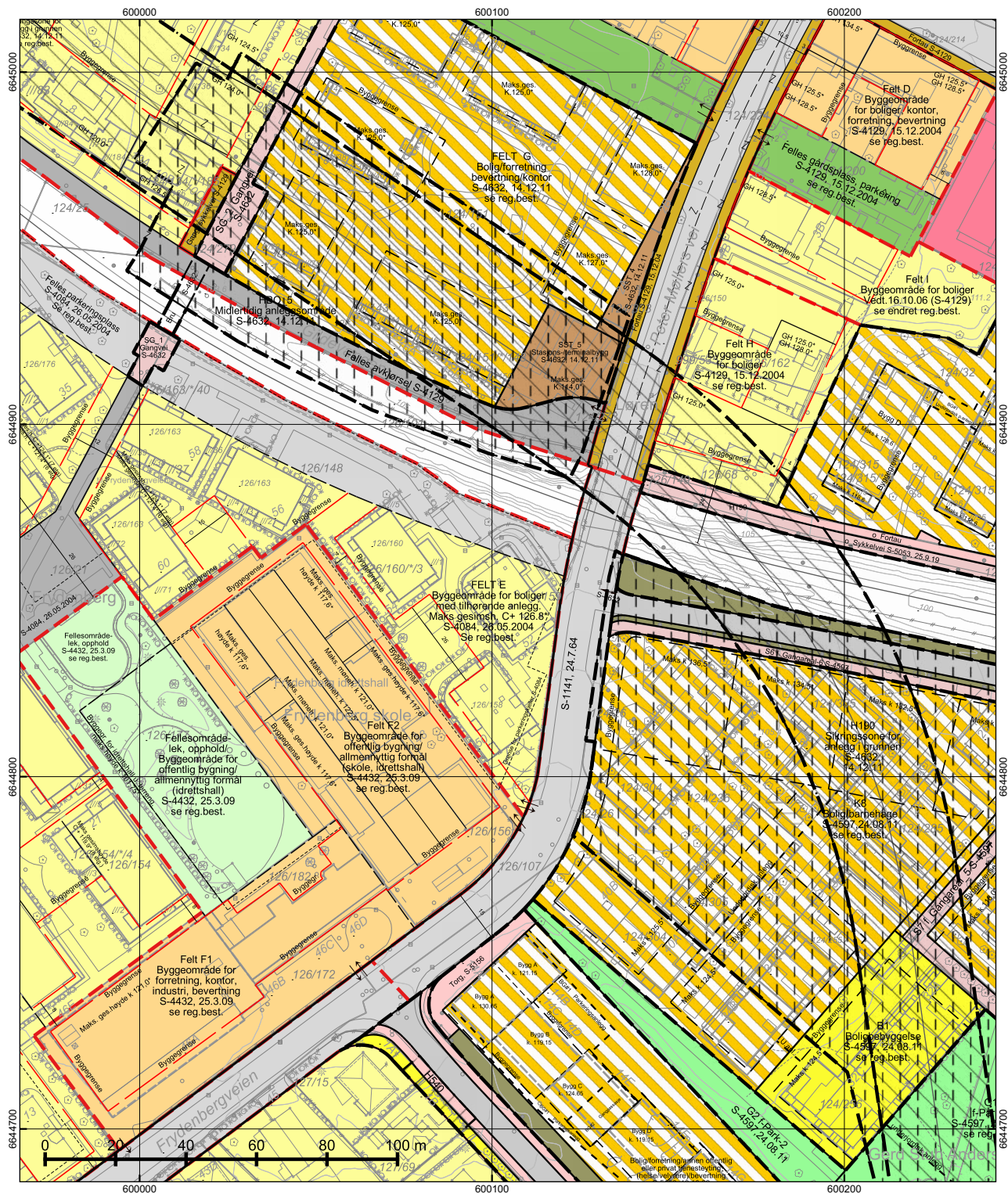
Dato: 10.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnkart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 152976/ 86526562	Deres ref.:
Adresse: Frydenbergveien 52	Kommentar:
Gnr/Bnr: 126/159	

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

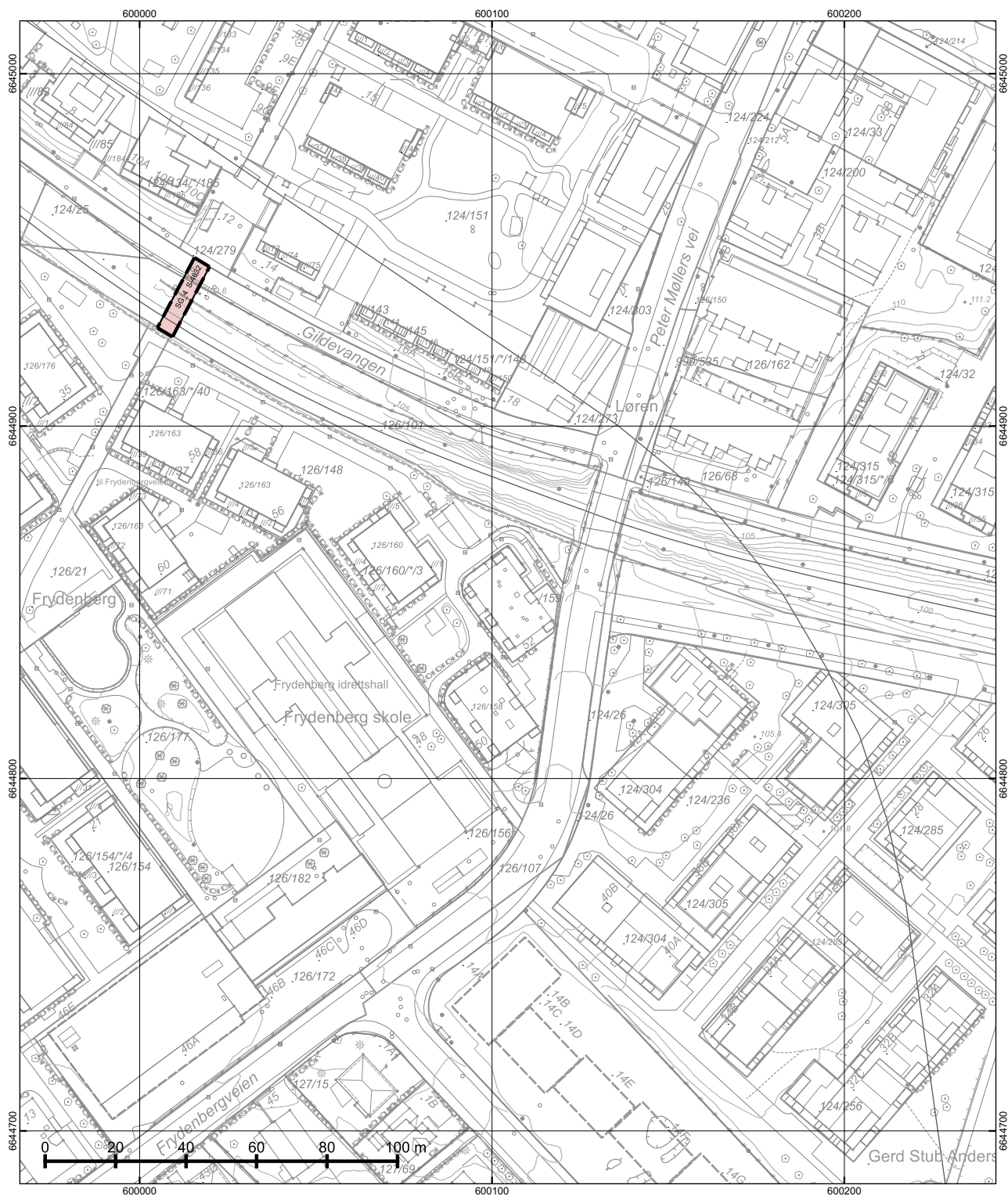
Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 10.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 152976/ 86526562 Deres ref.: Adresse: Frydenbergveien 52 Kommentar: Gnr/Bnr: 126/159	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
--	--	---



