

CARL BERNER

Grenseveien 11B

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Grenseveien 11B!
Presentert av Christoffer Vindum v.
Emera eiendomsmegling

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 4 200 000,-

OMKOSTNINGER
18 796,-

TOTALPRIS
4 289 270,-

FELLESKOSTNADER
3 276,- pr. mnd

FELLESGJELD
Kr 70 474,-

FELLESFORMUE
13 370,-

BRA-I/BRA TOTAL
40/48 kvm

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

EIEFORM
Borettslag

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
4

BYGGEÅR
1936

ENERGIMERKING
F - Lys grønn

TOMTEAREAL
4111.9 m² (eiet)

Din megler



Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no
+47 918 19 365

Herlig førstegangskjøp med supersentral beliggenhet på Carl Berner - Kjøkken 2023 - Ingen dok.avgift - Vv. og fyring ink

Velkommen til Grenseveien 11B! - Presentert av Christoffer Vindum v. Emera eiendomsmegling.

Dette er en attraktiv 2-roms leilighet med sentral beliggenhet på Carl Berner. Leiligheten har gode lysforhold og vender mot frodige trær, noe som gir en skjermet og behagelig atmosfære.

Beliggenheten er svært ettertraktet, med Carl Berner som et sentralt kollektivknutepunkt med hyppige avganger til hele byen. I nærområdet finner du et bredt tilbud av servicetilbud, kaféer og rekreasjonsmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, sentrum og Akerselva med populære tur- og treningsmuligheter.

Kort fortalt:

- Perfekt førstegangskjøp!
- Lekkert kjøkken fra 2023 med gode hvitevarer
- Ingen dokumentavgift
- Veldrevet borettslag
- Kort vei til det meste av kollektivtransport

Velkommen til visning!



Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og vender mot rolige, grønne omgivelser.

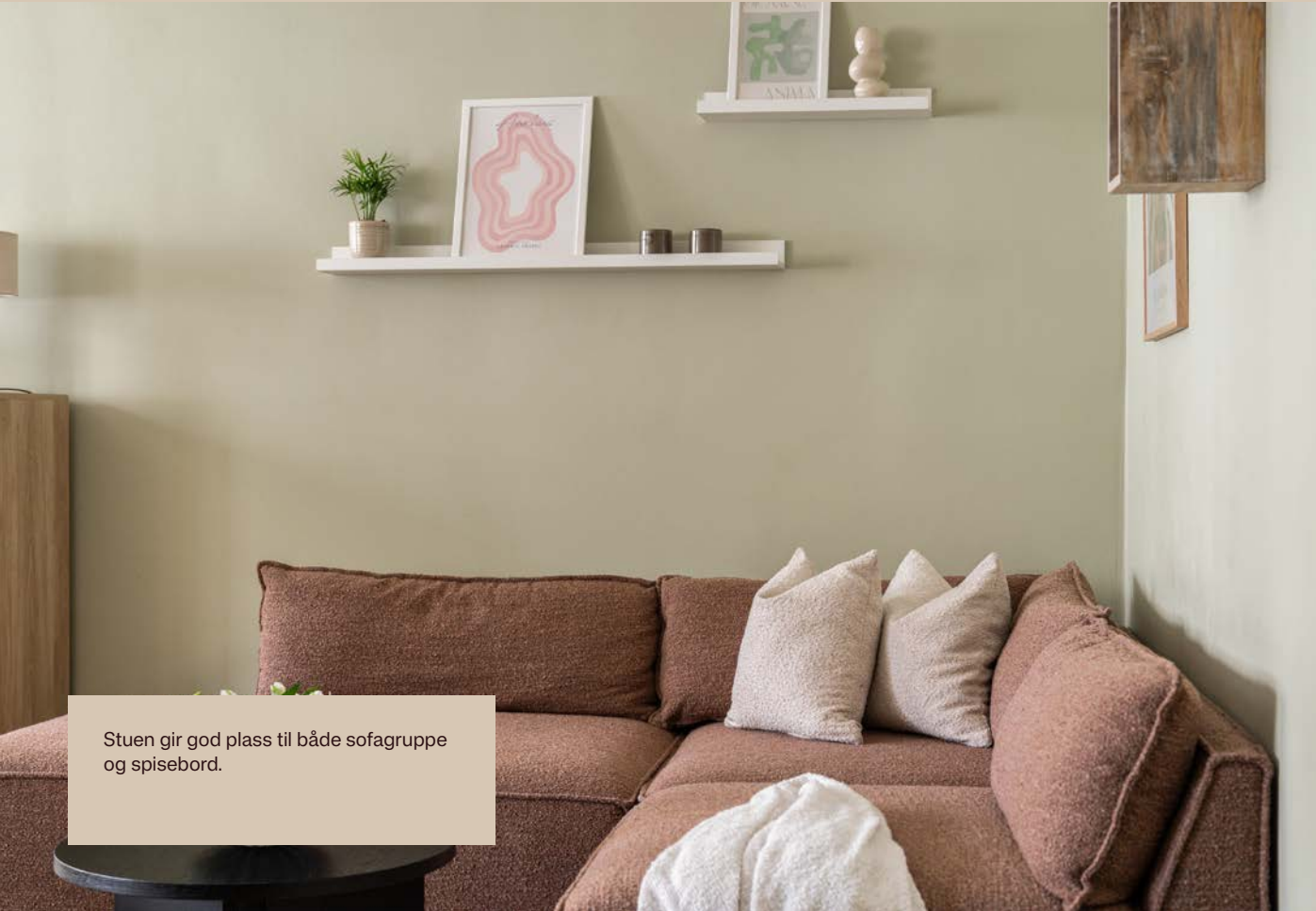


Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en luftig og sosial atmosfære.

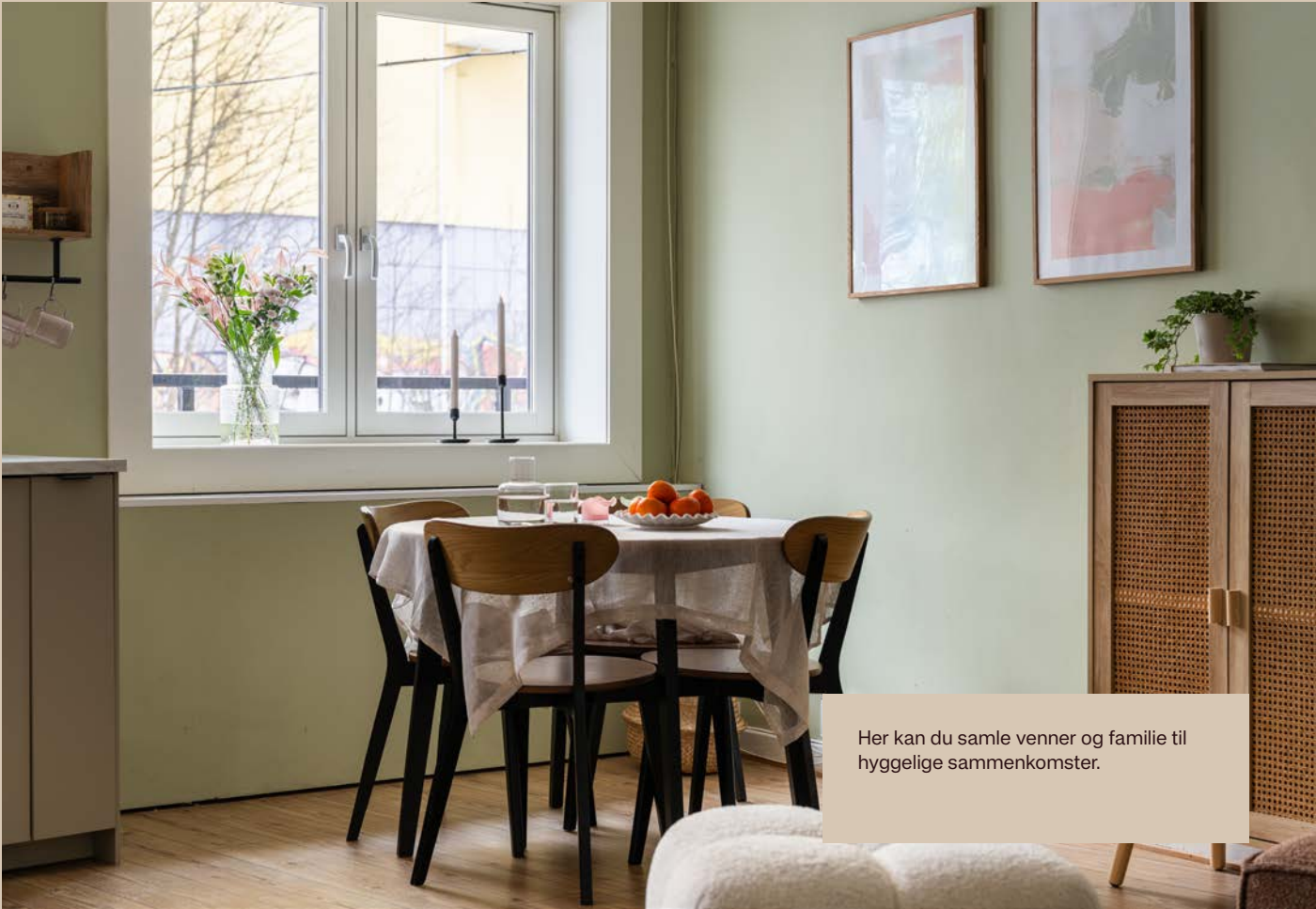




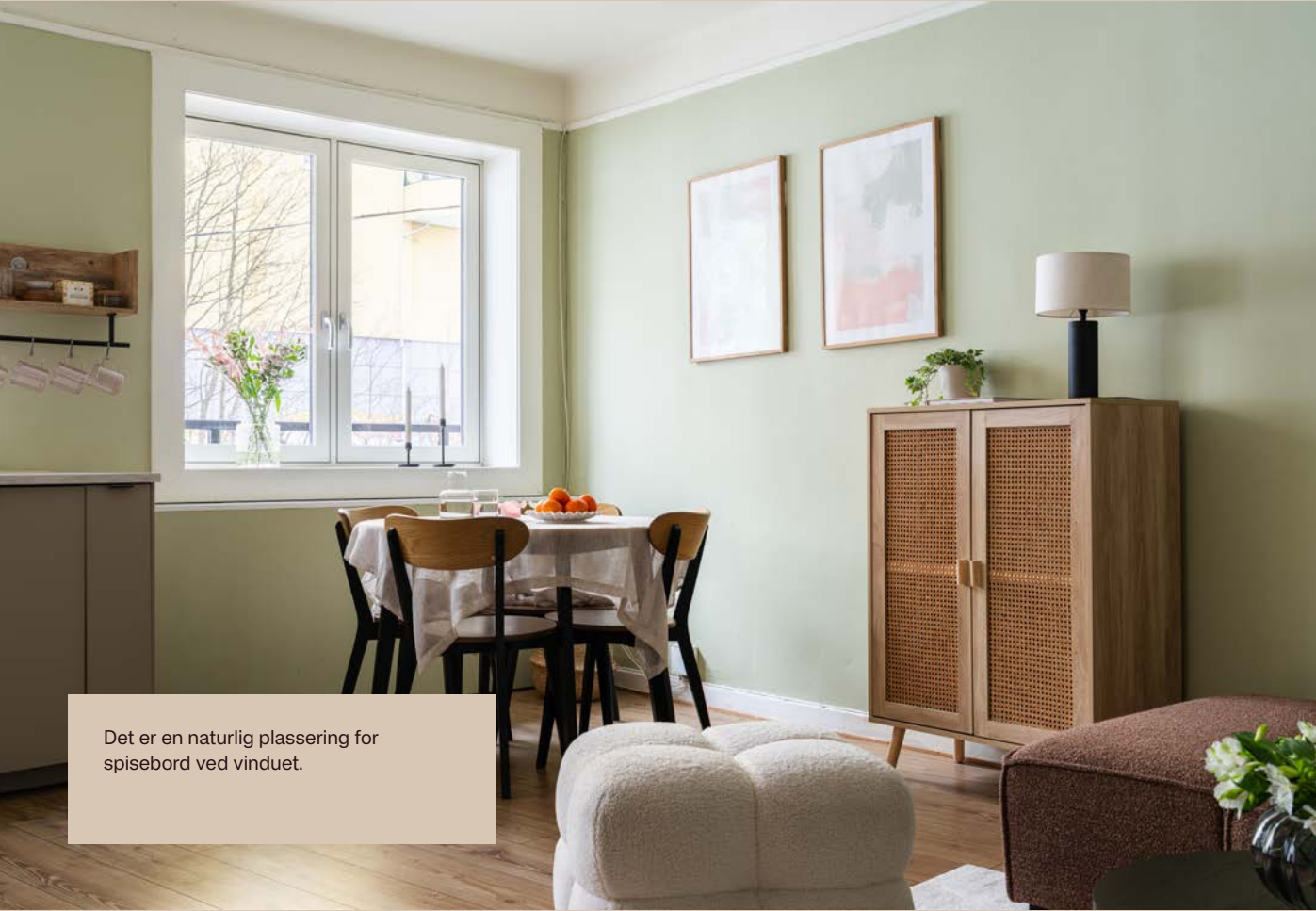
Stuen er romslig og har en fleksibel utforming som er enkel å møblere.



Stuen gir god plass til både sofagruppe og spisebord.



Her kan du samle venner og familie til hyggelige sammenkomster.



Det er en naturlig plassering for spisebord ved vinduet.



Plass til ekstra oppbevaringsmøbler i stuedelen.



Stuen gir flere møbleringsmuligheter for en personlig stil.



Gjennomtenkte fargevalg og materialer gir en lun stemning.



Detaljene er med på å skape et helhetlig og stilrent uttrykk.



Kjøkkeninnredningen er fra 2023 og har et moderne uttrykk med glatte fronter.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer.



Her er det en funksjonell og godt utnyttet hjørneløsning.



Åpne hyller gir plass til både oppbevaring og dekor.



Godt med skap- og benkeplass for matlaging.



Fliser over benken beskytter vegg og forenkler renholdet.



Praktisk induksjonstopp med integrert ventilator.



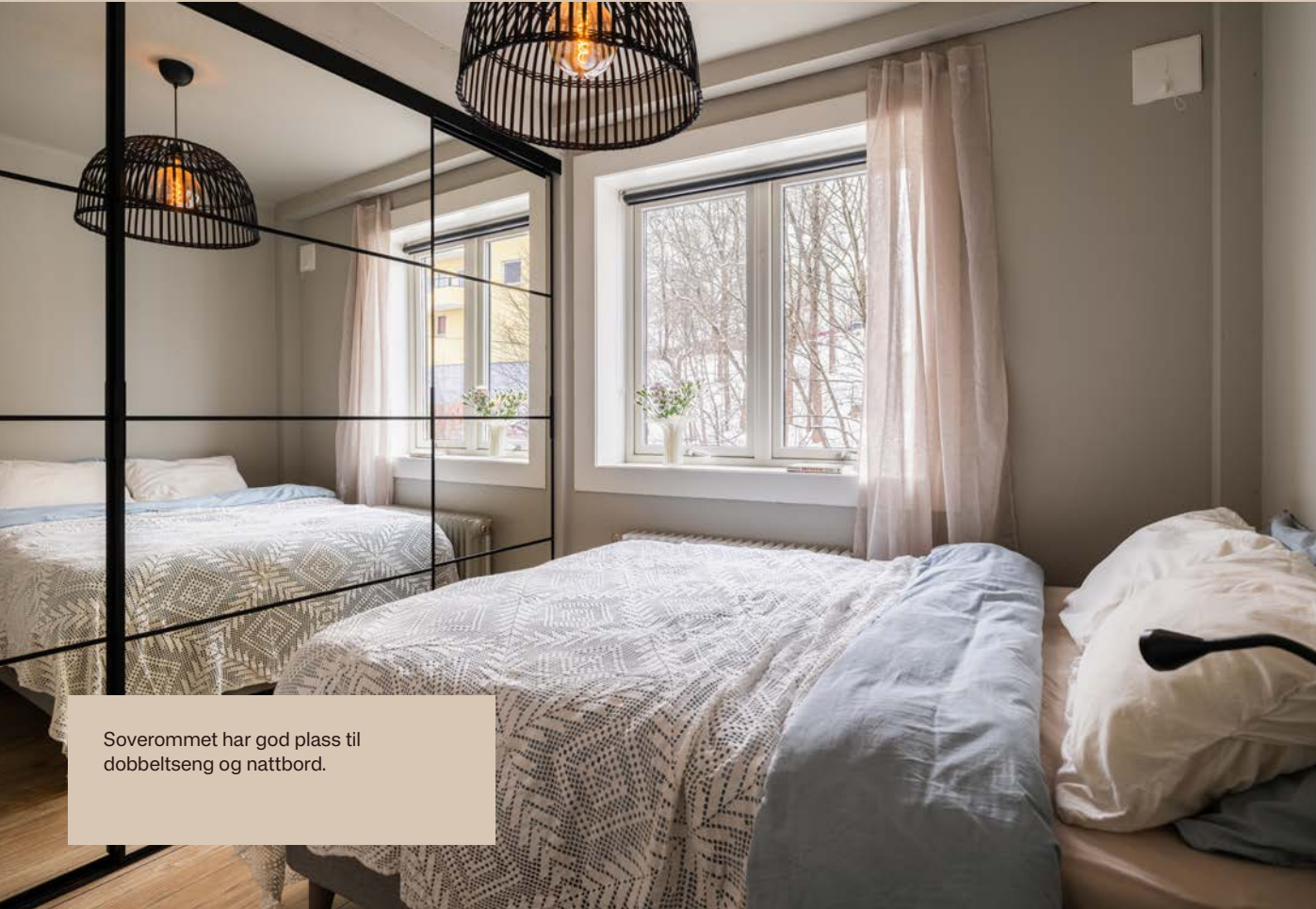
Nedfelt oppvaskkum i sort utførelse som komplementerer de mørke detaljene.



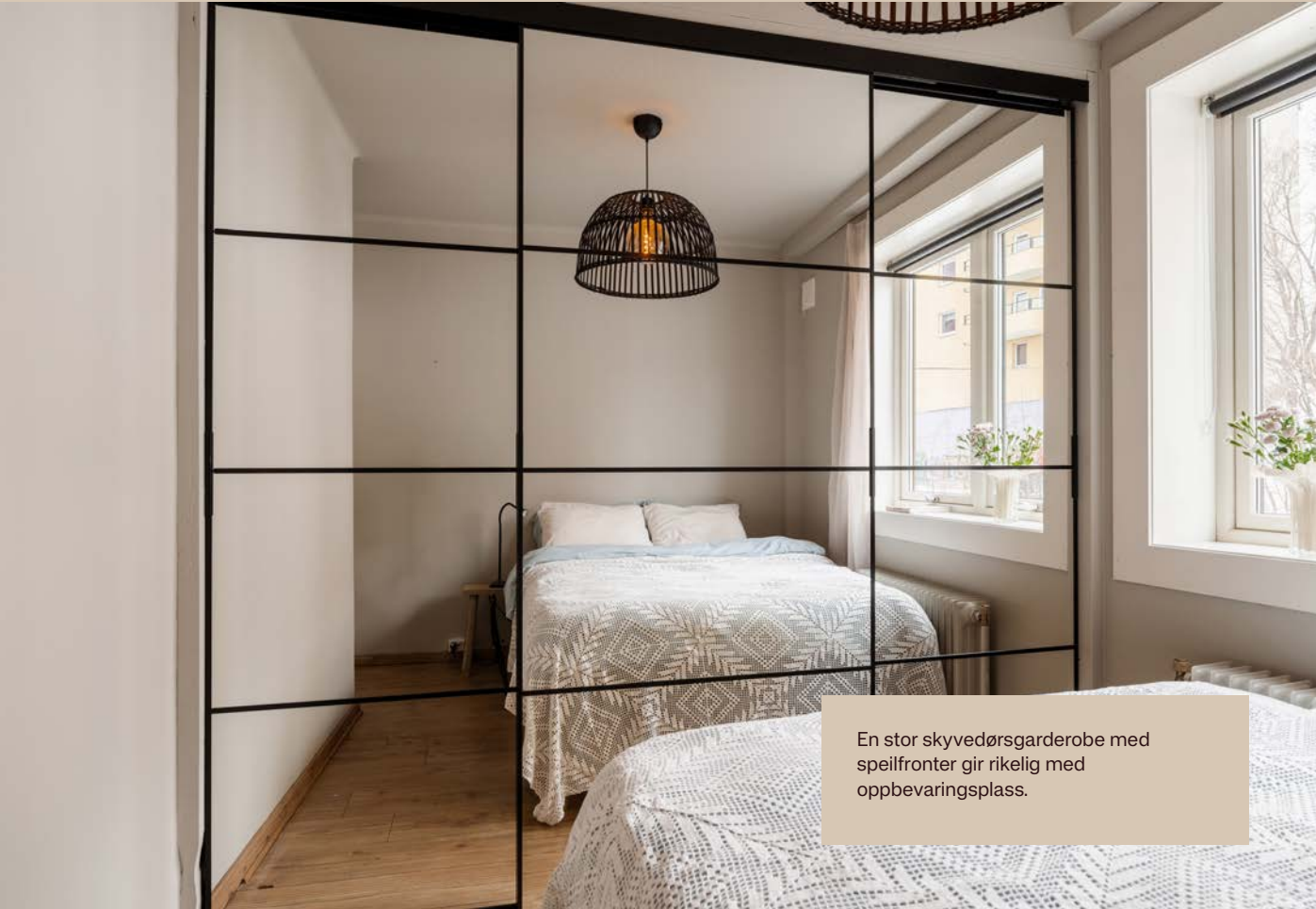
Høyskap med integrert stekeovn og mikrobølgeovn i ergonomisk høyde.



Smarte løsninger for oppbevaring av kjøkkenutstyr.



Soverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord.



En stor skyvedørgarderobe med speilfronter gir rikelig med oppbevaringsplass.



Vinduet gir godt med naturlig lys til soverommet.



Også her vender vinduet mot et skjermet område, som sikrer en rolig atmosfære.



Det er opplegg for vaskemaskin, og et høyskap gir ekstra oppbevaringsplass.



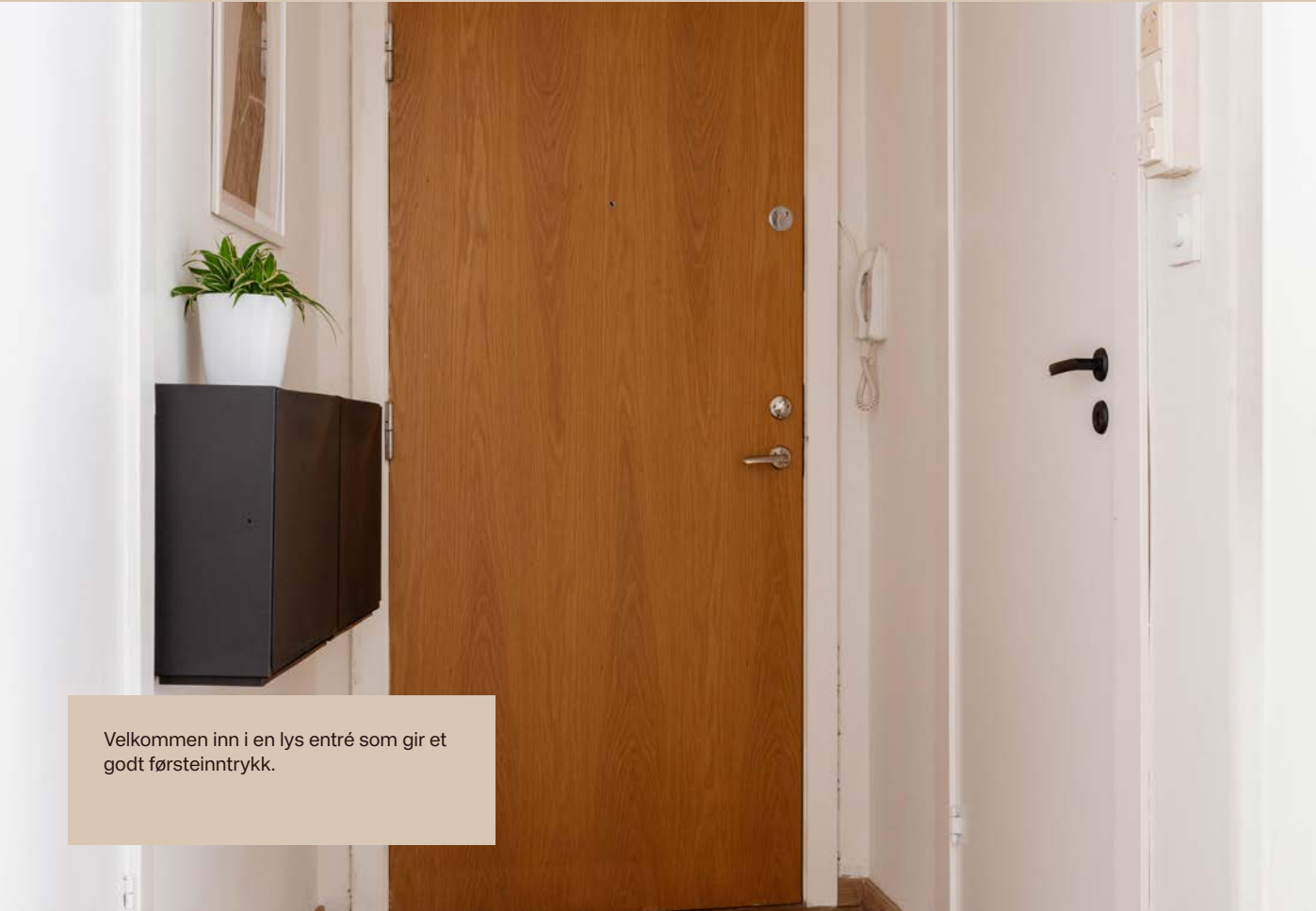
Her er det dusjhjørne med innfellbare dører, servant med underskap og speilskap.



Badet er arealeffektivt og funksjonelt innredet.



Dusjløsningen er plassbesparende og praktisk.



Velkommen inn i en lys entré som gir et godt førsteinntrykk.



En praktisk innvendig bod gir gode lagringsmuligheter.

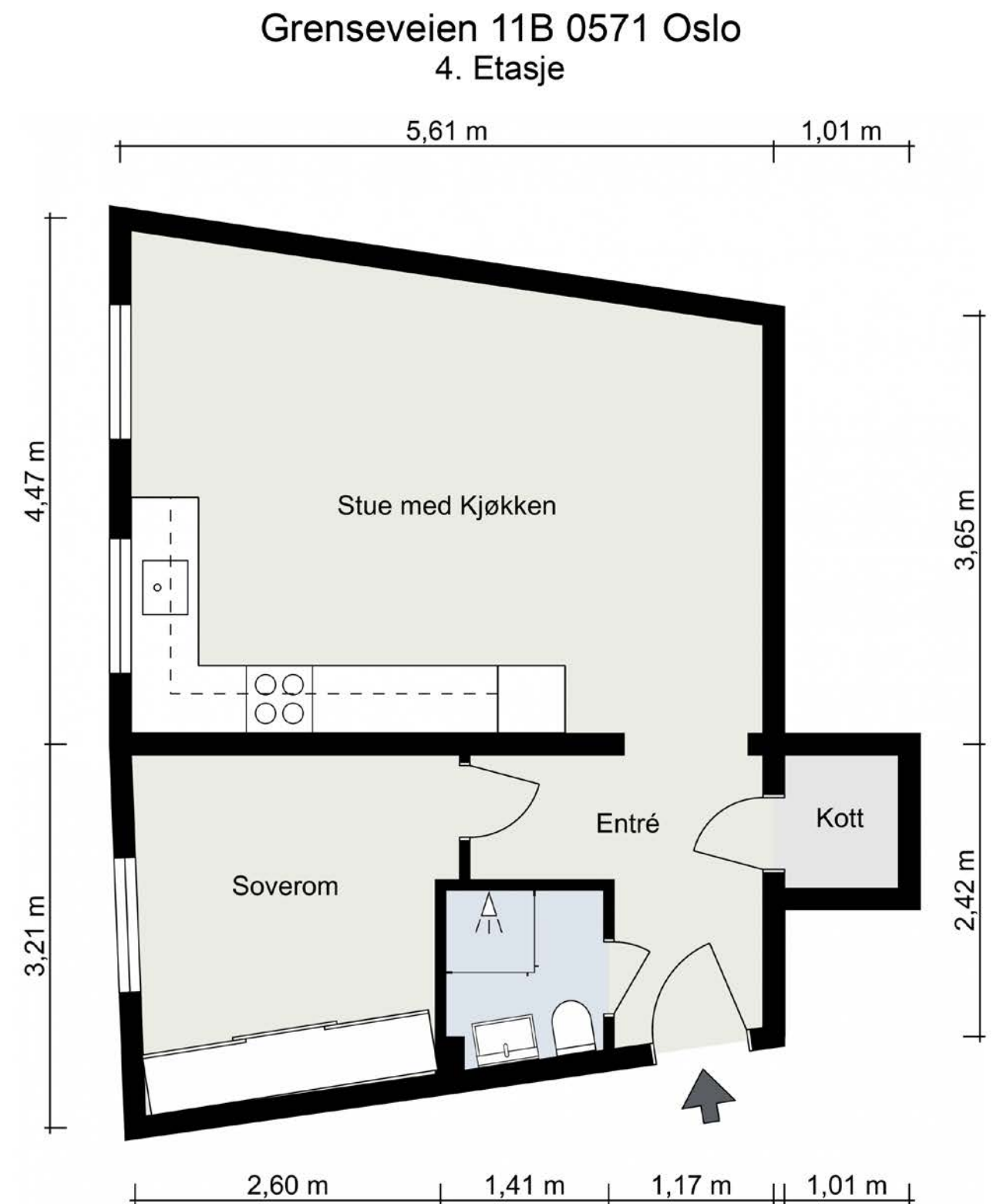


Fra gangen ledes du direkte inn i leilighetens sosiale sone.



Supersentrale Carl Berner har virkelig alt du trenger av servicetilbud og kollektivtilbud

Plantegning



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTSKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

GRENSEVEIEN 11B

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 200 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 200 000,00 (Prisantydning)

70 474,00 (Andel av fellesgjeld)

4 270 474,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

8 406,00 (Utlysing forkjøpsrett)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

18 796,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

4 279 970,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

4 289 270,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 289 270

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 276,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer
og fordeles på følgende måte:

LIM INN

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](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt)

Fellesgjeld

Kr 70 474 pr. 18.12.2025

Dette lånet er innfridd av aktuell andel:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.:94927045367

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,30%

Restsaldo: 10 703 507

Innfrielsesdato: 30.08.2044

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN- avtale: Ja

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 94927045359

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,30%

Restsaldo for andel: 70 473,58

Innfrielsesdato: 30.06.2035

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN- avtale: Nei

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 13 370 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 076 440(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 4 305 761(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 og sentral beliggenhet i umiddelbar nærhet til Carl Berner, et etablert knutepunkt i Oslo. Her bor du med kort vei til et bredt tilbud av servicetilbud, kollektivtransport og grøntområder. Området kombinerer det urbane bylivet med lett tilgang til parker og rekreasjonsområder. Bussholdeplass og

T-bane ligger kun få meter fra eiendommen og gir enkel adkomst til resten av byen.