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 10.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

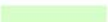
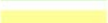
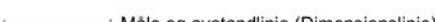
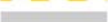
Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnkart: NN2000
 Originalformat: A3

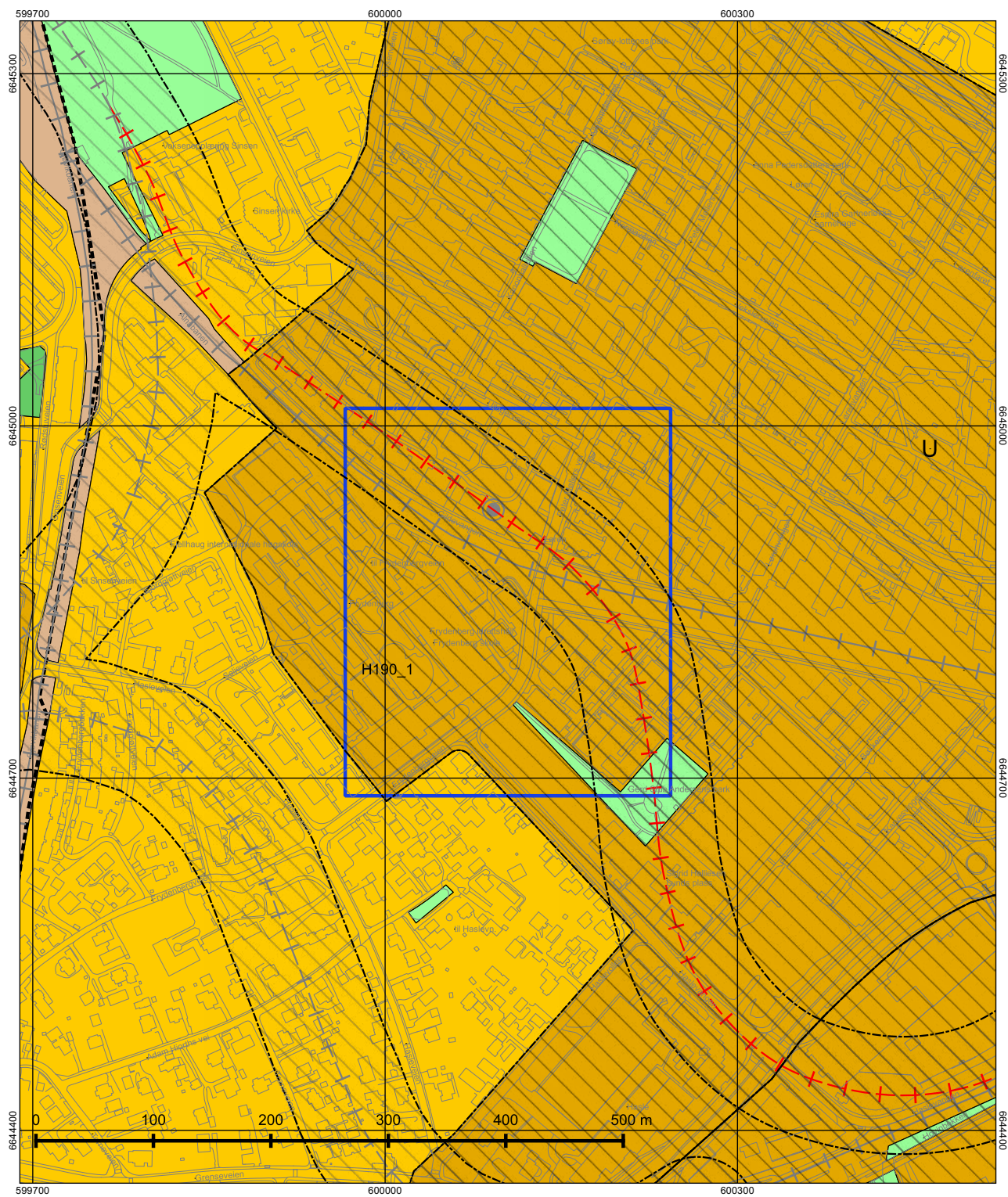
Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 152976/ 86526562	Deres ref.:
Adresse: Frydenbergveien 52	Kommentar:
Gnr/Bnr: 126/159	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Foreløpig plan
	71 - Felles parkering		Plangrense (gammel lov)
	72 - Felles lekeareal		Plangrense (ny lov)
	74 - Felles gårdsplass		RpRegulertHøyde
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Beregnet senterlinje veg
	141 - Forr./kontor/offentlig		Byggegrense
	142 - Forr./kontor/industri		Bru
	149 - Offentlig/allmenntilleg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	2028 - Annen banegrund - tekniske anlegg		
	3050 - Park		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152976/86526562

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-4084

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

Vedtaksdato: 26.05.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200005754](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200005754

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRYDENBERGVEIEN 48 OG HASLEVEIEN 50 GNR. 126 BNR. 21**§ 1. Avgrensning**

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Generelle bestemmelser for planområdet**3.1 Plassering og høyder**

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og høyder som er vist på plankartet.

Tillatt bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige T-BRA 67 450 m².

Bruksareal under terreng regnes ikke med i T-BRA.

3.2 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

Det tillates opparbeidet parkering/ gjesteparkering for 20 plasser på terreng langs Alnabanen. Øvrig parkering skal være under terreng. Det tillates 20 parkeringsplasser på egen grunn til forretning langs Frydenbergveien.

3.3 Avkjørsel

Kjøreatkomster til området er vist med pil på plankartet.

Varelevering til kontor- og forretningsdelen skal være fra Frydenbergveien.

3.4 Utomhusplan

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

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

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

4.1 Leilighetsfordeling

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

4.2 Utnyttelse og utforming

Felt A: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 8 000 m².

Felt B: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 700 m². Bebyggelsen skal trappes av i tre trinn.

Felt C: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 5 800 m².

Felt D: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 400 m². Bebyggelsen skal oppføres som minimum to bygg med minimum 8 meters avstand.

Felt E: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 12 000 m². Bebyggelsen skal oppføres med inntil 6 enkeltstående bygg med minimum 8 meters avstand.

§ 5. Byggeområde for forretning, kontor, industri og bevertning (felt F1 og F2) / Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage, treningssenter) (felt F3)**5.1 Fellesbestemmelser**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 21 550 m². Eksisterende bygg i felt F2 og F3 tillates ombygd eller erstattet under forutsetning av at fasadene langs Frydenbergveien, Peter Møllers vei og mot

fellesareal beholder høyde og plassering. Det tillates en forretningsandel på maksimum T-BRA = 1 500 m². Forretninger skal kun ligge i 1.etasje. Bevertning tillates i 1.etasje og mindre del av 2.etasje over bevertning i 1.etasje. Det tillates uteservering mot fellesareal.

5.2 Utnyttelse og utforming

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

Felt F2: Det tillates en kontorandel på maksimum T-BRA = 1 800 m². Det tillates forretning/bevertning på maksimum T-BRA = 800 m².

Felt F3: Det tillates en boligandel på maksimum T-BRA = 7 400 m².
Det tillates barnehage i 1.etasje på maksimum T-BRA = 500 m². Det tillates bevertning, offentlig bygning/allmenntilgjengelig formål (treningssenter) på maksimalt T-BRA = 2 200 m².

§ 6. *Fellesområder*

Fellesareal skal være felles for hele planområdet.

6.1 Fellesareal – lek opphold

Det tillates oppført grendehus maksimalt T-BRA = 200 m² med maksimalt gesims-/mønehøyde satt til c+108 meter.

§ 7. *Forurensning, støy*

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

§ 8. *Rekkefølgebestemmelse*

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

EMERA NO2 AS
_Emera Oslo Vest v/Anders Eggen Mogseth
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 01260022 . Vår ref.: 5788-1-2445

Dato: 10.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Frydenberg 2 Borettslag
Organisasjonsnr: 991640150
Andelseier: Audne, Dan Sverre
Medeier:
Leilighetsnummer: 2445
Adresse: Frydenbergveien 52, 0575 OSLO
Andelsnummer: 20
Gnr. 126
Bnr. 159
Borettsinnskudd: Kr. 302 445,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565828.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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 bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
 Lånenr.: 98207357952
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 5,19%
 Restsaldo: 10 972 399,12
 Innfrielsesdato: 30.12.2033
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenr.: 98208438786
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 5,19%
 Restsaldo: 2 242 914,00
 Innfrielsesdato: 30.09.2032
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 297,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Defigo	40,00	
Energi	725,00	
Lån nr: 9820735795; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820735795; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	2 319,00	
Tv/Bredbånd	213,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 206,-
 Fradragsberettigede kostnader: 10 083,-
 Annen formue: 20 650,-
 Gjeld: 26 095,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
 Lånenummer: 98207357952
 Restsaldo: 0,27
 Kapitalkostnader: 0,00
 IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98208438786
 Restsaldo: 22 723,70
 Kapitalkostnader: 338,94
 IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 22 723,43,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon: 22 86 82 07.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Reza Abdolmohammadi, e-post: frydenberg2@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5788

FRYDENBERG 2 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FRYDENBERG 2 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5788>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i FRYDENBERG 2 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ragnhild Raftevold Grodås er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mats Blakarstugun 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

3 av 30

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Reza A. Mohammadi

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Svang
- Katinka Cornelia N Samsing
- Ragnhild Raftevold Grodås

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Reza A. Mohammadi	Frydenbergveien 52
Styremedlem	Ragnhild Räftevold Grodås	Frydenbergveien 50
Styremedlem	Katinka Cornelia Nordgaard Samsing	Frydenbergveien 52
Styremedlem	Erik Svang	Frydenbergveien 52
Styremedlem	Joachim Allan Ruud Nymann	Frydenbergveien 52
Varamedlem	Mohibb Ghani Malik	Frydenbergveien 52
Varamedlem	Mats Fjellstad Blakarstugun	Frydenbergveien 50

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Frydenberg 2 Borettslag

Borettslaget består av 77 andelsleiligheter.

Frydenberg 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991640150, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

126 158 159

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av det foregående året utført følgende oppgaver:

- **September 2024 – Bytte og installasjon av lamper i fellesområder for 50, 52 og 54**

Installasjon av lamper for 50, 52 og 54 i trappeganger, i korridorer, foran heis, utgang hoveddører og i søppelskuret.

Dette har vært en litt komplisert sak for det nye styret grunnet at det har vært mangelfull oppfølging av reklamasjonsrett for 26 halogenlamper av det gamle styret (fabrikasjonsfeil, leverandør SG). Det gamle styret betalte en faktura pålydende 168.000 kroner til Lefdal for installasjonen som ikke kan redegjøres for av Lefdal.

Det nye styret har jobbet iherdig med å komme til bunns i denne saken. Det nye styret klarte å reforhandle med leverandør SG på bakgrunn av den mangelfulle reklamasjonen og installasjonen gjort av Lefdal, med det resultat at borettslaget fikk 26 nye og bedre lamper uten kostnad.

Styret hadde SG på befaring i blokkene, og de kom med anbefalinger av lamper, sensorer og innstillinger. I tillegg til de 26 lampene nevnt over, forhandlet det nye styret frem en veldig rimelig pris for resten av lampene til fellesrådene. Disse lampene har vi nå 5 års garanti tid på.

Endring: Alle lamper i fellesområdene har blitt byttet, og vi har gått fra halogen og lysstoffrør til LED i alle lamper. Vi har gått **fra gul til mørkegrønn energiklassifisering**, noe som er en kjempebra forbedring. De gamle lampene var styrt av lydsensor, og styret mottok regelmessige klager på at lyset i korridorene var av i det heisen kom opp i etasjen. De nye lampene er styrt av bevegelsessensorer. Før lyste alle etasjene inkludert kjeller opp når noen skrudde på lyset. Nå går lyset kun på i den etasjen beboerne bruker. Sensorene er innstilte på 3 minutter, det vil si at lampene slukkes 3 minutter etter siste bevegelse i gangen.

Effekt og kostnadsbesparelse: **Siden installasjonen er hittil strømregningene våre mer enn halverte! Vi har allerede spart inn utgiftene på skiftet av lampene.**

Det var en del av det elektriske utstyret som virkelig var klart for utskiftning gitt brannssikkerhet som bildene viser. Her er et par av flere eksempler.



- **September 2024 - Rens av ventilasjonsanlegg via West-Rens**

I uke 37 og 38 renset West-Rens alle ventilasjonssystemene på badene til beboerne, samt sjekket kjøkkenviftene og radiatorfiltrene (utvendig i hver leilighet). Den generelle anbefalingen er å rense ventilasjonsanlegget i bygget hvert 6. – 10. år. Dette har dessverre ikke blitt gjort før nå i 2024 for aller første gang.

Effekt og kostnadsbesparelse: Rens av anlegget har gitt våre beboere bedre inn klima. Dette er en viktig positiv helseeffekt spesielt med tanke på astma, allergi og reduksjon av forurensning fra all utbygging på Løren.



Ekstra påminnelse til de som ikke har skiftet veggfiltrene under radiatorene:

I oktober la Styret ut melding på Vibbo angående skifte av veggfiltre. Beboere som ønsket skifte av disse tok kontakt med styret og styret leverte ut filtrene. Dette er filtre til veggfiltrene under radiatorene våre. **Hver beboer er selv ansvarlig for å skifte disse.** Disse filtrene burde skiftes **årlig** for at dere skal ha så god ventilasjon som mulig. Det har mye å si for luftkvaliteten i leiligheten med tanke på forurensning utenfra og potensielt dårlig lukt. Dere vil merke at det trekkes inn kald luft rundt veggfilteret.