Et komplett nærområde

Carl Berner er i kontinuerlig utvikling og fremstår i dag som et viktig lokal- og handelssentrum. I gangavstand fra leiligheten finner du et variert utvalg av dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, kaféer og restauranter. Carl Berner Torg og Carl Berner Passasjen tilbyr blant annet dagligvarehandel, servering og andre servicetilbud. I tillegg finnes flere nærbutikker, bakerier og spesialforretninger i området. Søndags- og døgnåpen dagligvare gir ekstra fleksibilitet i hverdagen.

Meget gode kollektivforbindelser

Området har et av Oslos beste kollektivtilbud. Carl Berner T-banestasjon ligger like ved og betjenes av flere linjer med direkte forbindelser til sentrum, Nydalen, Blindern, Forskningsparken og Ullevål sykehus. Flere busslinjer og trikkeforbindelser er tilgjengelige i umiddelbar nærhet, inkludert døgnåpen buss. Flybussen passerer også området. Dette gir enkel og effektiv transport både i og utenfor rushtid.

Nærhet til grøntområder og parkliv

Det er kort vei til flere av byens mest attraktive grøntområder. Botanisk hage ligger få minutters gange unna og byr på store, velstelte parkområder. Videre finnes Kampen park, Sofienbergparken og grøntdragene langs Akerselva innen kort avstand. For bade- og sommeraktiviteter er Sørenga sjøbad lett tilgjengelig.

Tøyenparken og fritidstilbud

Tøyenparken/Ola Narr er et populært samlingspunkt for både rekreasjon og arrangementer. Parken egner seg godt for grilling, soling og lek, og benyttes også til større kulturarrangementer. Tøyenbadet tilbyr både innendørs- og utendørsbassenger. Området har gode aktivitetsmuligheter for både barn og voksne året rundt.

Trening og aktivitet

I nærområdet finnes et bredt utvalg av treningssentre og

idrettstilbud, blant annet SATS, Fresh Fitness, kampspor og spesialtreningssentre. I tillegg er det tilgang til idrettsbaner, ballplasser og turstier i omkringliggende parker.

Rodeløkka

Rodeløkka ligger i kort gangavstand og er kjent for sin rolige atmosfære og særpregede trehusbebyggelse. Området er skjermet for gjennomgangstrafikk og oppleves som et hyggelig og etablert boligområde med et aktivt lokalmiljø.

Grünerløkka og Tøyen i gangavstand

Både Grünerløkka og Tøyen nås enkelt til fots. Grünerløkka byr på et bredt utvalg av restauranter, kaféer og kulturtilbud, samt utesteder og arrangementer. Tøyen har de senere årene fått et variert tilbud av spisesteder, bakerier og nærbutikker, i tillegg til parkanlegg og boligområder som Lille Tøyen Hageby.

Parkering

Borettslaget har fem parkeringsplasser som alle beboere kan disponere, forutsatt at skiltnummeret er registrert hos styret eller i gjesteparking webportal. Borettslaget har også tre plasser for el-bil. Disse er for utleie til beboere og eksterne. Eksterne leietakere gis kun adgang når det er plasser tilgjengelig som ikke leies av beboerne. Per dags dato er alle plasser leid ut og det finnes en venteliste. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år

- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

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: 4111.9 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen, datert 09.05.1935.

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 er avvik mellom de godkjente byggetegningene og dagens planløsning. Kjøkken er flyttet ut i stuen og soverom er etablert der tidligere kjøkken var.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 09.05.1935.

Innhold

Boligen inneholder: Stue, kjøkken, soverom, bad og entré.

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

Areal

BRA - i: 40 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 40 m² Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

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.

Ikke målbare arealer

Leiligheten har/disponerer en loftsbod med skråhimling i felles avlåst rom. Arealet er ikke beregnet pga manglende adkomst. Gulvareal ca. 6 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som disponeres av denne seksjonen, ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av arealet. Derfor er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA (bruksareal) og totalt BRA.

Standard

Stue

Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp til ditt nye hjem. Planløsningen er svært fleksibel med en romslig stue med åpen løsning inn mot kjøkkenet med god plass til sofa og spisebord til å samle venner og familie til hyggelige sammenkomster.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk. Integrerte hvitevarer: induksjon topp m/integrert ventilator, ovn, micro kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Soverom

Soverom med god plass til seng og garderobeskap.

Bad

Baderomsinnredning med hvite fliser og godt med skaplass fra 2005.

Entré

Velkommen inn til en romslig entre som gir et behagelig førsteinntrykk. med god plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

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: Tron Bentestuen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

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

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik: Det er påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/ tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler tilluft i stue/kjøkken. Konsekvens/ tiltak: Det bør etableres veggventiler/ vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Konsekvens/ tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på

dettet feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en el takst Iflg Samsvarserklæringen er det skiftet ledninger til alle punkter foruten bad.

- Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ca 18/8 mm fall i dusjonen(målt v/ytterkant). Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og sklisikkerhet på gulvet

- Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/ tiltak: Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

- Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik: Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller på de 2 nedre flisrader i dusjonen.

- Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Konsekvens/ tiltak: Komfyrvakt på monteres.

- Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Vurdering av avvik: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. konsekvens/ tiltak: Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Bygningsdeler vurdert med TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Brann balkong fra stue/kjøkken(adkomst fra vindu).

Øvrig informasjon

Adresse

Grenseveien 11B, 0571 OSLO

Gnr. 226, bnr. 20, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.Andelsnr. 47 i Frydenberg Borettslag med orgnr. 948322447

Selger

Miriam Linea Eidesen

Borettslag

Frydenberg Borettslag

Organisasjonsnummer: 948322447

Andelsnummer: 47

Borettslaget består av 148 andelsleiligheter. Frydenberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322447, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: Grensevn 9 A-11 F. Gårds- og bruksnummer: 226 og 19, 20.

Styret
Styret kan kontaktes på e-post post@frydenbergborettslag.no, Vibbo, via kontaktskjema på hjemmesiden <https://www.frydenbergborettslag.no>, eller via vaktmesters postkasse mellom oppgang 11C og 11D.

Vaktmester
Fredrik Davidsen er 50% ansatt som vaktmester i Frydenberg borettslag. Vaktmesterkontoret ligger mellom Grenseveien 11 C og 11 D. Vaktmester kan kontaktes på e-post vaktmester@frydenbergborettslag.no, via kontaktskjema på hjemmesiden eller per telefon 994 15 681. Vaktmesters arbeidstid er mandag og onsdag 07.30-15.45 og fredag 07.30-11.45.

Vaskeri
Fellesvaskeriet er i Grenseveien 11 E. Vaktmester er ansvarlig for salg av vaskekort og påfylling av disse til beboere i Frydenberg borettslag. Det koster 13 kr per vask og 18 kr per tørk. Nytt vaskekort koster 100 kr. Påfylling kan gjøres fortrinnsvis på <https://www.frydenbergborettslag.no>. Vaskekortet må legges i vaktmester sin postkasse (mellom Grenseveien 11 C og 11 D). Konvolutt må merkes med navn og oppgang, deretter vil vaktmester levere kortet i beboerens postkasse når det er fylt på. Husk å bruke vaskepose på BH-er med spiler og annet tøy med detaljer som kan løsne og skade maskinene. Det er et stadig problem at beboerne lar tøy bli liggende uavhentet i vaskeriet. Styret henstiller beboere om å hente tøyet når bestilt tid er passert.

Uavhentet tøy legges i egen avfallspose ved siden av tørketromlene. Vaktmester tømmer denne posen jevnlig. Avfallet blir enten kastet eller gitt til veldedige formål.

Oppvarming og varmtvann
Borettslaget bruker fjernvarme for oppvarming og varmtvann med Fortum som leverandør.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 91743704

Husdyr: Borettslaget aksepterer dyrehold, så fremt dyreholdet ikke er til ulempe for andrebeboere. Se husordensreglene for mer info.

Forkjøpsrett: Under prøving.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på 692 898,-. I 2025 var det budsjettert med et resultat på 1 325 520,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Lys 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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiatorer
- Gulvvarme på bad

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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 sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

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

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boret 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

selges 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 uoppfordret 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 misligholdt 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.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 38 434,27
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 2900 pr. stk.
Markedspakke: kr 24.850
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 11 700

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 123 354,27

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

Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
christoffer.vindum@emera.no
Tlf: 918 19 365

Anya Martinsen
Eiendomsmegler | Partner
anya.martinsen@emera.no
Tlf: 472 65 457

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth
Faglig leder | Eiendomsmegler
anders.mogseth@emera.no
Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

19.01.2026

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 samarbeidspartene er:

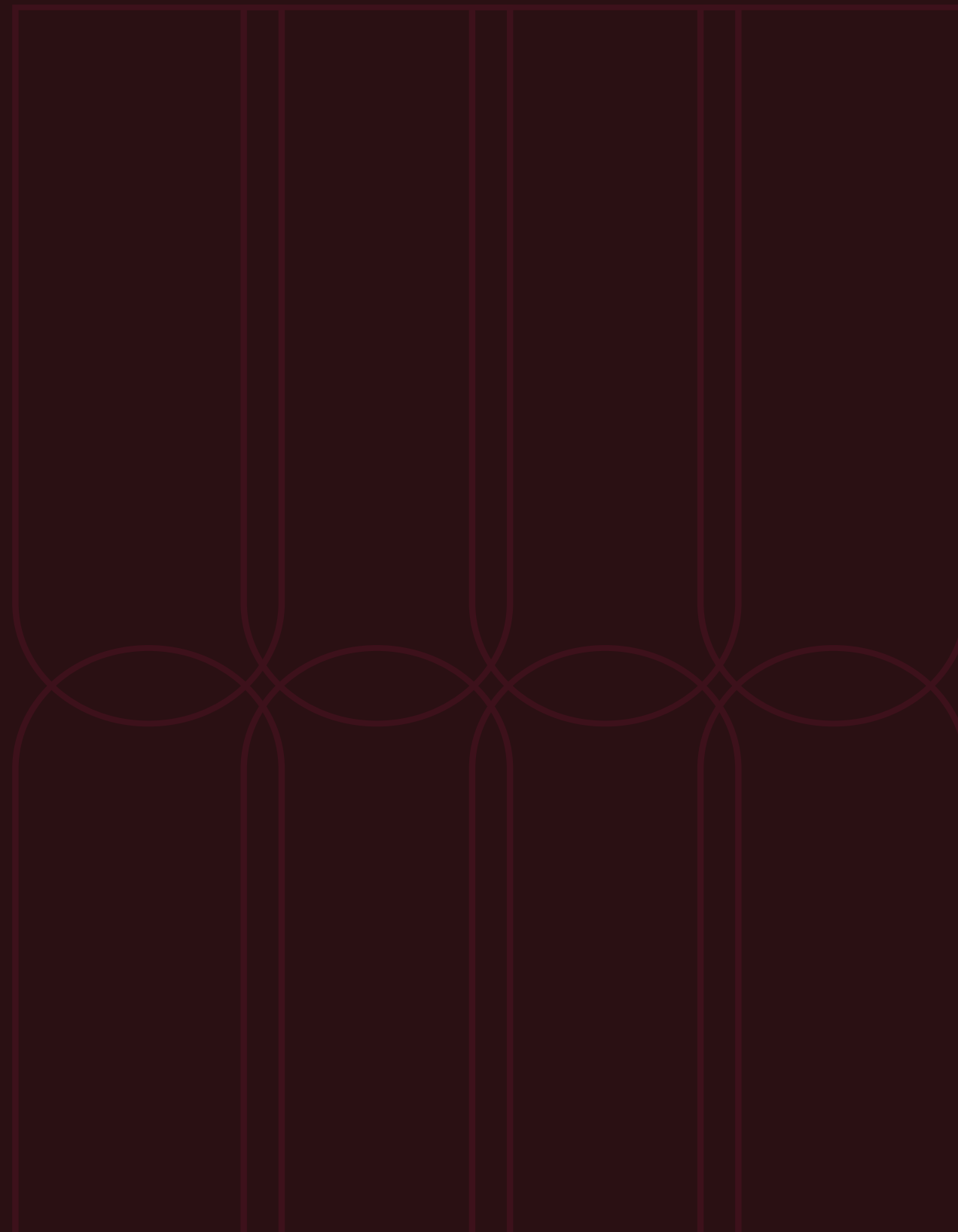
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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.

GRENSEVEIEN 11B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250221

Selger 1 navn

Miriam Linea Eidesen

Gateadresse

Grenseveien 11B

Poststed

OSLO

Postnr

0571

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

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse

Løs skruer på klemring, se takstrappport.

Initialer selger: MLE

1

Document reference: 02250221

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Av faglært: Opplegg av vaskemaskin på bad. måtte da bytte ut eksisternde toalett med toalett med P-lås for å få lagt opp avløp på bad. Dugnad: Nytt speilskap satt inn av familiemedlem som er håndverker.

Arbeid utført av

Ryen VVS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Plugget ut vann til gammelt kjøkken. Opplegg av nye vannledninger til kjøkken. Leverer og monterer ny avløpspumpe. opplegg av ny pumpeledning med tilknytning til gammelt kjøkkenavløp. Opplegg til vaskemaskin på soverom. leverer og monterer dobbel elektrisk vannstopper på kjøkken. Leverer og monterer standard Oras kjøkkenbatteri m/ avstengning til oppvaskmaskin.

Arbeid utført av

Ryen VVS

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Trukket nye tilførsler til leiligheten, utenom bad. Montert nye stikk, dommere og lamper i leiligheten, utenom bad. Montert stikk og komfyrvakt på kjøkken. Montert nye kurssikringer og deksel.

Arbeid utført av

Elektriker gruppen AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger: MLE

2

Document reference: 02250221

54

55

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

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

Beskrivelse

Kjøkken ble i 2023 flyttet til stua og soverom etablert der kjøkkenet var. Dette er ikke byggesøkt. Pumpe fra kjøkkenvaskavløp til avløpsrør bør ha service hvert 3 år. Bokset inn radiator i stue/kjøkken område bak kjøkkenskap og bak gipsplater med avluftingsventiler med adkomst.

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

Initialer selger: MLE

3

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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.

Initialer selger: MLE

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Miriam Eidesen	7b7762a2a415f41cd4e5b5 557a562ebdab49c974	11.01.2026 14:47:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250221

- 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>

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Grenseveien 11 B, 0571 OSLO
-  OSLO kommune
-  gnr. 226, bnr. 20
-  Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 16.12.2025 Rapportdato: 31.12.2025 Oppdragsnr.: 13438-1655 Referansenummer: KB1471

Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999. Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund. Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen. Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører. Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus. Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no
922 31 686



Grenseveien 11 B, 0571 OSLO
Gnr 226 - Bnr 20
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- løssøre 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Boligbygg oppført i 1936 med mur- og trekonstruksjoner. Leiligheten har en normal byggmessig standard.

Det er pumpe montert i kjøkkenbenk som er ført til avløp i bad via soverom.

Det bemerkes avvik i sluk. Ellers ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør) og forkrommede kobberør. Fordelerstamme og stoppekran i inspeksjonsluke i baderomstak. Hoved stoppekranen er ikke funksjonstestet. Det er eiers ansvar å vedlikeholde rør- og stoppekraner.

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast, synlig. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne boligen som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Naturlig ventilasjon med tilluftsventil på yttervegg i soverom. Det er sentralanlegg for varmt vann. Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk med jernforsterkninger. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys, toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Opplysninger fra Tidligere prospekt: Badet er bygget i 2005, oppført i regi av A.Stenberg & Sønn Entreprenør. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 29.06.2005.