Ved inspeksjonen sammen med West-Rens så styret flere «kreative» løsninger på tildekking av veggfiltrene. **Denne løsningen med kald luft som trekker inn er en del av den balanserte ventilasjonen i leiligheten deres, så det er ikke en feil og dere trenger ikke å dekke til veggfiltrene.**



- **September 2024 – Beplantning og ytterligere beplantning av bedet mellom 50 og 52**

I samarbeid med 54 hadde styret nok en dugnad der bedet mellom 50 og 52 ble ytterligere fylt på med sesongens planter etter fjerning av trærne. Vi er så heldige at et av våre styremedlemmer er florist og derfor har derfor mye kunnskap om planter, vekstforhold og sesong. Fokuset til styret har vært at bedet skal være fint hele året, og det tar nå hensyn til de ulike periodene i vekstsesongene.



- **September/oktober 2024 - Nye lamper i garasjeanlegget og i bodområdene**

Alle lampene i garasjeanlegget og i bodområdene er nå byttet til tilsvarende lamper som i fellesområdene beskrevet over. Styreleder har igjen forhandlet fram veldig gode priser for både lamper og installasjon, og fått garasjesameiet til å gå med på å bytte til nye lamper.

Effekt og kostnadsbesparelse: Alle lampene har høyere effekt og bidrar til redusert strømforbruk. **Det tidligere strømforbruket er over halvert.** Lampene har høyere effekt enn tidligere, så de oppleves lysere og sterkere sammenliknet med de gamle lampene. Garasjen har i tillegg fått litt ekstra belysning slik at hele området oppleves som tryggere.

- **September 2024 – Maling av søppelskur**

Styret i 54 har i samarbeid med vårt styre (50 og 52) malt søppelskuret for å male over sjenerende tagging. Dette for å bidra til at nabolaget vårt ser ryddig og ordentlig ut. Dessverre har skuret blitt tagget på nytt etter dette. Vi fjerner taggingen i starten av skoleferien.

- **Oktober 2024 - Reduksjon av antall lån og kassakreditt**

Etter mange år med svært dårlig økonomi i borettslaget har vi nå for første gang god økonomi. Styret har redusert antall lån borettslaget har fra 3 til 2 lån, samt sagt opp kassakreditten.

Oversikt over opprinnelige lån:

- OBOS Boligkreditt AS – 13.179.185 kr (31.12.24), 5,78%, flytende rente - Fellesgjeld til beboerne (IN ordningen). Dette lånet kan ikke gjøres noe med. Kun renteforhandlinger.
- OBOS Boligkreditt AS - 2.882.544 kr (ved forhandling), 5,78%, flytende rente – Gjelder garasjeplassene som Skanska ikke fikk solgt (10 år igjen). Pågående salgsprosess.
- OBOS Banken AS - 1.388.744 kr (ved forhandling), 5,78%, flytende rente – Gjelder maling av fasadene og bytte av varmtvannsmålere (6 år igjen).

Endring av lån:

- Sammenslåing av OBOS Boligkreditt AS og OBOS Banken AS – 4.174.406 kr (30.12.2024)

Styret forhandlet frem en avtale om å slå sammen de to minste lånene til ett lån med en nominell rente pålydende 5,35% (fra 5,78%) med en løpetid på 10 år. En rekke eiendomsmeglere har kontaktet styret ved salg av leilighetene våre og spurt om hvorfor borettslaget har 3 lån siden dette er uvanlig sammenliknet med andre borettslag. Det er veldig viktig at økonomien vår fremstår som ryddig og at vi signaliserer at vi har den under god kontroll, sånn at borettslaget anses som attraktivt i markedet.

Under det gamle styret hevder det nye styret at det var for dårlig økonomistyring. Borettslaget hadde dårlig likviditet. Noe som var kjent blant eiendomsmeglerne i området og internt i OBOS. I tillegg var det også et totalt fravær av/svært mangelfulle leverandørforhandlinger og generell unødvendig pengebruk og benyttelse av kassakreditten. For de av beboerne som ikke kjenner til uttrykket «kassakreditt», er det enkelt sagt som et kredittkort å regne.

Det nye styret har vedtatt å ta bort kassakreditten til borettslaget på 500.000 kr da vi ikke trenger denne grunnet vår nå gode økonomi. Vi slipper da også et månedlig gebyr på 900 kr. **Forbedring og kontroll av økonomien har vært og kommer fremdeles til å være et av de viktigste målene til det nye styret.**

- **Administrasjon av parkeringsplasser disponert av borettslaget**

Styret henviser til Vibbo for kontaktperson.

- **Annet standard styrearbeid:** oppfølging og kommunikasjon av henvendelser fra beboere på sms, vibbo, telefon og e-post. Behandling, kontroll og betaling av fakturaer. Dette styret har valgt å ikke sette opp en tabell med antall behandlede henvendelser som forrige styret gjorde da vi anser dette som lite hensiktsmessig siden alle forstår at det er snakk om store volumer med henvendelser når man bor i et større borettslag.
- **Styremøter:** Faste styremøter. Ekstraordinære styremøter. Dette kan beboere følge med på vibbo.no.
- **Forhandlinger og anbud:** Styret har brukt mye ressurser på å få til alle oppgraderingene nevnt over. Det har blitt brukt mye tid på befaringer, innhenting av tilbud og forhandlinger for å få til så gode priser vi nå har fått. Firmaene som er benyttet er nøye vurdert ut ifra et pris-, tjeneste- og kvalitetshensyn.

- **Naboklager og advarsler**

Styret har i løpet av perioden utstedt 3 varsler knyttet til uønsket atferd fra beboere. Siden vi har mange nye beboere i byggene våre, minner vi på husordensreglene:

- Mandag – torsdag + søndag skal det være stille i tidsrommet kl. 23:00 – 07:00.
- Fredag og lørdag skal det være stille i tidsrommet 24:00 – 08:00.
- Det er ikke tillatt med sjenerende oppussing under offentlige fridager (røde dager i kalenderen).

*Med «stille» menes; ikke bruk av vaskemaskiner, boring, bruk av hammer og annen sjenerende oppussing. Dette gjelder også hopping og høylytt tramping, samt at det ikke skal forekomme festing og ikke høylytt musikk.

Det har flyttet inn mange nye beboere i blokkene våre den siste perioden. Vi minner om at bass er noe som forplanter seg veldig lett i betongen og fort oppleves som sjenerende. **Vennligst juster helt ned/koble helt ut bass.**

Planlegges det fest/sammenkomst utover tidene satt opp over, SKAL det settes opp nabovarsel ved utgangsdør og i heis.

Styremøter:

6 styremøter

Budsjettmøte

Regnskapsmøte

Et ekstraordinært styremøte med driftsforeningen

Styret har i samarbeid med OBOS satt Årsmøtet til 12. mai 2025. Årsmøtet blir avholdt digitalt og alle beboere mottar innkalling via e-post. Påminnelse legges ut på Vibbo.no.

Gjeldende avtaler for våre beboere:

Vi minner våre beboere på at borettslaget har en stående rørleggeravtale med VATEK der våre beboere i Frydenberg 2 borettslag får 10% rabatt på materialer og arbeid ved å opplyse om dette ved henvendelse til firmaet.

Vedlikeholdsprosjekter og generell oppfølging for 2024:

Avvik: Bytte av ventilasjonsavsug med integrert motor/vifte – som ikke er lov å ha i leilighetene. 4 av 6 leiligheter har per nå byttet fra det motoriserte til det balanserte ventilasjonsavsug. De 2 siste leilighetene tilhører blokk 52 og følges fortløpende opp av styret.

Det er IKKE lov til å installere avsug med integrert motor/vifte på kjøkkenet!

Styret begrunner denne regelen ved at det å installere motorisert ventilasjonsanlegg på kjøkkenet ødelegger det balanserte anlegget vi har i byggene våre, og da spres matlukt eller annen type lukt mellom leilighetene på en uheldig og sjenerende måte.

Gjør beboere dette vil de som gjør det, bli pålagt av styret å bytte avsug og dekke alle kostnader knyttet til dette.

Kontakt styret dersom du/dere er usikre ved endringer på kjøkkenet.

Rengjør i tillegg filter i kjøkkenavsug jevnlig. Se anbefaling på Vibbo for effektiv rens av filteret i kjøkkenviften.

Informasjon og henvendelser:

Informasjon til andelseiere gis i hovedsak via VIBBO:

Frydenberg 2 Borettslag | Vibbo (<https://vibbo.no/frydenberg-2>) og ved e-post til frydenberg2@styrommet.no.

Borettslaget har også egen hjemmeside www.frydenberg2.no. hvor det fortsatt finnes nyttig informasjon, selv om hovedinformasjonskanal nå er Vibbo.

Det er montert en informasjonstavle innenfor inngangsdøren i første etasje i Frydenbergveien 50 og 52, hvor det gis viktig informasjon fra styret. Ved spesielle hendelser blir det i tillegg gitt informasjon i heiser, ved inngangsdører i underetasjen og ved søppelskuret.

Når det gjelder henvendelser om system-nøkkel erstatning/fysiske nøkler, navneskilt til postkasser og ringe-tablå, er det best om nødvendig informasjon sende via Vibbo. Navneskilt til ringetablå og postkasse kan lages ved hjelp av styret. Oppgi i tilfelle ønsket navn, leilighetsnummer, adresse, evt. tidligere eier. Navnelapp til ringetablå må monteres med hjelp av Styret, mens privat postkasse merkes av hver enkelt.

For å bidra til felles interesser innen Frydenberg-området bidrar styrets medlemmer i følgende styre: Sameiet Frydenbergveien 54, Frydenberg Garasjesameie E, Driftssameiet for Seljeveien/parken, og Frydenberg Energisentral E. Ved behov er det også kontakt med Frydenberg skole, Frydenberg Vel og Løren Vel. Oslo Kommune varsler om utbyggings- og veisaker knyttet til selskapets eiendom.

Skader på bygningen/i den enkelte leilighet meldes aller først til styret i borettslaget til styreleder (Reza A. Mohammid). Etter bekreftelse fra styret/styreleder meldes skaden til Obos Forsikringsavdeling. Frydenberg2brl har sin fellesforsikring hos If.

Alle beboere har ansvar for å tegne sine egne private innboforsikringer. Sørg for å ha en tilstrekkelig innboforsikring som dekker de fleste skader.

Det minnes om at alt elektrisk utstyr til og med sikrings-skap, vannrør og maskiner etter fordelingspunkt fra fellesanlegg er andelseiers ansvar og at styret iht. vedtektene har anledning til å videreføre egenandelen knyttet til fellesforsikringen, kr 10.000,-.

Vannlekkasjer spesielt, kan medføre store reparasjonskostnader. Borettslagets fellesforsikring dekker utbedring av skader på bygningskomponenter i leilighetene og i fellesarealene. Historisk sett har beløpene ligget mellom kr 30.000,- og 150.000,-. Kontroller derfor jevnlig utstyrene nevnt over sånn at selskapet og hver enkelt beboer unngår store utgifter, samt at vi unngår en generell økning av forsikringspremien borettslaget betaler.

Påse at du får utstedt Samsvarserklæring fra autorisert el-installatør og rørlegger ved eventuelle endringer i disse anleggene/leilighetene.

Det siste året er det *ikke* rapportert om innbrudd i fellesarealer, leiligheter eller postkasser.

Energiforbruk: strøm, varmtvann og fjernvarme – Energisentral E

Fjernvarmen varmer opp varmtvann og oppvarmingsvannet til radiatorer og badegulv.

Frydenberg2brl dekker sin andel av energiutgiftene til kjeller; garasjen - inkl. istineanlegg ved garasjenedkjøringen, nødutgangstrappene, bodområder og tekniske rom. *Disse kostnadene fordeles til andelseierne via leilighetenes arealbrøk.* Energitalet for elektrisitet er neglisjerbart. Ca. 65 % av strømforbruket går til leilighetene, resten til fellesarealer som kjeller og trappeganger. For å sikre minst mulig energiforbruk i kjeller skrus varmen av manuelt i april og settes på igjen når minusgradene kommer.

Det private energiforbruket i de enkelte leilighetene måles via energi-målere for EI, VV og Fjernvarme ved knytning til Techem AS. **Energiforbruket kan følges via Techem's beboerportal.** I 2020 ble det innvilget fritak fra installasjon av individuelle AMS-EI-målere i hver leilighet fra NVE, via Hafslund Nett AS og Obos Prosjekt AS, noe som sparte betydelige ombyggingskostnader i hver leilighet og lavere, årlige tilknytningskostnad.

Fjernvarmen har Fortum AS/Oslo Kommune monopol på. Energiprisen skal ligge ca. 2% under gjeldende spot-pris på strøm. Hafslund AS er vår felles strømleverandør, dvs. for Frydeberg2brl, Sameiet Frydenbergveien 54, Garasje-sameie E og Utesameie E. **Dvs. at individuelle avtaler for valg av strømleverandør ikke er mulig.**

Avløpsanlegg

Det ble installert to ekstra pumper i 2022. Etter dette har ikke borettslaget opplevd pumpestopp, men **styret minner fremdeles om at det ikke skal kastes vipes, kluter, bleier, bind, tamponger, kondomer, Q-tips, hår, matfett og liknende i toalettet. Det er veldig viktig at leietakere i ulike leiligheter også mottar denne informasjonen!** Avløpsanlegget deles med Sameiet Frydenbergveien 54.

Felles kostnader og felleslån

Frydenberg2brl har sine lån via Obos Banken. Styret har redusert antall lån fra 3 til 2 i 2024, samt forhandlet frem bedre betingelser. Vennligst se styrets beretning over.

Bruksoverlating og ulovlig utleie

Bruksoverlatinger og salg skal søkes styret ved forretningsfører/Obos

Eiendomsforvaltning AS.

Antall bruksoverlatinger for 2024 var: 2 i blokk nummer 50.

Styret har registrert 2 ulovlige utleiere i 2024 i blokk 50. Nødvendig tiltak ble iverksatt.

Ved bruksoverlatinger skal Techem kontaktes for energiregistrering av den enkelte beboer.

Eiere og beboere bes gjøre seg kjent med vedtatte vedtekter for borettslaget og alltid søke styret ved forretningsfører hvis det skulle bli aktuelt med utleie/bruks-overlating og salg. Skjema for dette er tilgjengelig på nettsiden www.frydenberg2.no, VIBBO, som vedlegg til Husordensreglene, evt. hos forretningsfører/Obos.

Tiltak i forbindelse med innbrudd, hærverk og gjensetting av gjenstander i fellesarealer

Det skal ikke oppbevares eller gjensettes private ting i garasjen, i bodområdet eller i søppelskuret.