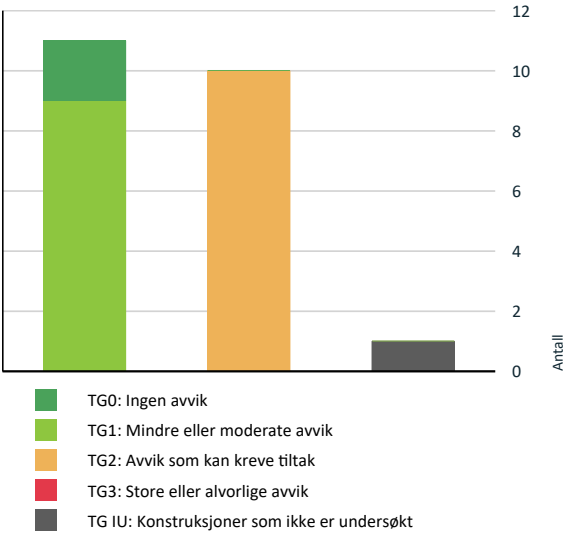
KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk. Integrerte hvitevarer: induksjon topp m/integrert ventilator, ovn, micro kjøl/frys og oppvaskmaskin. Vannstoppersystem.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har elektro kompetanse.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1936	Tatt i bruk iflg. Infoland online.
Anvendelse	
Leiligheten er for tiden utleid.	

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Finert entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Brann balkong fra stue/kjøkken(adkomst fra vindu).

INNVEDIG

Overflater

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk med jernforsterkninger.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i stue/kjøkken.
Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i entre.
Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Opplysninger fra Tidligere prospekt:
Badet er bygget i 2005, oppført i regi av A.Stenberg & Sønn Entreprenør. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 29.06.2005.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 15 mm målt på ca en meter.
Det er målt ca 25 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ca 18/8 mm fall i dusjonen(målt v/ytterkant).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og sklisikkerhet på gulvet

4 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med underliggende membran i klemring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Løs og løse skruer på klemring.
Det bør utføres en kontroll av sluket av en fagmann.

Konsekvens/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 gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys, toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner/murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller på de 2 nedre flisrader i dusjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er ikke unormalt med dusjing dirkete på fliser.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskum, ventilator og fliser over benk. Integreerte hvitevarer: induksjon topp m/integrert ventilator, ovn, micro kjøl/frys og oppvaskmaskin. Vannstoppersystem og integrert komfyrvakt. Det er pumpe montert i kjøkkenbenk som er ført til avløp i bad via soverom.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av tilluft, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør) og forkrommede kobberør. Fordelerstamme og stoppekran i inspeksjonsluke i baderomstak.

Hoved stoppekranen er ikke funksjonstestet. Det er eiers ansvar å vedlikeholde rør- og stoppekraner.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig.

Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne boligen som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler på yttervegg i soverom.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tilluft i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Skru- og automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Eier har samsvarserklæring på arbeider som er utført.
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?
Ukjent
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? Sjekket 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

Tilstandsrapport

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 Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst. Iflg Samsvarserklæringen er det skiftet ledninger til alle punkter foruten bad.



 **0**

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker apparat og flere røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

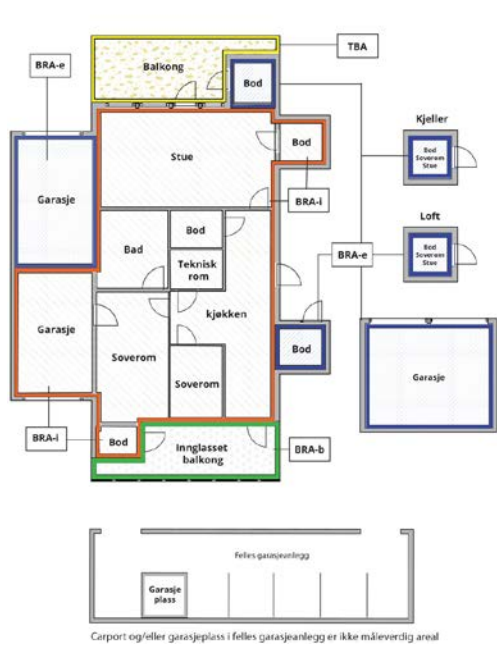
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
4 Etasje	40			40	
Kjeller		8		8	
SUM	40	8			
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.
Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.
Takhøyde ca 262 cm(stue/kjøkken).
Leiligheten har/disponerer en loftsbod(merket Eidesen) med skråhimling i felles avlåst rom. Arealet er ikke beregnet Pga Manglende adkomst.
Gulvareal ca. 6 m²
Leiligheten har/disponerer en kjellerbod(merket 306) i felles avlåst rom, størrelse ca. 8 m²
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten har en unik planløsning som vanskeliggjør arealmåling. Avvik kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelser

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	39	1

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Boder er ikke medtatt i dette oppsettet.

4 Etasje.
P-Rom: Entre, bad, soverom, stue/kjøkken
S-Rom: Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Tron Bentestuen	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	20		0	4111.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grenseveien 11 B

Hjemmelshaver

Frydenberg Borettslag

Kommentar

Arealet er for hele eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FRYDENBERG BORETTSLAG	948322447		OBOS Eiendomsforvaltning	Eidesen Miriam Linea

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

47

Kommentar

Det foreligger ingen opplysninger.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

Tinglyste/andre forhold

Eier er spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten. Leietaker opplyser om at det er observert kre i bad September 2025.
For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:
2023: Kjøkken. Egeninnsats.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise i borettslag. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Leietager		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.12.2025	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	10.08.2023	Trukket nye tilførsler til leiligheten utenom bad. montert nye stikk, dimmere og lamper i leiligheten foruten på bad. montert stikk og komfyrvakt på kjøkken montert nye kurssikringer og deksel	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktninnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KB1471>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidssus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

HUSORDENSREGLER FOR FRYDENBERG BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 28. april 2014

Revidert på generalforsamling 16. april 2018

Revidert på generalforsamling 13. mars 2024

1. Formål og omfang

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

2. Alminnelige husordensregler

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

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

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

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

3. Regler om ro i leiligheter og på borettslagets område

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

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

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

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

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

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

4. Dyrehold

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

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

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

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

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

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

5. Balkonger

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Søppel og avfall

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

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

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

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

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

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

7. Sykler og barnevogner

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

8. Skadedyr

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

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

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

9. Vaskeri

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

10. Våtrom

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

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

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

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

11. Boder og oppbevaring

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

12. Skader på boligen

12.1. Alle skadesaker skal meldes til styret.

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

13. Fremleie og utleie

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

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

14. Meldinger og henvendelser

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

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

15. Brudd på husordensreglene

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

Vedtekter

for Frydenberg borettslag org nr 948 322 447.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

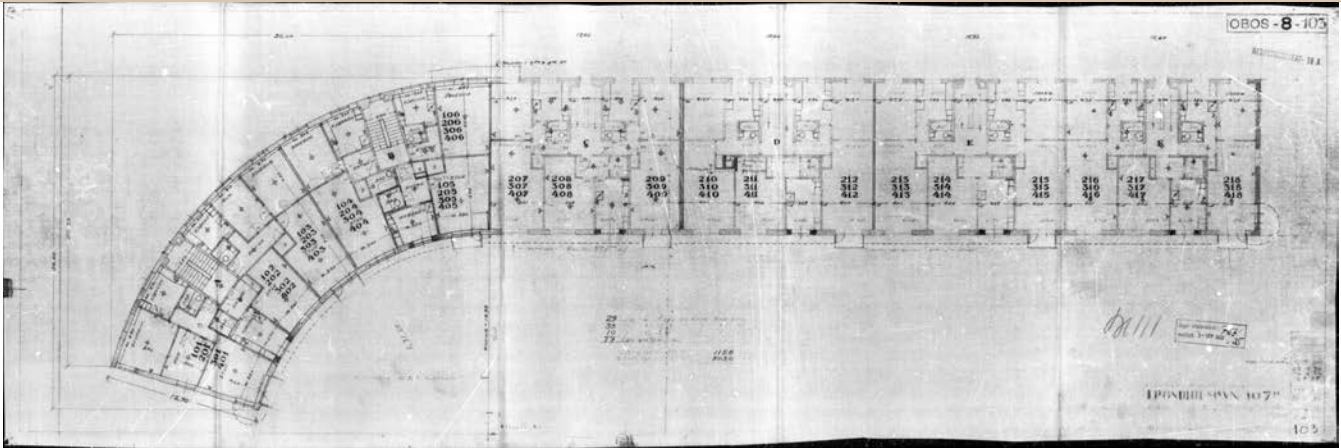
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



ANMÆLDELSE.
14 bl. tegninger.

N.D.



Duplikat sendt Brandcheffen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 107 B Trondhjemsveien

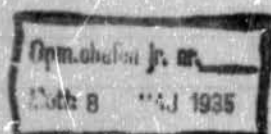
Innlevert 6. mai 1935.

Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. 107 B Trondhjemsveien, grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 174 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakk-vesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 7. mai 1935.

Reg. chefen fr. nr. Trondhjemsveien 107 B
mott. 10. MAJ 1935



Sendes hr. reguleringschefen.
Grundens grenser er på kart gjort pålyst.

Oslo opmålingsvesen 9/5 - 1935



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten Avdeling for byggeprosjeKter

KOD

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

Dato: 29 JUNI 2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200407883-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Camilla Flesche

Arkivkode: 531

Byggeplass: GRENSEVEIEN 11

Eiendom: 226/20

Tiltakshaver: Frydenberg Borettslag

Adresse: Grenseveien 9, 0571 OSLO

Søker: A. Stenberg & Søn Entreprenør AS

Adresse: Geitemyrsveien 52 B, 0455 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjeKter
Stab

Berit Solbrækken
For avdelingsenhetsleder

Camilla Flesche
saksbehandler

Kopi til: Frydenberg Borettslag, Grenseveien 9, 0571 OSLO



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

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

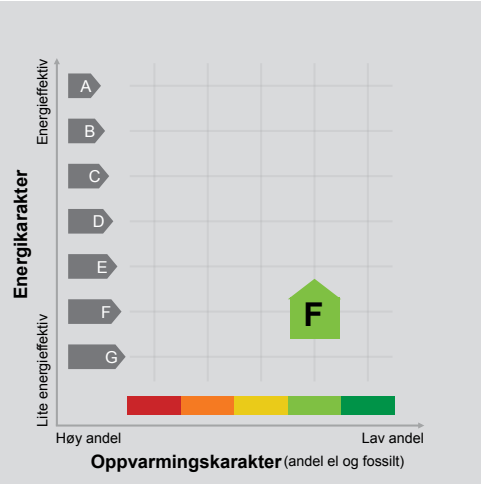
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

ENERGIATTEST



Adresse	Grenseveien 11B
Postnummer	0571
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	80559747
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energialtest-2025-214817
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

- 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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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	1936
Bygningsmateriale:	
BRA:	40
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/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>).

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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grenseveien 11B	80559747	H0403	0	0	47

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1936

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	19 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	40 m²
Totalt BRA	40 m²
Oppvarmet luftvolum	96 m³
U-verdi for yttervegger	1,40 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	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	225,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/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	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,68 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
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
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmedelingssystem	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	0,05
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	0,90
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	0,95
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

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	21.12.2023

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	6.017
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	167,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,2 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	237,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 971 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	274,27 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 382 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	274,27 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 971 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	1 962 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 009 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 971 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	33,0 %
--------------------------------------	--------

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Christoffer Vindum
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: christoffer.vindum@emera.no

Deres ref.: 02250221 . Vår ref.: 0008-1-306 Dato: 12.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frydenberg Borettslag
Organisasjonsnr:	948322447
Andelseier:	Eidesen, Miriam Linea
Medeier:	
Leilighetsnummer:	306
Adresse:	Grenseveien 11 B, 0571 OSLO
Andelsnummer:	47
Gnr.	226
Bnr.	20

Borettsinnskudd: Kr. 1 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	94927045367
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	10 703 507,00
Innfrielsesdato:	30.08.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	94927045359
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	13 050 670,00
Innfrielsesdato:	30.06.2035
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: 3 276,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 276,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	482,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 554,-
Annen formue:	13 370,-
Gjeld:	75 915,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94927045367
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94927045359
Restsaldo:	70 473,58
Kapitalkostnader:	769,39
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 473,58,-, 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 Ola Nicolai Thelin pr. e-post: ola.nicolai.thelin@OBOS.no eller telefon: 22 86 56 97.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,—
Innmelding i OBOS	kr	500,—
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,—

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

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

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Nabolagsprofil

Grenseveien 11B - Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 236 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Carl Berners plass T i Grenseveien Linje 21, 28	1 min	0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	1 min	0.1 km
Carl Berners plass Linje 17	3 min	0.2 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	4 min	0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min	1 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	12 min	1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	15 min	1.2 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	15 min	1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	9 min	0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	13 min	1 km
Hersleb videregående skole	16 min	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min	1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

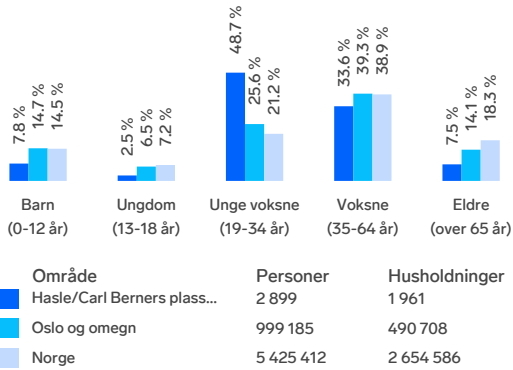
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ola Narr barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min	0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min	0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	5 min	0.3 km

Dagligvare

Kiwi Carl Berner	3 min	
Coop Mega Carl Berner Post i butikk, PostNord	3 min	0.2 km

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



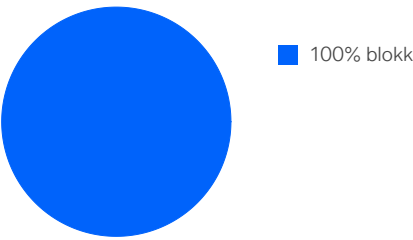
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

Lindeberglia Ballbinge Ballspill	7 min	0.5 km
Ola narr balløkke Ballspill	8 min	0.7 km
Fresh Fitness - Carl Berner	4 min	
SATS Carl Berner	6 min	

Boligmasse



«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

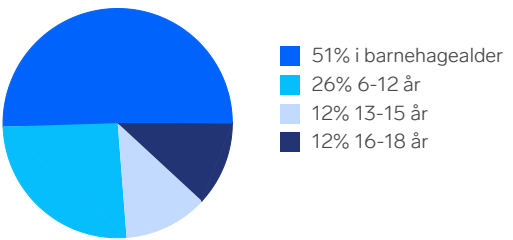
Sitat fra en lokalkjent



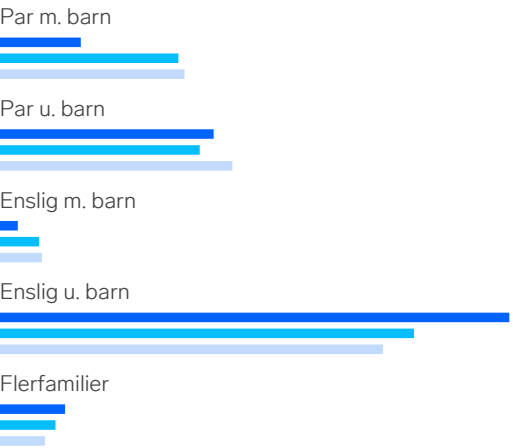
Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	3 min
Apotek 1 Carl Berner Torg	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