Bryter den enkelte beboer dette, er det fellesskapet som må ta regningen gjennom eventuelt økte felleskostnader. Dette gjelder spesielt ved flytting og salg av leiligheter.

Vaktmester og styret bruker nødvendig mye tid på å samle sammen og organisere bortkjøring av gjensatte gjenstander fra fellesarealer.

Gjenvinningsstasjoner som kan benyttes:

- Det minnes derfor om at elektrisk utstyr skal leveres tilbake til forhandler.
- Andre større gjenstander, som møbler, større emballasje, paller, trevirke og liknende, skal fraktes til gjenvinningsstasjonen på Haraldsrud av hver enkelt beboer.
- Gjenbruksavdelingen til Renholdsetaten ved Oslo Kommune bak Meny på Løren Torg skal benyttes for mindre gjenstander.
- I Økernveien ble en bedrift etablert i 2021 for mottak av brukt-gjenstander. (klær, servise, glass, kjøkkenutstyr ol.)
- For å redusere kostnadene for innsamling og bortkjøring, blir det ved behov, gjerne vår og/eller høst, bestilt en større container slik at beboere kan kaste større gjenstander.

Fellesboder

Frydenberg2brl har tilgang til 3 fellesboder; 1 bod i 1. etasje i nummer 50 og 2 fellesboder i kjelleren under nummer 50. I disse bodene kan private gjenstander hensettes **midlertidig**, etter henvendelse og godkjenning fra Styret. **Alle gjenstander skal merkes med eiers navn, leilighetsnummer, telefonnummer og dato.** Plasseres ting i bodene uten avtale og godkjenning fra styret, vil eiendelene bli fjernet av vaktmesteren på eiers regning.

Garasjeutleie

Borettslaget disponerer per nå 31 parkeringsplasser for utleie til beboere, hvorav flere som har lademulighet. **Søknad om parkeringsplass skal gjøres ved skriftlig henvendelse til styret som samordner tilgang.** Leieprisen for beboere per 01.04.25 for tiden kr. 1100,- pr. måned uten lademulighet og kr. 1350,- pr. måned med ladestasjon. For leietakere utenfor borettslaget er prisene henholdsvis 1.500 kr uten lademulighet og 1.700 kr med lademulighet. **Det er et engangsgebyr påløpende 850 kr når beboere får godkjent parkeringsplass, som kommer i tillegg til den månedlige kostnaden.**

*Parkeringsplassen følger ikke boligen ved salg, men faller tilbake til Brl2 og dens venteliste ved oppsigelse av parkeringsplassen. **Oppsigelsestiden knyttet til parkeringsplassene er én måned fra den 1. i måneden etter at oppsigelsen ble gitt***

Service- og vedlikeholdsavtaler

Styret har service- og vedlikeholdsavtaler for alle anlegg knyttet til ansvarlig drift av byggene.

I enkelte leiligheter ble den opprinnelig installerte brannslangen i kjøkkenbenk fjernet i 2022 og erstattet av et skumapparat. **Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at brannvernutstyret (slukkeapparat og røykvarslere) er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret så fort som mulig.**

De siste årene er det observert skjeggkre i 1. og 2. etg., i tillegg til i kjeller. Skjeggkre spiser papp og organisk materiale, så påse at det ikke lagres f.eks. pappkasser direkte på gulv i kjeller. Styret har satt opp skjeggkrefeller i bodområdene og i garasjeanlegget. Dersom det oppdages skjeggkre i leilighetene, anbefaler styret at det settes opp skjeggkrefeller i den enkelte leilighet for å unngå spredning til de andre leilighetene.

Planlagte vedlikeholdsprosjekter for 2025

Oppgradering av ringetablå ved utgangsdørene til digital løsning.

Eventuelt bytte av utelamper i fellesarealer (hagen).

Anbudsrunde og innhenting av tilbud knyttet til brannverntiltak for vårt anlegg.

FRYDENBERG 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 640 150, KUNDENR. 5788

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		940 797	606 789
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 802 551	3 162 705
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-152 900
Tilbakeføring av avskrivning	16	48 302	45 008
Tillegg for nye langsiktige lån	21	4 234 515	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-5 753 589	-1 592 675
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	21	-834 788	-1 125 003
Økning egenkapital i fellesanlegg		-15 454	-3 127
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		481 538	334 008
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 422 334	940 797
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 808 222	1 649 992
Kortsiktig gjeld		-385 888	-709 195
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 422 334	940 797

FRYDENBERG 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 640 150, KUNDENR. 5788

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 907 948	1 961 595	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 440 486	3 420 682	5 453 000	5 453 000
Andre inntekter	3	9 379	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 357 813	5 372 277	5 453 000	5 453 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-15 510	-16 000	-19 000
Styrehonorar	5	-130 000	-110 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	17	-48 302	-45 008	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-10 555	-15 489	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-115 640	-109 973	-113 000	-119 000
Konsulenthonorar	7	-5 825	-33 582	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-247 408	-202 752	-405 000	-408 000
Forsikringer		-244 299	-241 893	-266 000	-311 000
Kommunale avgifter	9	-469 864	-414 702	-509 500	-514 000
Garasjer	10	-196 822	-198 868	-200 508	-201 000
Kostnader sameie	16	-176 565	-170 674	-212 426	-212 000
Energi/fyring	11	-228 747	-248 188	-280 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-259 003	-363 610	-343 574	-357 000
Andre driftskostnader	12	-183 605	-144 299	-157 000	-172 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 334 966	-2 314 546	-2 751 008	-2 842 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		3 022 847	3 057 731	2 701 992	2 611 000
Innbetalt andel fellesgjeld		834 788	1 125 003	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 857 635	4 182 734	2 701 992	2 611 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	11 554	8 135	1 000	1 000
Finanskostnader	14	-1 066 638	-1 028 164	-1 059 000	-976 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 055 084	-1 020 029	-1 058 000	-975 000
ÅRSRESULTAT		2 802 551	3 162 705	1 643 992	1 636 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 802 551	3 162 705		

FRYDENBERG 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 640 150, KUNDENR. 5788

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	137 375 515	137 375 515
Tomt		15 263 946	15 263 946
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	62 964	47 510
Andre varige driftsmidler	17	109 469	157 772
SUM ANLEGGSMIDLER		152 811 894	152 844 743
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		75 534	153 180
Forskuddsbetalte kostnader		0	96 691
Andre kortsiktige fordringer	18	264 030	135 018
Energiavregning	19	85 280	95 148
Driftskonto OBOS-banken		1 383 293	1 169 872
Sparekonto OBOS-banken		86	83
SUM OMLØPSMIDLER		1 808 223	1 649 992
SUM EIEDELER		154 620 117	154 494 735
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 77 * 5 000		385 000	385 000
Annen egenkapital	20	104 762 550	101 959 999
SUM EGENKAPITAL		105 147 550	102 344 999
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	17 351 907	19 705 769
Borettsinnskudd	22	31 734 772	31 734 772
SUM LANGSIKTIG GJELD		49 086 679	51 440 541
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		122 316	144 870
Leverandørgjeld		258 091	337 281
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		5 481	97 863
Påløpte avdrag		0	129 181
SUM KORTSIKTIG GJELD		385 888	709 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		154 620 117	154 494 735
Pantstillelse	23	369 936 055	371 886 055
Garantiansvar	16	88 426	132 687

Oslo, 26.03.2025
Styret i Frydenberg 2 Borettslag

Reza A. Mohammadi	Joachim Allan Ruud Nymann	Katinka C. N Samsing
Ragnhild Raftevoll Grodås	Erik Svang	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 744 424
Kapitalkostnader IN I	1 904 968
Garasje	392 233
TV/Internett	257 565
Elbil akonto	22 500
Tilleggsareal	18 000
Eiendomsskatt	5 764
Reg.kapitalkostnader IN I	2 980
Overført til kapitalkostnader	-1 907 948
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 440 486

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av måler	4 379
Global Connect	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	9 379

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 480, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 555.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 825
SUM KONSULENTHONORAR	-5 825

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-992
Drift/vedlikehold elektro	-161 388
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 882
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 235
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 355
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 556
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-247 408

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 767
Vann- og avløpsavgift	-346 885
Renovasjonsavgift	-117 212
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-469 864

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Frydenberg Garasjesameie	-196 822
SUM KOSTNADER GARASJER	-196 822

SUM GARASJER**-196 822****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-97 154
Fjernvarme	-131 593
SUM ENERGI / FYRING	-228 747

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-95 331
Renhold ved firmaer	-53 763
Andre fremmede tjenester	-17 019
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 480
Andre kontorkostnader	-735
Bank- og kortgebyr	-3 267
Øreavrundning	1
Tap på fordringer,	-11
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-183 605

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	6 827
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 344
Andre renteinntekter	383
SUM FINANSINNTEKTER	11 554

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i pantegjeldsrenter	-1 062 204
Renter på leverandørgjeld	-20
Andre rentekostnader	-379
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 036
SUM FINANSKOSTNADER	-1 066 638

NOTE: 15**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt.

Gnr.126/bnr.158

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 12,94 % av Frydenberg Driftsforening

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening og

garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden og utgjør

kr 55 047

Selskapets andel i Frydenberg Driftsforening vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet .

Selskapet eier 9,04% av Frydenberg Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Garasjesameie og utgjør kr 33 379

Selskapets andel i Frydenberg Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg" .

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladekobbs		
Tilgang 2023	22 900	
Avskrevet tidligere	-7 633	
Avskrevet i år	-7 633	7 634
Ladestasjoner		
Tilgang 2021	105 625	
Avskrevet tidligere	-90 955	
Avskrevet i år	-14 669	1
Ladestasjoner		
Tilgang 2019	135 895	
Avskrevet tidligere	-135 894	1
Wakumavgasser		
Tilgang 2023	130 000	
Avskrevet tidligere	-2 166	
Avskrevet i år	-26 000	101 834

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	109 469
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-48 302
--------------------------------	----------------

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	4678
Viderefakturerte fakturaer	259 352
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	264 030

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-967 500
SUM INNETEKTER	-967 500

KOSTNADER

Techem	55 435
Fjernvarme	1 344 452
Strøm	376 849
Innkrevning Frydenberg garasjesameie	-237 335
Innkrevning Sameiet Frydenberg	-486 621
SUM KOSTNADER	1 052 780

SUM ENERGIAVREGNING	85 280
----------------------------	---------------

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

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

NOTE: 20**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	73 226 010
Egenkapital fra IN tidligere	81 374 591
Egenkapital fra IN 2024	834 788
Reduksjon EK fra IN	-49 672 839
SUM ANNEN EGENKAPITAL	105 762 550

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

NOTE: 21**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt	
Renter 31.12: 5,63 %, løpetid 25 år	
Opprinnelig, 2009	-115 504 689
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	19 016 451
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 101 358
Nedbetalt tidligere, IN	81 374 591
Nedbetalt i år, IN	834 788
	-13 177 501

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,78 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2024	-4 234 515
Nedbetalt i år	60 109
	-4 174 406

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,63 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2012	-5 400 000
Nedbetalt tidligere	2 343 869
Nedbetalt i år	3 056 131
	0

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,63 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 900 000
Nedbetalt tidligere	364 009
Nedbetalt i år	1 535 991
	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-17 351 907
------------------------------------	--------------------

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008

-31 734 772

SUM BORETTSINNSKUDD**-31 734 772****NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

31 734 772

Pantelån

49 086 679

Beregnete IN-forpliktelser

32 536 540

TOTALT**113 357 991**

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

Bygninger

137 375 515

Tomt

15 263 946

TOTALT**152 639 461**

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FRYDENBERG 2 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENBERG 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

Årets resultat på kr 2 802 551,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 422 335.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.25

Selskapsnummer: 5788 Selskapsnavn: FRYDENBERG 2 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

Ragnhild Raftevold Grodås er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mats Blakarstugun 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 honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 130 000 kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Reza A. Mohammadi

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Erik Svang

☐ Katinka Cornelia N Samsing

☐ Ragnhild Raftevold Grodås



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

VEDTEKTER
FOR
FRYDENBERG GARASJESAMEIE E

Gnr. 426, bnr. 4, Oslo kommune

Vedtatt i forbindelse med stiftelse på ekstraordinært sameiermøte 20.05.2011.

§ 1
Navn

Sameiets navn er Frydenberg garasjesameie E.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 426 bnr. 4, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl kjørearealer, boder, tekniske rom mv.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

90 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 2.050 / 352.891, til sammen	184.508 / 352.891
189 andeler for boder, hver utgjørende 693 / 352.891, til sammen	130.950 / 352.891
1 andel for fellesboder og spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr 158 og bnr. 159, Frydenberg 2 Borettslag	20.069 / 352.891
1 andel for fellesboder og spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 160, Frydenbergveien 54 Boligsameie	13.755 / 352.891
1 andel for fellesboder og spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 163, Frydenbergveien 56, 58 og 60 Boligsameie	3.609 / 352.891
Til sammen	352.891 / 352.891

3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg, boder og øvrig areal til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

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

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid eier de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjekt Frydenberg vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget eiet direkte av andelseier/seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon eller sammen med boret i borettslag innenfor bebyggelsen på prosjektet Frydenberg, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av borettslag/sameier. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon eller boret som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie eller borettslag hvor eierseksjonen eller boretten er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon eller boret i bebyggelsen, kun overføres til andre andelseiere/sameiere i de sameiene/borettslagene som ligger innenfor bebyggelsen på prosjektet Frydenberg.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon/andel og flytter fra sitt borettslag/eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til, jf. ovenfor, etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 år av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Beboere i det sameie/borettslag som utleier tilhører, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår.
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

For sameieandeler med rett til flere parkeringsplasser eiet av borettslag eller eierseksjonssameier, er regler for overdragelse og utleie av de enkelte plasser regulert i vedtektene til det enkelte borettslag/eierseksjonssameie.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Styremedlemmer i de borettslag/eierseksjonssameier som har rettigheter/er sameiere i Sameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. I tillegg har eventuelle sameiere som ikke tilhører disse borettslag/eierseksjonssameier rett til å delta med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Det bør ikke velges mer enn ett styremedlem fra hvert borettslag/eierseksjonssameie.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiemøte fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
 - b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
 - c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
 - d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
 - e. vaktmesterrom
 - f. renhold av fellesarealer
 - g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. garasjeport
 - b. GSM-key
 - c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
 - d. Oppmerking av p-plasser
3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie/borettslag.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 19

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 20

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

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

ooOoo

**VEDTEKTER
FOR
FRYDENBERG 2 BORETTSLAG**

Vedtatt på stiftelsesmøte den 15 mai 2007.