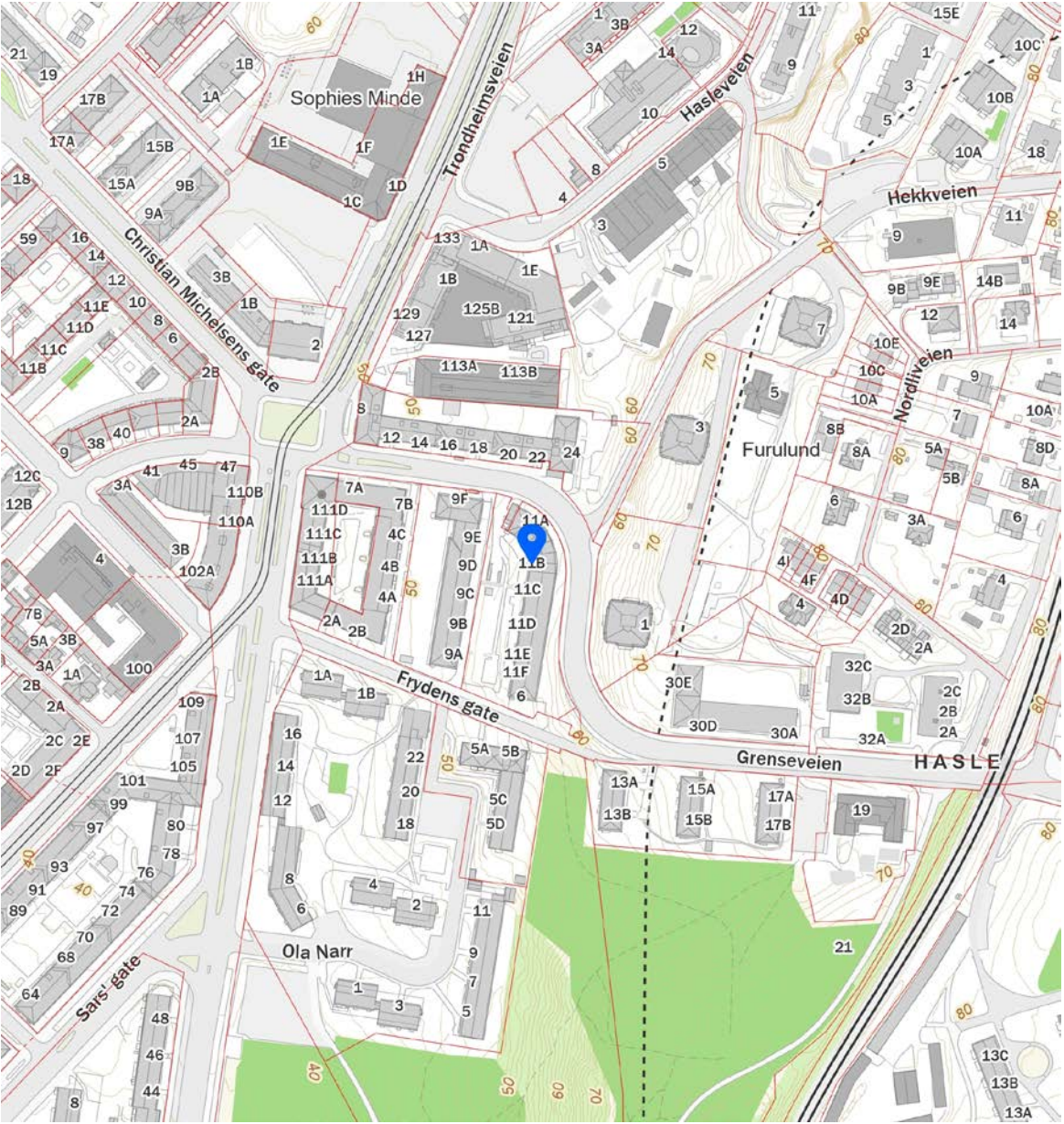
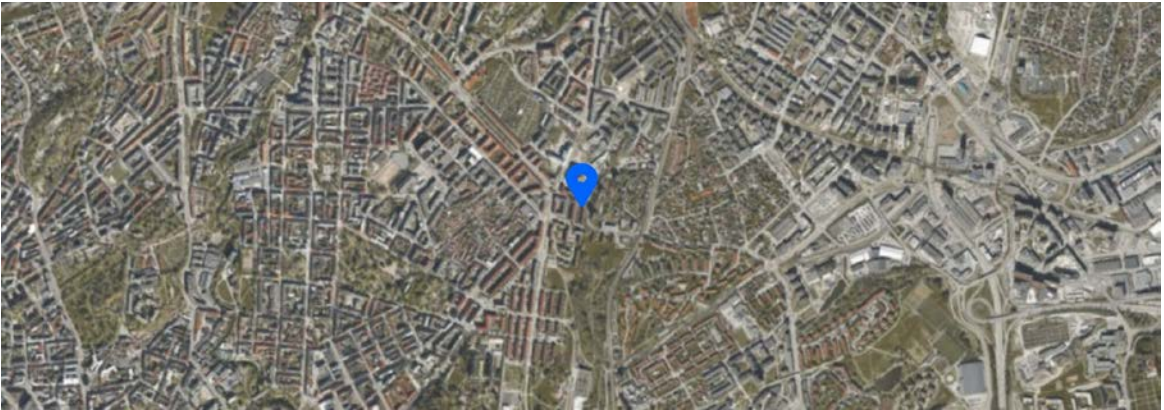


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 2025



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8
FRYDENBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FRYDENBERG BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mars kl. 18:00 og lukker 13. mars kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Analoge stemmesedler kan legges i postkassen til vaktmester mellom Grenseveien 11 C og D

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Installere nye vinduer og male opp vinduskarmer fra 2014
7. Vedlikehold av varmeanlegget
8. Forbedring av belysningen i kjelleren
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i FRYDENBERG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Celine Joheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
René Sass og Kristin Sliper er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Styrets arbeid 2024.pdf
2. 0008 Frydenberg Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000,-

Styrets innstilling
Styret foreslår å øke styrehonoraret med 20.000,-

Vi foreslår en økning basert på følgende punkter:

- Årets styre har vært et aktivt styre som har reforhandlet avtaler med flere leverandører og tjenester som har spart borettslaget penger.

- Styret har aktivt satt av penger til sparing for borettslaget, og disse midlene forrentes, noe som igjen fører til mer penger på sparekontoen vår.

- Styret har innført tiltak med utleie av boder som har gitt penger til felleskassen.

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

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 300.000,-

Sak 6

Installere nye vinduer og male opp vinduskarmer fra 2014

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I borettslaget er det fortsatt en del leiligheter som har eldre vinduer og balkongdører. Mange beboere melder om problemer med å lukke/åpne vinduer, og det er store energitap gjennom de gamle vinduene. Å oppgradere de eldste vinduene og balkongdørene i borettslaget er nødvendig og det er kostnadsbesparende for borettslaget å bytte alle samtidig istedenfor å bytte enkeltvinduer fortløpende.

I tillegg er det 11 år siden balkongene ble rehabilitert (2014) og mange fikk installert nye vinduer og balkongdører. Disse trenger nå å males opp og vedlikeholdes før de tar større skade av vær og vind.

Styret har innhentet tilbud fra flere aktører og legger ved det mest aktuelle tilbudet. Dette er fra samme leverandør som har installert vinduer hos oss tidligere, samt deres samarbeidspartner på maling og rehabilitering av vinduskarmer.

Styret foreslår at borettslaget refinansierer et av sine eksisterende lån med inntil 6 millioner kroner for å finansiere prosjektet.

Prosjektet bør iverksettes snarest og bør utføres i løpet av de neste to årene for å unngå for høye kostnadsendringer og videre forfall av vinduer.

Det foreslås å sette ned en arbeidsgruppe når prosjektet iverksettes.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det er nødvendig at borettslaget snarlig skifter de eldste vinduene og balkongdørene. Generalforsamlingen bør vedta tiltaket.

Forslag til vedtak

Ta opp et lån på inntil 6 millioner kroner for å skifte ut de eldste vinduene og balkongdørene, samt male opp karmene fra 2014, i løpet av de neste to årene.

Vedlegg

- 4. Frydenberg vinduer og balkongdører 14.08.24.pdf
- 5. Grenseveien 9 og 11 26.9.24.pdf

Sak 7

Vedlikehold av varmeanlegget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deler av rørsystemet og kraner tilknyttet varmeanleggene våre er i kritisk stand og trenger rehabilitering og vedlikehold for cirka 500.000,-

Styret anser arbeidet for å være kritisk og nødvendig å gjennomføre umiddelbart, men ønsker å legge frem saken for Generalforsamlingen da 500.000,- av egne midler vil gjøre negativt utslag på borettslagets totaløkonomi for 2025.

Styrets innstilling

Kritisk arbeid bør prioriteres for å hindre større skader og kostnader i fremtiden. Dette til tross for at årsbudsjettet for 2025 vil kunne bli negativt.

Forslag til vedtak

Utføre kritisk vedlikehold ihht innhentet tilbud med borettslaget eksisterende midler

Vedlegg

- 6. Dok. Grenseveien 9.pdf
- 7. BL Frydenberg rapport etterutført årlig servicesjekk 21.10.24.pdf
- 8. TILBUD 106430.pdf

Sak 8

Forbedring av belysningen i kjelleren

Forslag fremmet av:
Antoinette Croos, 9f

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om å forbedre belysningen i kjelleren i vårt borettslag. Etter å ha observert forholdene i kjelleren, har jeg lagt merke til at belysningen mange steder er utilstrekkelig og at den varierer veldig fra bod til bod. I tillegg glemmer folk å skru av lyset etter seg, noe som gjør dagens system lite energieffektivt. Jeg mener at bedre belysning vil bidra til å gjøre bodene mer anvendelige, øke sikkerheten og trivselen for alle som bruker kjelleren.

Den nåværende belysningen i kjelleren er svak og ujevn, noe som gjør det vanskelig å fullt utbytte av bodene. De fleste bodene deler en lampe med naboboden, mens andre kun får lys fra lampene i fellesarealene. Plasseringen av lyskildene gjør at det er store forskjeller og at deler av bodene forblir mørke. Den dårlig belysning gjør at disse bodene blir vanskelig å finne frem inne i og reduserer tilgjengeligheten. Utilstrekkelig belysning kan også føre til ulykker og skader, samt øke risikoen for innbrudd og hærverk.

Fordeler:

- Bedre, mer tilgjengelige og anvendelige boder for alle.
- Bedre trivsel og komfort for beboerne.
- Økt sikkerhet og redusert risiko for ulykker og skader.
- Redusert energiforbruk og lavere strømrregninger ved bruk av energieffektive LED-lys og bevegelsessensorer.

Kostnadsoverslag:

I samarbeid med Styret har en elektriker fra Elektro-sivert foretatt en befaring og kommet med følgende prisestimat. Nye armaturer med bevegelsessensor vil ligge på omtrent 1250,- kr ink. mva per bod. I tillegg kommer nye sensorarmaturer til fellesarealene. På denne måten kan vi fjerne alle brytere både for boder og fellesarealer da armaturer styres enkeltvis av sensor med ønsket opplysningstid (1-30 min) før de skrur seg av igjen. Total vil kostnadene for alle 150 bodene og fellesarealene komme på om lag kroner 250.000,-.

Jeg håper at generalforsamlingen vil vurdere dette forslaget og godkjenne nødvendige tiltak for å forbedre belysningen i kjelleren.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til saken er å avvente med tiltaket. Borettslaget har andre, mer prekære områder som trenger vedlikehold og driftsmidler bør brukes til nødvendige tiltak. Kjellerbelysningen fungerer greit på generelt grunnlag og beboere som ønsker mer belysning i sine boder kan selv installere lampe med batteri og sensor.

Forslag til vedtak

Installere nye, energieffektive LED-lysarmaturer med bevegelsessensor i samtlige boder og fellesarealer i hele kjelleren for å sikre jevn og tilstrekkelig belysning.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Evjen Jørstad

Om meg:

Anders Evjen Jørstad (43) forelsket seg i 2019 og flyttet til Grenseveien 11A året etter. Der skjønte han raskt at Carl Berner var mer enn ett kryss på toppen av Tøyenparken, det var også et veldig fint sted å bo.

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

Motivasjonen min for å søke styrevervet er at jeg ønsker å bidra til at borettslaget fortsetter å være et veldig fint sted å bo.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Herman Nilssen

Jeg heter Herman Nilssen og er 30 år gammel. På fritiden liker jeg å trene og være med venner og familie. Meg og min samboer flyttet inn i Grenseveien 11C i fjor sommer og trivs veldig godt. Jeg har jobbet som tømmer tidligere og har mesterbrev i faget. Jeg er også utdannet fagskole ingeniør fra fagskolen i Agder og har jobbet som bygningssakkyndig i Kristiansand. I dag jobber jeg som driftsleder.

- René Sass

René har tidligere sittet som styreleder i borettslaget og er godt kjent med styrearbeidet i Frydenberg borettslag.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mari Heiret

- Marit Valen-Sendstad

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ane Furulund

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sivert Hagtvet

Innledning

I 2024 har styret hatt fokus på å ferdigstille utendørsprosjektet, samt komme mer ajour med vedlikehold i borettslaget. Vi har videre fulgt opp fjorårets initiativ med å digitalisere styrets arbeid og gjøre det ryddigere, enklere og mer oversiktlig for fremtidige styre- og driftsansvarlige å ta over borettslagets historikk.

I tillegg til administrativt og forefallende arbeid, samt dialog med beboere, har styret aktivt jobbet med å forbedre leverandøravtalene våre, rydde og tilgjengeliggjøre fellesområder, søke støtteordninger, samt sette av midler til sparing. Alt for å øke borettslagets likviditet og driftsmidler.

Som styre har vi hatt et ønske om å innføre fler sosiale tiltak for å styrke naboskapet vårt. Vi har holdt vellykket sommerfest, og tatt tilbake julegrantenningen til vårt eget borettslag. Alt med godt oppmøte og vi håper dette er tiltak som vil videreføres i årene som kommer.

Utendørsbelysningen

Å ferdigstille utendørsprosjektet har vært styrets hovedprioritet i år. Etter årsmøtet i 2024 ble det besluttet å bruke en god del av borettslagets egne midler for å ferdigstille belysningen utendørs.

Styret har hatt flere selskaper på befaring, og landet tilslutt på Lightmakers AS som leverandør for belysningen. I samarbeid med Fjellelektrikeren har de montert nye utelamper i hagen foran blokk 9, over alle inngangspartier, ved søppelskurene og mellom blokkene. I tillegg har vi fått fast installasjon av strømuttak til robotgressklippere, samt utestikk i pergolaen i hagen.

Det hele var en omfattende jobb da bl.a rørene til strømkablene som ble lagt i 2021, var tette og måtte staves opp.

Belysningsprosjektet er nå ferdigstilt og vi har fått samsvarserklæring på jobben. Dette prosjektet har vært økonomisk omfattende for borettslaget, og det vil vises på årsregnskapet for 2024. Styret har gjennomført prosjektet innenfor den oppsatte kostnadsrammen.

Vi sier oss godt fornøyd med resultatet og venter nå kun på formaliteter før ferdigattest foreligger fra plan- og bygg.

Ny vaktmestertjeneste – gartnertjenester og vintertjenester

Borettslaget hadde behov for en større og mer omfattende vaktmestertjeneste enn det vi har hatt tidligere. Vi trengte bl.a tettere oppfølging av forefallende vedlikehold som søppeltømming i fellesarealer, lypæreskift, ødelagte dører, rydding av fellesarealer, samt snørydding.

Etter en runde på mittanbud.no hadde styret tre forskjellige selskaper på befaring, og landet tilslutt på en prøveperiode med selskapet VBR Norge. Styret var veldig fornøyd med resultatene av prøveperioden og valgte å inngå en totalavtale med VBR. De leverer i dag jevnlig vaktmestertjenester, gartnertjenester og vintertjenester til borettslaget. Denne nye avtalen sparer borettslaget for over 50.000,- i året.

Styret er veldig fornøyd med den nye leverandøren og håper på sikt at VBR vil ha kapasitet til å ta over trappevasktjenestene hos oss.

Ny sykkelparkering

Styret har fjernet de gamle, midlertidige sykkelstativene utendørs og fått fastmontert nye stativer fra Vestre. Den permanente løsningen gir uterommet vårt et mer helhetlig og forseggjort inntrykk, og feilparkering av biler og MC foran blokk 9 er blitt redusert som følge av dette.

Sykkelstativene og monteringsjobben finansieres gjennom OBOS miljøtiltak og borettslaget vil få tilgodeskrevet cirka 130.000,- i løpet av våren 2025.

Barnevognparkering

Styret har ferdigstilt 3 barnevognparkeringer med merking og beslag for lås i sykkelboden.

Nye parkeringsskilt

Styret har fått på plass nye parkeringsskilt med rett regulering som gjør at feilparkerte biler og MC hyppigere får bot når de parkerer mellom blokkene.

Parkeringsplassen ved 11F / Carl Berner Fysikalske

Plassen foran Carl Berner fysikalske trengte ny asfalt, og styret fikk gjennomført dette før sommeren. På dugnad ble det kjøpt inn og montert blomsterkasser for å gjøre plassen hyggeligere for alle. Muren har fått blitt renset for tagging i løpet av høsten.

Utleie av boder på loft

Flere beboere meldte om behov for å leie ekstra bodplass ifm oppussing og flytting i borettslaget. I tillegg hadde borettslaget en utfordring med at tomme tørkeloft ble benyttet til hensetting av søppel og borettslaget hadde utgifter knyttet til fjerningen av dette.

Styret har derfor innført en utleieløsning av tørkeloftene i alle oppgangene. På dugnaden ble hensatt søppel fjernet fra disse fellesområdene og de er nå låst og utleien driftes av styret.

Inntektene fra utleien på disse bodene går tilbake til borettslagets felleskasse.

Vårdugnad

Styret holdt dugnad før 17.mai hvor utearealene sto i fokus. Det var godt oppmøte fra beboerne og vi fikk ryddet og plantet nytt til våren. I tillegg ble det leid inn container og kjøpt inn beis til beboernes balkonger.

Etter endt dugnad holdt styret grillsamling i hagen i godt sosialt lag.

Høstdugnad

Høstens dugnad ble brukt til å klargjøre for vintersesong ved å ta inn utemøbler, gressklippere o.a fra fellesarealene. I tillegg ble alle tørkeloft tømt for hensatte gjenstander og fellesarealer ble ryddet. Det ble leid inn container som beboerne kunne benytte til eget bruk og det ble kjørt søppel til Haralrud miljøstasjon. Det var veldig godt oppmøte på dugnaden og styret er imponert over innsatsen som ble lagt ned!

Vindusbefaring

Borettslaget har behov for å skifte ut en del eldre vinduer og balkongdører. Dette ønsket styret å legge frem for årets Generalforsamling og har i forkant av årsmøtet hatt tre selskaper på befaring for jobben.

Tilbudet vi er mest fornøyd med ligger som egen sak på årsmøtet. Styret håper prosjektet kommer i gang snarlig om det vedtas av Generalforsamlingen.

Reparasjon av tak

Det har vært oppdaget lekkasjer i taket på både blokk 9 og blokk 11 tidligere år. Disse lekkasjene er blitt midlertidig tettet, men i år har styret prioritert å få permanent reparert lekkasjene. I september var blikkenslager Kaarud AS hos oss og har utbedret lekkasjen på loft i 9 og 11 blokken. Det ble lagt nytt blikk bak en pipe, lekkasjer ble tettet og flere takstein ble lagt tilbake på plass.

Beskjæring av trær

De store trærne mellom blokkene, samt frukttrærne ved blokk 9 ble beskåret av Lien Trepleie AS i høst på bestilling fra styret.

HMS-utbedringer

Etter vårens grundige HMS-runde, har styret gjennomført tiltak for å øke sikkerheten i borettslaget. Det som er blitt gjennomført er bl.a

- Nye håndløpere ned i kjelleren i blokk 9
- Brukermanual og loggbok ved alle brannsentraler
- Ny belysning i oppganger der lampene var defekt
- Bestilt og levert batterier til røykvarslere for alle enheter
- Installasjon av 5 nye branndører i kjelleren i begge blokkene.

Sosiale tiltak

Sommerfest

Styret arrangert sensommerfest i august, og det var godt oppmøte fra blokkene! Det ble en hyggelig kveld med pizza, kubb, musikk og god drikke i bakgården. Det var hyggelig å hilse på både gamle og nye beboere. Det hele ble en vellykket kveld som vi håper på flere av!

17.mai

Styret arrangerte flaggheising med korps på 17.mai

Julegrantenning

Det ble arrangert julegrantenning med gløgg og nissekorps i bakgården 01.12

Samarbeid med hagegruppa

Styret har hatt dialog med borettslagets uformelle hagegruppe i løpet av sommerhalvåret og bevilget midler til jord og planter til parsellene og pallekarmene i fellesområdene.

Digitalisering og systematisering av dokumentasjon

Borettslaget er stort, og for å holde oversikt over papirer, dokumentasjon, tilbud, kontrakter o.a. har styret prioritert å leie inn konsulenttjenester for å samle og rydde opp i vårt digitale arkiv. Evelon AS har hjulpet oss med å samle sammen all digital dokumentasjon fra flere skytjenester og samlet disse på vår nye, faste plattform – styrerommet.no. Styrerommet.no er en tjeneste levert av OBOS som tilhører borettslaget. På denne måten kan styrets arbeid ryddig følge borettslaget i årene fremover, og det er enklere for alle som jobber med styrearbeid å holde oversikt over borettslagets papirer.

Videreført vedlikeholdsmodul og innført tiltaksplan på styrerommet.no

Vedlikeholdsmodulen ble påbegynt i fjor, og er jobbet videre med i år. I tillegg har vi utvidet tjenesten til å omfatte en tiltaksplan og vedlikeholdsoversikt. I denne oversikten på styrerommet.no kan styret lett se hvilke tiltak og vedlikehold som er utført når, hvor og av hvem – samt se hvilke tiltak som må gjennomføres i nær fremtid og hva som bør planlegges for.

Dette er en tjeneste som er særlig viktig for et så stort borettslag som vårt, og det gir en ryddig oversikt over arbeidene som gjøres. Styret er veldig fornøyd med å ha innført denne og ser viktigheten av å ha brukt tid på å føre inn kjent data i planen.

Tiltaksplanen er en abonnementstjeneste fra OBOS som koster 3000,- i året.

Miljøkonto

Styret har aktivt søkt om midler fra miljøkontoen hos OBOS til å gjennomføre utendørsprosjekter. Det har vi fått innvilget og 130.000,- vil bli tilbakeført til borettslaget i løpet av våren 2025.

Sparetiltak

Styret har aktivt satt av midler til borettslagets sparekonto. På denne måten vokser sparepengene og bufferen vår mer aktivt enn å kun overføre overskudd én gang i året. Disse pengene forrentes og er med på øke borettslagets likviditet.

Årskontroll av rør- og varmeanlegg

Styret gjennomførte i samarbeid med Søstrene Amundsen A/S årskontroll av vann- og varmeinntak i borettslaget. Rapporten fra denne kontrollen ligger ved årsmøtet.

Rapporten viser at det finnes kritiske strakstiltak som må gjennomføres i borettslaget og styret vil prioritere disse så fort årsmøtet er avsluttet.

Gressklipperjakt

Tilslutt en kort anekdote:
Borettslagets dyreste robotgressklipper ble stjålet fra borettslaget i slutten av mai. Styreleder kunne etter grundig detektivarbeid lokalisere gressklipperens siste kjente GPS-location og fylte bilen med samboer og nyfødt baby for å jakte gressklipperen.

Koordinatene førte til en adresse i Gamle Drammensvei utenfor Sandvika. I en privatgarasje i et villastrøk ble gressklipperen funnet uskadet og hel - og den kunne returneres til sitt faste hjem mellom blokk 9 og 11. Hvordan den har havnet så langt hjemmefra, vites ikke.

En uortodoks, men spennende oppgave for styret i Frydenberg Borettslag i 2024!

INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styret

Styret kan kontaktes på e-post post@frydenbergborettslag.no, Vibbo eller via vaktmesters postkasse mellom oppgang 11C og 11D

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmestertjenester leveres av VBR Norge.

Parkering

Borettslaget har fem parkeringsplasser som alle beboere kan disponere, forutsatt at skiltnummeret er registrert i gjesteparking webportal. I tillegg kan man parkere på plassene til Carl Berner Fysikalske

Institutt kl. 18–08 på hverdager, samt i helgene. Borettslaget har også tre plasser for el-bil. Disse er for utleie til beboere og eksterne. Eksterne leietakere gis kun adgang når det er plasser tilgjengelig som ikke leies av beboerne. Per dags dato er alle plasser leid ut og det finnes en venteliste.

Les mer om parkering og webportalen for parkeringsbevis under “Parkering” på [Vibbo.no](https://vibbo.no) eller ved henvendelse til styret.

Chip, nøkler, postkasseskilt og porttelefon

Frydenberg borettslag har et nøkkelsystem for fellesområdene som består av chip på hoveddører og patenterte fysiske nøkler på kjeller, loft og vaskeri. Hvis det er behov for ytterligere chiper eller nøkler, kan dette kjøpes ved at andelseier skriftlig henvender seg til styret. Tap av nøkler eller chip må meldes skriftlig til styret. Skilt til postkasse bestilles via Vibbo eller ved skriftlig henvendelse til styret og er gratis. Navneendringer på porttelefonen meldes inn til styret via Vibbo.

TV og Internett

Alle beboerne har 1000 MB internett via fiber fra Obos OpenNet. Beboerne kan selv velge å bestille TV fra flere leverandører. Mer informasjon finnes på <https://www.obos.no/boligselskap/nett>

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring med polisenummer 91743704. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Hver enhet skal inneha minimum én fungerende røykvarsler. Batterier skifter én gang pr.år. Boenhetene skal ha tilgang på godkjent slukkerutstyr og beboere er selv ansvarlig for å vedlikeholde disse og sørge for at de er i fungerende stand. Pulverapparater må leses av og vendes minimum én gang i året.

Beboere plikter å holde rømningsveier fri for gjenstander. Søppel, gjenstander, sykler og sko skal ikke oppbevares utenfor inngangsdører. På brannbalkongene skal det være minimumsklarering for rømningsvei.

Brannsikringsutstyr og brannvarslingsanlegg i fellesarealer kontrolleres årlig av PBT Eiendomsdrift.

Borettslagets brannvarslingsanlegg er ikke tilkoblet brannsentral og man må manuelt ringe nødetatene ved brann.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30. mai og 30. november på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS’ klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Facoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Frydenberg Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Til generalforsamlingen i Frydenberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
OBOS Frydenberg Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 20. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FRYDENBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 447, KUNDENR. 8

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket 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.		3 097 050	2 555 825
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		692 898	1 881 705
Tilbakeføring av avskrivning	15	67 311	19 266
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-144 125	-57 801
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 240 411	-1 297 334
Innsk. øremerk. bankkto		-4 398	-4 611
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-628 725	541 225
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 468 325	3 097 050

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 774 234	3 586 429
Kortsiktig gjeld	-305 909	-489 379
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 468 325 3 097 050

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 830 779
Fjernvarme	1 170 063
Forretningslokale	160 512
Strøm el-bil	45 000
Bod	26 028
Eiendomsskatt	592
Kapitalkostnader på IN-lån	929 916
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 630
Overført til kapitalkostnader	-939 546
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 232 974

NOTE: 3
ANDRE INNETEKTER

Vaskeri	41 600
Miljøfond	78 000
Nøkler	8 978
Utleie	6 000
SUM ANDRE INNETEKTER	134 578

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-39 480
Gaver til ansatte	-715
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 195

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 280 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 16 852, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 923
Andre konsulenthonorarer	-21 375
SUM KONSULENTHONORAR	-62 298

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-108 285
Drift/vedlikehold VVS	-18 199
Drift/vedlikehold elektro	-669 606
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 528
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 150
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 302
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-8 751
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-934 821

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 437
Vann- og avløpsavgift	-966 606
Feieavgift	-5 168
Renovasjonsavgift	-334 571
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 312 782

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-104 266
Fjernvarme	-1 503 028
SUM ENERGI / FYRING	-1 607 294

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 600
Container	-31 606
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 886
Verktøy og redskaper	-999
Driftsmateriell	-7 499
Vaktmestertjenester	-214 719
Renhold ved firmaer	-217 261
Snørydding	-65 086
Andre fremmede tjenester	-31 488
Trykksaker	-45
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 405
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 852
Andre kontorkostnader	-6 816
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-8 448
Bank- og kortgebyr	-3 004
Velferdskostnader	-7 461
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-628 175

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 167
Renter av sparekonto i OBOS-banken	84 033
Andre renteinntekter	20
SUM FINANSINNTEKTER	89 220

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-842 523
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-646 372
Renter på leverandørgjeld	-111
SUM FINANSKOSTNADER	-1 489 006

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1936	1 642 000
Oppskrevet 1972	1 443 200
Balkonger ferdigstilt 2015/2016	14 685 996
Uteområde 2021	4 081 011
SUM BYGNINGER	21 852 207

Tomten ble kjøpt i 1936.
Gnr.226/bnr.19 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelbod		
Tilgang 2024	144 125	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-48 043	96 082
Sykkelstativ		
Tilgang 2023	57 801	
Avskrevet tidligere	-19 266	
Avskrevet i år	-19 266	19 269
Snøfreser		
Tilgang	25 599	
Avskrevet tidligere	-25 598	
Avskrevet i år	-1	0
Traktor		
Tilgang 1992	30 000	
Tilgang 2000	49 629	
Avskrevet tidligere	-79 628	
Avskrevet i år	-1	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	115 351	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-67 311	

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	6 244
Fordringer for ansatte/tillitsvalgte 2022	6 595
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 839

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-847 138
Egenkapital fra IN tidligere år	187 017
Reduksjon EK fra IN	-46 029
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-706 150

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

NOTE: 18

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,8 %. Løpetiden er 12 år.	
Opprinnelig 2022	-15 977 899
Nedbetalt tidligere	972 015
Nedbetalt i år	947 237
	-14 058 647
Handelsbanken AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. IN-lån	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,8 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2014	-14 800 000
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	3 303 420
Nedbetalt tidligere ekstraordinære avdrag	187 017
Nedbetalt i år ordinære avdrag	293 174
Nedbetalt i år ekstraordinære avdrag	0
	-11 016 389
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-25 075 036

NOTE: 20

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1936	-200 500
Saldo 1.1	-1 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-202 000



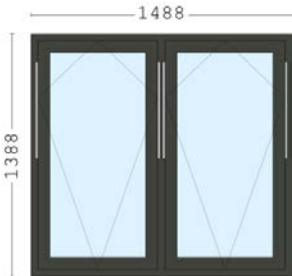
Osterhausgaten
Dører & Vinduer AS

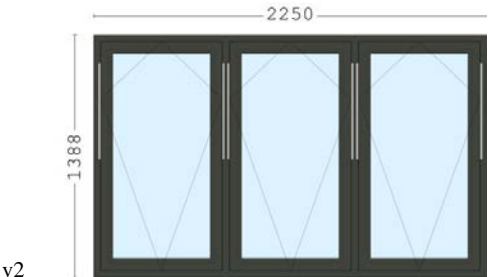
Chr. Krohgs gt 2, 0186 OSLO
P.B. 9304 Grønland, 0135 OSLO
Tlf: 23 16 33 10 / Fax: 23 16 33 11
Foretaksnr: 967 977 284 MVA
Bank konto: 1080.07.33060

Tilbud

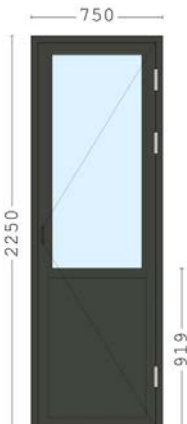
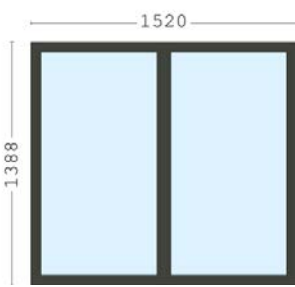
Frydenberg Borettslag
Grenseveien 9 + 11
V/Celine Joheim

Tlf: 98443869 / e-post: styreleder@frydenbergborettslag.no

Vår ref.:	Marius Rasmussen	Dato: 14.08.24		
Tegning	Beskrivelse	Ant.	Pris	Sum
v1	HTSP (1488x1388)	75	22.167,00	1.662.525,
	H-VINDUET m/sikkerhetsbeslag (U=0,85) Laminert fingerskjøtet tre 109mm karm dybde 78mm post 3L Thermo 1,1 (4TF-18A-4-18A-4TF) Lt=74 g=53 Rw(33)+Ctr=28dB Spacer varmkant RAL 9004 Sort Toppsving hengsle Krom (S6) H-vrider Børstet aluminium UTEN VENTIL Utvendig NCS Farge (S7310-G57Y) Innvendig Hvit (S0502Y) RAL6003 glasslister Ferdig montert inkl. utagning og sanering av eksisterende vinduer. Nye utføringer og lister i samme farge som vinduet.			
	Vekt 83,6 kg			



Tegning	Beskrivelse	Ant.	Pris	Sum
	HTSP (2250x1388) H-VINDUET m/sikkerhetsbeslag (U=0,85) Laminert fingerskjøtet tre 109mm karm dybde 78mm post 3L Thermo 1,1 (4TF-18A-4-18A-4TF) Lt=74 g=53 Rw(33)+Ctr=28dB Spacer varmkant RAL 9004 Sort Toppsving hengsle Krom (S6) H-vrider Børstet aluminium UTEN VENTIL Utvendig NCS Farge (S7310-G57Y) Innvendig Hvit (S0502Y) RAL6003 glasslister Ferdig montert inkl. utagning og sanering av eksisterende vinduer. Nye utføringer og lister i samme farge som vinduet.	22	30.375,00	668.250,00
	Vekt 125,5 kg			
v3	HBP1 (788x2250) H-BALKONGDØREN (U=0,85) Laminert fingerskjøtet tre 109mm karm dybde Aluminium Handikap Terskel + Eik 3L Thermo 1,1 (4TF-18A-4-18A-4TF) Lt=74 g=53 Rw(33)+Ctr=28dB Spacer varmkant RAL 9004 Sort 50mm Glatt fylling Dørhengsler Galvanisert Høyre utadslående Espagnolett FIX846F M22/23 m/brems Vrider Børstet aluminium m/Låseknapp og blindskilt Utvendig NCS Farge (S7310-G57Y) Innvendig Hvit (S0502Y) RAL6003 glasslister	5		
	Flukter med v4			
	Vekt 55,7 kg			
v4	HFKP (720x1388) H-KARMEN (U=0,77) Laminert fingerskjøtet tre 109mm karm dybde 3L Thermo 1,1 (4TF-18A-4-18A-4TF) Lt=74 g=53 Rw(33)+Ctr=28dB Spacer varmkant RAL 9004 Sort UTEN VENTIL Utvendig NCS Farge (S7310-G57Y) Innvendig Hvit (S0502Y) RAL6003 glasslister Ferdig montert inkl. utagning og sanering av eksisterende vinduer. Nye utføringer og lister i samme farge som vinduet og døren.	5	27.135,00	135.675,00
	Vekt 33,8 kg			

Tegning	Beskrivelse	Ant.	Pris	Sum
 v5	HBP1 (750x2250) H-BALKONGDØREN (U=0,86) Laminert fingerskjøtet tre 109mm karm dybde Aluminium Handikap Terskel + Eik 3L Thermo 1,1 (4TF-18A-4-18A-4TF) Lt=74 g=53 Rw(33)+Ctr=28dB Spacer varmkant RAL 9004 Sort 50mm Glatt fylling Dørhengsler Galvanisert Høyre utadslående Espagnolett FIX846F M22/23 m/brems Vrider Børstet aluminium m/Låseknapp og blindskilt Utvendig NCS Farge (S7310-G57Y) Innvendig Hvit (S0502Y) RAL6003 glasslister	35		
	Flukter med v6 Vekt 53,8 kg			
 v6	HFKP (1520x1388) H-KARMEN (U=0,75) Laminert fingerskjøtet tre 109mm karm dybde 78mm post 3L Thermo 1,1 (4TF-18A-4-18A-4TF) Lt=74 g=53 Rw(33)+Ctr=28dB Spacer varmkant RAL 9004 Sort UTEN VENTIL Utvendig NCS Farge (S7310-G57Y) Innvendig Hvit (S0502Y) RAL6003 glasslister Nye utføringer og lister i samme farge som vinduet og døren.	35	30.500,00	1.067.500,
	Vekt 69,7 kg			
	SPECIALFARGE PRODUKT NCS OG RAL	1	3.500,00	3.500,00
	EMBALLASJE	1	2.000,00	2.000,00
	FRAKT	1	15.000,00	15.000,00
Gjennomsnittlig u-verdi 0,84	Netto totalt eks.mva: Miljøavgift Mva (25%) Total ink.mva:	180	3.554.450,00 3.641,00 889.522,75 4.447.613,75	

Mvh.
Osterhausgaten Dører & Vinduer AS

Marius Rasmussen
Tlf: 90107340 / e-post: marius@odv.no

Frydenberg Brl
v/Celine Joheim

Skjetten 1.10.24

Grenseveien 9 og 11, utvendige malerarbeider.

Vi takker for forespørsel, og har gleden av å gi følgende løsningsforslag basert på avholdt felles-befaring.

Adkomst:

Adkomst for utførelsen av beskrevne malerarbeider er basert på bruk av brannbalkonger med inntransport via beboerleiligheter.

Sikringssele benyttes i på-krevet omfang.

Malerarbeider:

- Behandling av balkongdører, samt vinduer. med 2 strøk Drygolin dør og vindusmaling, farge lik tidligere, med de forarbeider som kreves, (vasking, skraping, nedmatting, flekkgrunning sårkitting etc.). Vinduer og dører behandles i lukket stilling, dvs ikke på fals og kant.

Grenseveien 9, brannbalkonger 4. og 5. etg medtatt behandlet 18 stk balkongdører og 22 stk vindusrammer.

Grenseveien 9, brannbalkonger 1. til 3. etg medtatt behandlet 9 stk balkongdører og 15 stk vindusrammer.

Grenseveien 11, brannbalkonger 4. og 5. etg medtatt behandlet 34 stk balkongdører og 100 stk vindusrammer.

Grunnet hindret innsyn pga trær og balkong-rekkverk, er det noe usikkerhet rundt eksakt antall dører og vinduer. Opptelling av balkonger-dører og vinduer forutsettes kontrollert og juster med byggherre for å enes om endelig kontraktsum ved en evt bestilling

Sum beskrevne arbeider malerarbeider	kr. 411.900,- eks mva
Rigg, drift og mannskapsbrakke.	kr. 50.000,- eks mva
25 % mva	kr. 115.475,- .
Sum samlet	kr. 577.375,- inkl mva

Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning as
Hvamsvingen 11
2013 Skjetten
Epost: lars.strand@larses.no

Org.nr 923 441 026

Kun beskrevne arbeider er medtatt. Arbeider utover dette og avdekkede skjulte mangler, varsles og avklares før en evt utførelse.

Det forutsettes lagt opp til en rasjonell gjennomføring i samråd med byggherre. Vi er avhengige å legge opp en samkjørt fremdrifts plan med adkomst via beboer-leiligheter i nødvendig grad.

Arbeider for maler og tømrer, basert på medgått tid, avregnes etter timesats kr. 645,- eks mva. (kr. 806,- inkl mva), med 15 % påslag på selvkost materialer, og evt maskin- og utstyrsleie.

Vann og strøm forutsettes fritt benyttet. Mannskapsbrakke m/toalett er medtatt, forutsettes plassert på gårdsplass.

Nødvendig rydding, og beskjæring av beplantning forestås av byggherre

Tilbudets varighet 30 dg

Alle beløp i tilbudet er å anses som eks mva om ikke annet er beskrevet.

Vennligst ta kontakt ved spørsmål.

Mvh



Lars Erik Strand

Daglig Leder

Lars E Strand malermester- og entreprenørforretning as

StartBANK Id 148131

Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning as
Hvamsvingen 11
2013 Skjetten
Epost: lars.strand@larses.no

Org.nr 923 441 026



32 av 55

Grenseveien 9 og 11 26.9.24.pdf

Dokumentasjon

**Bade
miljø**

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS
Trondheimsveien 170, 0570 OSLO
Tlf 22225840
E-post line@sostreneamundsen.no
Org.nr 992719133

Kunde navn B/L Frydenberg
Kunde adresse Grenseveien 9-11 0571 OSLO
Arbeidsadresse
Adresse Grenseveien 9 Felles
Adresse 2 Grenseveien 9 Felles
Gård og bruksnummer -
Postnummer og poststed 0571 OSLO

Ordre 21400
Hovedansvarlig -
Utførelses dato 03-06-2023
Notat Årlig service sjekk.
Kundereferanse -

Oppstartssjekkliste

Bygningsområde: -

1. Før oppstart av oppdrag, smittevern for rørlegger og kunde

- ☒ Vi sikrer før arbeidets oppstart at det er vurdert risiko for arbeid hos kunde og vår kunde er informert om våre retningslinjer for smittevern. Vi påser å følge gjeldende retningslinjer fra FHI for vår og våres kunders helse.

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:49

2. Beskrivelse og- eller arbeidstegning er vedlagt

- ☒ Kontroll av arbeidsbeskrivelse er utført og arbeidstegninger er ikke nødvendig for denne type oppdrag

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:49

3. Start kjøring til oppdrag

- ☒ Ok

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:49

4. HMS vurdering av arbeidsplassen

- ☒ Grønn

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:49

5. Bilde før oppstart

- ☒ Ikke aktuelt
Servicesjekk

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:49

6. Tildekking

- ☒ Ikke aktuelt

Sist endret av VRonny Nævdal - 24-04-2023 16:27

Søs Serviceavtale BL Frydenberg

Bygningsområde: -

Informasjon

Årlig service B/L Frydenberg

Vedlegg 6

33 av 55

Dok. Grenseveien 9.pdf



1. Teknisk rom

☒ Teknisk rom 1

Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

Søs teknisk rom

Informasjon

Informasjon om teknisk rom

Et teknisk rom er et fellesbegrep som brukes om rom som har samlet tekniske installasjoner som går felles til alle beboere.

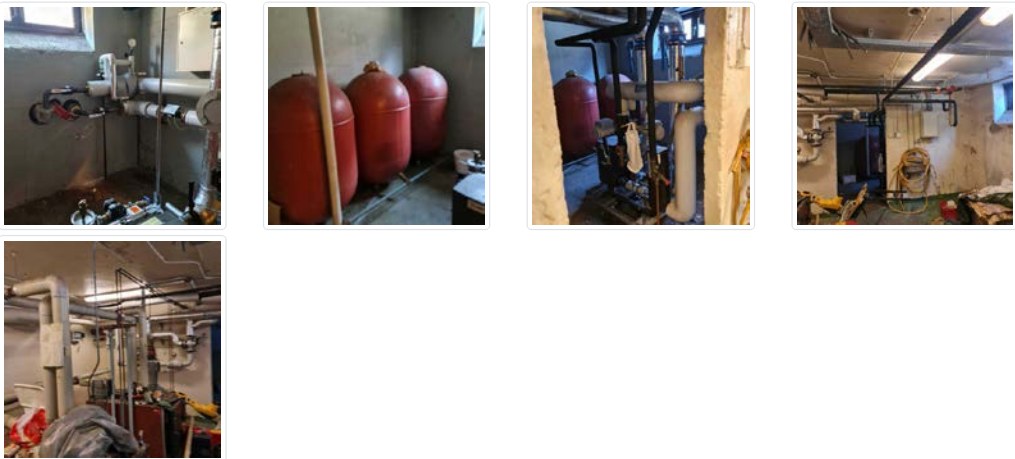
Ved årlig inspeksjon går vi visuelt over og kontrollerer synlig rørstrekk og utstyr som er i teknisk rom.

Det er viktig at dette er i orden og i god tilstand for å unngå lekkasjer, varmetap og unødvendig energiforbruk.

Lekkasjer skaper høyere og uforutsigbare kostnader.

1. Oversiktstbilde av teknisk rom

☒ Oversiktstbilde av teknisk rom



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:52

2. Visuell kontroll teknisk rom

☒ Grønn

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:52

3. Energikilde varme

☒ Fjernvarme

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:53

Søs Fjernevarme serviceavtale

Informasjon

Fjernvarme

Drift og vedlikehold av fjernvarme utføres vanligvis av leverandøren av dette.

I vår serviceavtale utfører vi visuell kontroll av fjernvarmen, og gir beskjed til styret om vi finner avvik, som styret igjen tar med sin leverandør av fjernvarmeanlegget.

1. Oversiktstbilde fjernvarme

☒ Oversiktstbilde fjernvarme



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:53

2. Leverandør av fjernvarme/nærvarme

☒ Fortum

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:53

3. Isolering
- ☒ Ikke ok



Sist endret av VRonny Nævdal - 24-04-2023 16:27

4. Energikilde tappevann
- ☒ Fjernvarme

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:54

Søs Fjernevarme serviceavtale

Informasjon

Fjernvarme

Drift og vedlikehold av fjernvarme utføres vanligvis av leverandøren av dette.

I vår serviceavtale utfører vi visuell kontroll av fjernvarmen, og gir beskjed til styret om vi finner avvik, som styret igjen tar med sin leverandør av fjernvarmeanlegget.

1. Oversiktspild fjernvarme
- ☒ Oversiktspild fjernvarme

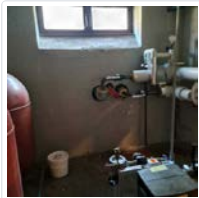


Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:53

2. Leverandør av fjernvarme/nærvvarme
- ☒ Fortum

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:53

3. Isolering
- ☒ Ikke ok



Sist endret av VRonny Nævdal - 24-04-2023 16:27

5. Intern sirkulasjonspumpe varmekilden
- ☒ Ikke aktuelt

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:54

6. Varmeveksler
- ☒ Grønt



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:54

7. Varmtvannsveksler
- ☒ Grønn



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:54

8. Manometer
- ☒ Grønn



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:56

9. Termometer
- ☒ Grønn



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:57

10. Utstyr for utlufting monterert
- ☒ Luftepotter



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:57

11. Utstyr for slam/filtrering

☒ Grønn



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:58

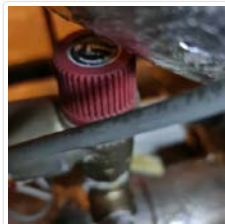
12. Utstyr for vannbehandling

☒ Ikke aktuelt

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:58

13. Sikkerhetsventiler

☒ Grønn



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:59

14. Finnes det protokoll for ekspansjonskar

☒ Rødt

Annet

Kommentar: Ikke merking på når siste sjekk av ekspansjonskar er gjort.

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:59

15. Fortrykk ekspansjonskar

☒ Størrelse i liter
3 stk 500L

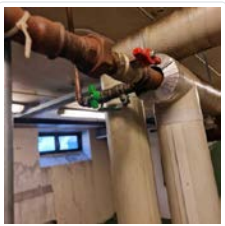


☒ Serviceventil montert

Vedlegg 6

38 av 55

Dok. Grenseveien 9.pdf

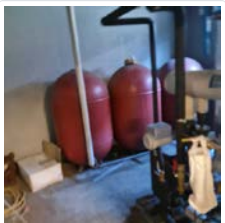


☒ Ladetrykk i bar
1bar



☒ Rødt

Må sjekkes før start til vinteren



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 14:02

16. Kompressorkar

☒ Ikke aktuelt

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 14:02

17. Pumper i anlegget

☒ Grønn



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 14:02

18. Tilbakeslagsventiler er montert iht. tegning

☒ Ikke aktuelt

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 14:05

19. Stengeventiler

☒ Grønn

Vedlegg 6

39 av 55

Dok. Grenseveien 9.pdf



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 14:06

20. Strupeventiler

Ikke aktuelt

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 14:06

21. Sluk i teknisk rom

Grønn



Sist endret av VRonny Nævdal - 24-04-2023 16:27

2. Sanitær: Visuell kontroll av rørstrekk kaldt, varmt og sirk

Gul



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 14:08

3. Sanitær: Visuell kontroll av avløp

Grønn

Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

4. Sanitær: Kartlegging av utevann

Grønn



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 15:07

5. Varme: Visuell kontroll av rørstrekk varmeanlegg

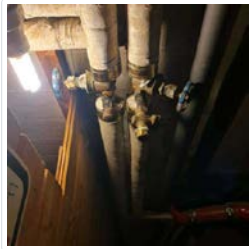
Grønn

Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

6. Varme: Visuell kontroll av oppleggskraner og evt uttappinger

Gult

Bør skiftes over tid.



Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

7. Varme: Visuell kontroll av sirkulasjonspumpe varme

Bilde



Forklaring

Sirkulasjonspumpen må fungere og justeres for at varmen skal ha rett hastighet og vannmengde. Dette for at beboere skal ha korrekt varme gjennom hele anlegget og hindre unødvendig varmetap, som igjen gir unødvendig kostnader på strøm.

Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

8. Varme: Visuell kontroll av trykk og temperatur på anlegget

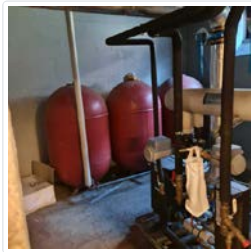
Bilde



Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

9. Varme: Visuell kontroll av ekspansjonskar og påfyllingsmuligheter

Bilder



☒ Forklaring

Ekspansjonskaret skal sikre riktig trykk på anlegget for å forhindre overtrykk på anlegget. Overtrykk kan føre til feil på sirkulasjon, varmetap, økte strømkostnader og lekkasjer. Ekspansjonskar må trykktestes og kalibreres årlig.

Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

10. Legionella

☒ Forklaring

Legionella oppstår mellom 20-60 grader. Av den grunn er det fare for legionella oppblomstring både på kaldtvann og varmtvann. Det er ofte problem med å holde kaldtvann kaldere enn 20 grader, da rør går gjennom varme rom og ofte er klamret med varmtvann. Det er også problem med tappepunkter som brukes sjelden, og blindveier på røropplegg. Det anbefales å ta regelmessig vannprøver eller installere en Apurgo ventil på inntaket som eliminerer legionella problemer både på kaldt og varmtvann. Legionellakontroll e

☒ Usikker, anbefaler å ta vannprøve

Ikke termometer på vvc



Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

11. Asbest

☒ Forklaring

Asbest er et utbredt bygge og isolasjonsmateriale helt frem til midten av 80 tallet. Lukket/uskadet asbest utgjør ingen fare. Brudd eller åpen asbest avgir farlige partikler i luften som er svært skadelig og kreftfremkallende. Disse partiklene kan forurense et helt rom og krever prøvetaking og alternativt sanering av bedrifter som har spesialisert seg på dette.

☒ Usikkert, bør ta prøver

Mulig asbest på varme og vv.



Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

13. Dato og signatur

☒ Signatur utførende kontrollør

20.04.23.

R. N.

Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

Rapport etter utført årlig servicesjekk

B/L frydenberg

Grenseveien 9-11

organisasjonsnummer, 948 322 447

mandag 21. oktober 2024



Enheter: 148 Byggeår: 1936 Etasjer: 5-6 Bygninger: 2 Antall teknisk rom: 2 Adresse: Grenseveien 9-11	Kontaktperson Styreleder: Celine Joheim 98443869	Kontaktperson Søstre Amundsen: Ali Hayat Sevicesjef ali@sostreneamundsen.no 40610882
---	--	---

Nedenfor finner dere en sjekkliste rapport fra befaringen.



NR	Kontrollpunkter	OK	Kommentar/avvik	Bør utbedres
	Saniteranlegg			
	Oppgang nr 9			
1	Hoved inntak/stengekran		Her sitter det gammel sluse kran før reduksjonsventil som mest sannsynlig ikke holder tett og fungerer. Det må være en fungerende kran før første komponent.	Snarest
2	Reduksjonsventil og manometer.		Reduksjonsventilen fungerer ikke går bare rundt, filter og sil på denne er tette og manometeret fungerer heller ikke. Det er viktig at reduksjonsventiler og manometer fungerer for å kunne justere trykket inn og overvåke trykket. Ved for høyt trykk kan armaturer i leilighetene bli defekt.	snarest
3	tilbakeslagsventil		Det mangler tilbakeslagsventil. Dette er pålagt fra kommunen.	Snarest ved arbeider på inntaket
4	Ekspansjonskar		Det er ikke ekspansjonskar på inntaket. Dette bør installeres for å slippe overtrykk i beredere.	
5	Vann Rør		Eldre vann rør i kobber. Ok foreløpig.	
6	Oppleggs kraner vann		Nyere kraner ok.	
7	avløp		Nyere avløp. Ok.	
8	Isolasjon		Ok, mangler noen steder.	Tidligere sendt tilbud på dette

NR	Kontrollpunkter	OK	Kommentar/avvik	Bør utbedres
	Varmeanlegg og tekniskrom			
	Oppgang nr 9			
1	Sirkulasjonspumpe		Ok	
2	Shuntventil/blandeventil		Lekker og iring se bile under	snarest
3	Rør		Eldre rør som bør skiftes på sikt.	
4	Oppleggs Kraner		Opleggekranene her er eldre. De fleste stenger/funcorer ikke så ved utskifting av radiatorer eller ventiler i leiligheter er man nødt til å tappe ned i tekniskrom som fører til merarbeider. Ved påfylling av anlegget etter ned tapping blir det tilført 10% luft for pr liter man fyller på. Man skal helst unngå å tilføre alt for mye nytt vann og luft i anlegget for å ikke skade rørene.	Bør gjøres til neste sommer. Er tidligere sendt ut tilbud på dette, men vært prisøkning så fint å få oppdatert det tilbudet når det blir aktuelt med utskifting.
5	Ekspansjonskar		Mangler mulighet for trykktesting	
6	Lufte potter		Lekkasjer på potter og stengekran	
7	isolasjon		Ok, men mangler noen steder	Tidligere sendt tilbud på dette



NR	Kontrollpunkter Saniteranlegg	OK	Kommentar/avvik	Bør utbedres
	Oppgang nr 11			
1	Hoved inntak/stengekran		Her sitter det gammel sluse kran for reduksjonsventil som mest sannsynlig ikke holder tett og fungerer. Det må være en fungerende kran for første komponent.	Snarest
2	reduksjonsventil		Reduksjonsventilen fungerer ikke går bare rundt, filter og sil på denne er tette og manometeret fungerer heller ikke. Det er viktig at reduksjonsventiler og manometer fungerer for å kunne justere trykk inn og overvåke trykket. Ved for høyt trykk kan armaturer i leilighetene bli defekt.	Snarest
3	tilbakeslagsventil		Det mangler tilbakeslagsventil. Dette er pålagt fra kommunen.	Snarest.
4	Ekspansjonskar		Det er ikke ekspansjonskar på inntaket. Dette bør installeres for å slippe overtrykk i beredere.	
5	Vann Rør		Eldre vann rør i kobber. Ok foreløpig.	
6	Oppleggs kraner vann		Nyere kraner ok.	
7	avløp		Nyere avløp. Ok.	
8	Isolasjon		Ok, men mangler noen steder	Tidligere sendt tilbud på dette

NR	Kontrollpunkter Varmeanlegg og tekniskrom	OK	Kommentar/avvik	Bør utbedres
	Oppgang nr 11			
1	Sirkulasjonspumpe		Ok	
2	Shuntventil/blandeventil		Ok	
3	Rør		Eldre rør som bør skiftes på sikt.	
4	Oppleggs Kraner		Oppleggs kraner her er eldre. De fleste stenger/funcorer ikke så ved utskifting av radiatorer eller ventiler i leiligheter er man nødt til å tappe ned i tekniskrom som fører til merarbeider. Ved påfylling av anlegget etter ned tapping blir det tilført 10% luft for pr liter man fyller på. Man skal helst unngå å tilføre alt for mye nytt vann og luft i anlegget for å ikke skade rørene.	Bør gjøres til neste sommer. Er tidligere sendt ut tilbud på dette, men vært prisøkning så fint å få oppdatert det tilbudet når det blir aktuelt med utskifting.
5	Ekspansjonskar		Ok	
6	Lufte potter			
7	isolasjon		Ok, men mangler noen steder	Tidligere sendt tilbud på dette.
8	utekran		OK, men alt som er koblet på etter stengekran må kobles av før vinteren.	

X OK * Ikke OK - AVVIK

Bilder av røde punkter:

Sanitær:

Punkt 1, 2 og 3 blokk 9



Punkt 1, 2 og 3 Blokk 11



Punkt 8 blokk 11: Her må delene kobles fra for å slippe frost.



Varme/tekniskrom:

Punkt 2 blokk 9



Punkt 4 blokk 9 og 11



Punkt 6 blokk 9 og 11:



Annet: Det sendes eget tilbud på alle røde punkter i eget vedlegg. Tilbudet blir satt opp punktvis.
Punktene angående oppleggs kraner på varmen er det ikke lagt ved tilbud på, ettersom det må man gå nøyere gjennom ved behov/plan om utskifting.

Vi legger kun ved bilder av røde punkter for å holde rapporten kort og konkret. Vi har mange flere bilder av de øvrige punktene også som vi kan sende over hvis ønskelig.

For øvrig ønsker jeg deg en god dag.

Med vennlig hilsen

Ali Hayat

Servicesjef

Telefon: +47 22 22 58 40

Epost: ali@sostreneamundsen.no





B/L Frydenberg
Grenseveien 9-11
0571 OSLO



Søstre Amundsen Rørleggerbedrift AS
Bedriftsveien 14
0950 OSLO

Telefon 22 22 58 40
E-post ali@sostreameundsen.no
Web www.bademiljo.no
Foretaksreg. NO 992 719 133 MVA

Tilbud nr. 106430
Dato 10.05.23
Vår ref. Ali Hayat
Prosjekt Etter servicesjekk

Prisoverslag på rørleggerarbeider etter årlig service 2023 og 2024

Tilbud under gjelder for røde punkter fra rapport etter utført årlig service. Det er mulig å velge/plukke ut noen få punkter for utbedring fra tilbudet, men anbefaler å ordne alle punktene på en gang grunnet tilstand og alder. Rapportene er sendes eget vedlegg.

Tilbudets varighet: 30 dager

Beskrivelse	Mengde	Enh	Rabatt	Pris	Beløp
Tilbud etter utført årlig sjekk 2023					
Grenseveien 9					
Oppleggskraner varme, anbefales å skifte ut for å sikre att det går an å stenge. Fagmessig behandling: Skifte kraner for å sikre at det er mulig å stenge av kurser.			10,00%	113 262,96	101 933,84
Isolere rør i fellesareal der det mangler og der det er brukt feil type			10,00%	72 398,56	65 158,98
SUM JOBB 1					167 092,82
Grenseveien 11					
Termomenter på vv ut.			10,00%	3 732,00	3 358,40
Isolere rør i fellesareal der det mangler og der det er brukt feil type			10,00%	59 777,76	53 800,01
Oppleggskraner varme, anbefaler å skifte ut for å sikre att det går å stenge..			10,00%	135 287,20	121 759,20
SUM JOBB 2					178 917,61
SUM Tilbud etter utført årlig sjekk 2023					346 010,43
Tilbud etter utført årlig sjekk 2024					
Sanitær: punkt 1,2 og 3 blokk 9 og 11 Hoved stengekran, reduksjonsventil og tilbakeslagsventil			10,00%	91 638,45	82 476,61
Varme: punkt 2 blokk 9. shunt/blandeventil			10,00%	26 191,64	23 572,00
Varme: punkt 6 blok 9 og 11 luftepotter			10,00%	24 041,66	21 637,64
SUM Tilbud etter utført årlig sjekk 2024					127 686,25
Ttotalt eks. mva					473 696,68



B/L Frydenberg
Tilbud nr. 106430
Dato 10.05.23

punktene som gjelder sanitær/forbruksvann kan vi utføre snarest. punkter som gjelder arbeider på varmen ønsker vi å vente med til våren.

Vi ønsker da også ta vannprøver å sjekke kvaliteten på vannet og få en full oversikt. en sånn prøve pr blokk koster 5900,-kr ink mva. dette kan vi snakke sammen om nærmere.

Informasjon om oppdraget, les igjennom nøye.

- Prisen forutsetter at stengekraner fungerer og sitter lett tilgjengelig. Evt. stenging for naboer må varsles av oppdragsgiver senest dagen før.
- Det er ikke medtatt omlegging/ombygging av røropplegg eller hulltaking/utskjæring med mindre dette er spesifisert.
- Eksisterende røropplegg må være forskriftsmessig og i god nok stand. Feil, følgeskader og/eller lekkasjer på eksisterende røropplegg anses ikke som reklamasjon.
- Ekstraarbeider ifm slike uforutsette forhold faktureres etter medgått timesats kr. 1.500,- inkl. mva + medgått materiell.
- Avbestilte arbeider innen 24t (gjelder virkedager), bomtur eller faktorer som gjør at oppdraget ikke kan utføres, faktureres med minstepris, kr. 3.500,-.
- Parkering og/eller bompenger tilkommer der det er benyttet.

Mulig reklamasjoner må skje straks etter varens mottagelse.
Retur/avbestilling må avtales, returomkostninger vil bli beregnet. Bestillingsvarer/tilbudsvarer/ukurante varer tas ikke i retur.

For øvrig ønsker jeg deg en god dag.

Med vennlig hilsen

Ali Hayat
Servicesjef
Telefon: +47 22 22 58 40
Epost: ali@sostreameundsen.no



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 10.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.03.25
Selskapsnummer: 8 Selskapsnavn: FRYDENBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Celine Joheim er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner René Sass og Kristin Sliper 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 300.000,- ☐ For ☐ Mot
Sak 6 Installere nye vinduer og male opp vinduskarmer fra 2014 Ta opp et lån på inntil 6 millioner kroner for å skifte ut de eldste vinduene og balkongdørene, samt male opp karmene fra 2014, i løpet av de neste to årene. ☐ For ☐ Mot
Sak 7 Vedlikehold av varmeanlegget Utføre kritisk vedlikehold ihht innhentet tilbud med borettslaget eksisterende midler ☐ For ☐ Mot
Sak 8 Forbedring av belysningen i kjelleren Installere nye, energieffektive LED-lysarmaturer med bevegelsessensor i samtlige boder og fellesarealer i hele kjelleren for å sikre jevn og tilstrekkelig belysning. ☐ For ☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Anders Evjen Jørstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Herman Nilssen

☐ René Sass

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Mari Heiret

☐ Marit Valen-Sendstad

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Ane Furulund

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Sivert Hagtvet