§ 3, 5. ledd endret i ekstraordinær generalforsamling 18.01.2009

§7 endret i ordinært sameiermøte 27.04.2015

§ 6 endret i ordinært årsmøte 10.03.2021

§ 1

Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Frydenberg 2 borettslag, med forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Borettslaget består av 77 andeler.

§ 2

Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående på del av gnr 126, bnr 21 i Oslo kommune.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

§ 3

Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

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

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

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

I tillegg kan arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte eie opp til en andel i borettslaget. Arbeidsgiver kan være en fysisk eller juridisk person.

Skanska Bolig AS har rett til å eie andel og leie ut boretter som er usolgt ved innflytting i borettslaget.

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

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

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4

Overføring av andeler

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

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

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

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

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

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

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

5

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

§ 6

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

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

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

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

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året

§ 7

Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

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

Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og regler.

Andelseier skal holde leiligheten fri for skadedyr og insekter. Ved mistanke om skadedyr og insekter skal andelseier straks melde fra skriftlig til borettslaget.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Andelseiere som har innglasset sin balkong er ansvarlig for vedlikehold av det som er montert i forbindelse med innglassing. Det samme vedlikeholdsansvar gjelder også ved større periodisk vedlikehold av balkonger

Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper og boddør i tre) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

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

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer

skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

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

§ 8

Felleskostnader

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

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

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

Som felleskostnader anses blant annet:

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

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

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

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

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

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

§ 9

Pliktig deltagelse i driftsorganisasjon for utomhusarealer

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

§ 10

Parkeringsplass

Andelseiere som har ervervet bruksrett til parkeringsplass har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass som anvist av borettslaget og i samsvar med egen avtale inngått med borettslaget.

Kostnadene ved bruk av parkeringsplassen vil relatere seg til en ideell andel av driftskostnadene for parkeringsanlegget for parkeringsplassen. Driftskostnadene vil inkorporeres i felleskostnadene til de som har parkeringsplass.

§ 11

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 12

Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første ordinære generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges da to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 13

Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv

eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

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

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

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 14

Forretningsfører

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører.

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

§ 15

Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

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

Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 16

Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering

- a) Opptaking av navnefortegnelse
- b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen
- c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. Årsberetning fra styret

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

4. Godtgjøring til styret og revisor

5. Andre saker som er nevnte i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

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

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

§ 17

Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 18

Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 19

Revisjon

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

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

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

Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 20

Oppløsning, sammenslåing, deling

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

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

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

§ 21

Husordensregler

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

§ 22

Vedtektsendringer

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

§ 23

Forholdet til borettslagsloven

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

HUSORDENSREGLER FOR FRYDENBERG 2 BRL

Vedtatt på ordinær generalforsamling 04.06.2009. Korrigert på generalforsamling 02.05.2013

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

§1 Husordensreglene

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

§2 Ro

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

§3 Bruk av uteområdene

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

§4 Kjøring og parkering

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

§5 Dyrehold

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

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

§6 Antenner

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

§7 Søppel

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

§8 Fellesarealer

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

§9 Nøkler

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

§10 Boder

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

§11 Endring av husordensreglene

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

Søknadsskjema for bruksoverlating av leilighet i
Frydenberg 2 Borettslag - bolig selskap 5788
(fylles ut og sendes til styret minst 30 dager før bruksoverlating - skriv tydelig)

Leilighet:

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

Opplysninger om Andelseier:

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

Opplysninger om Bruker:

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

Sted / dato: _____

Andelseiers underskrift _____

Brukers underskrift _____

Ektefellens underskrift dersom bolig tjener som felles bolig _____

Protokoll til årsmøte 2025 for FRYDENBERG 2 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 991640150

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 09:00 til 15. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

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:

Ragnhild Raftevold Grodås er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Mats Blakarstugun er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

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: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 130 000 kr.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Reza A. Mohammadi (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Reza A. Mohammadi

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ragnhild Raftevoll Grodås (22 stemmer)

Katinka Cornelia N Samsing (22 stemmer)

Erik Svang (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ragnhild Raftevoll Grodås

Katinka Cornelia N Samsing

Erik Svang

Signaturer:

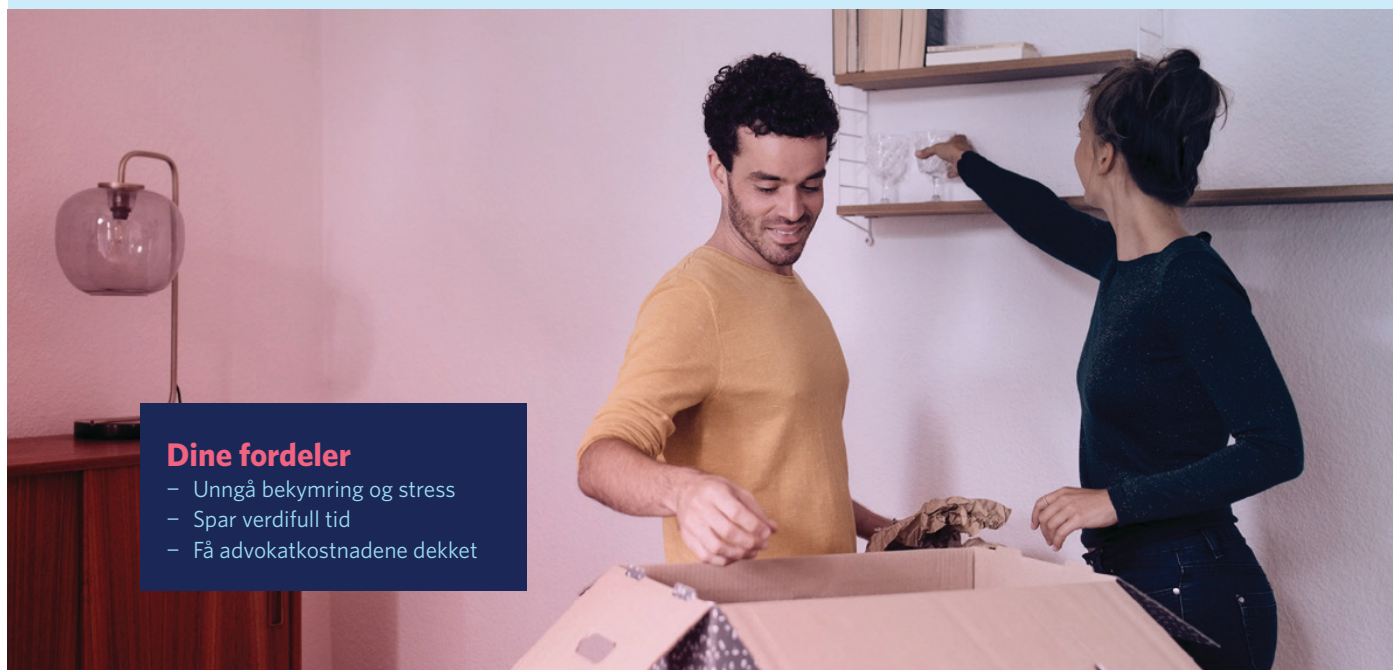
Møteleder: Ragnhild Raftevoll Grodås /s/

Protokollvitne:

Mats Blakarstugun /s/

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.



KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING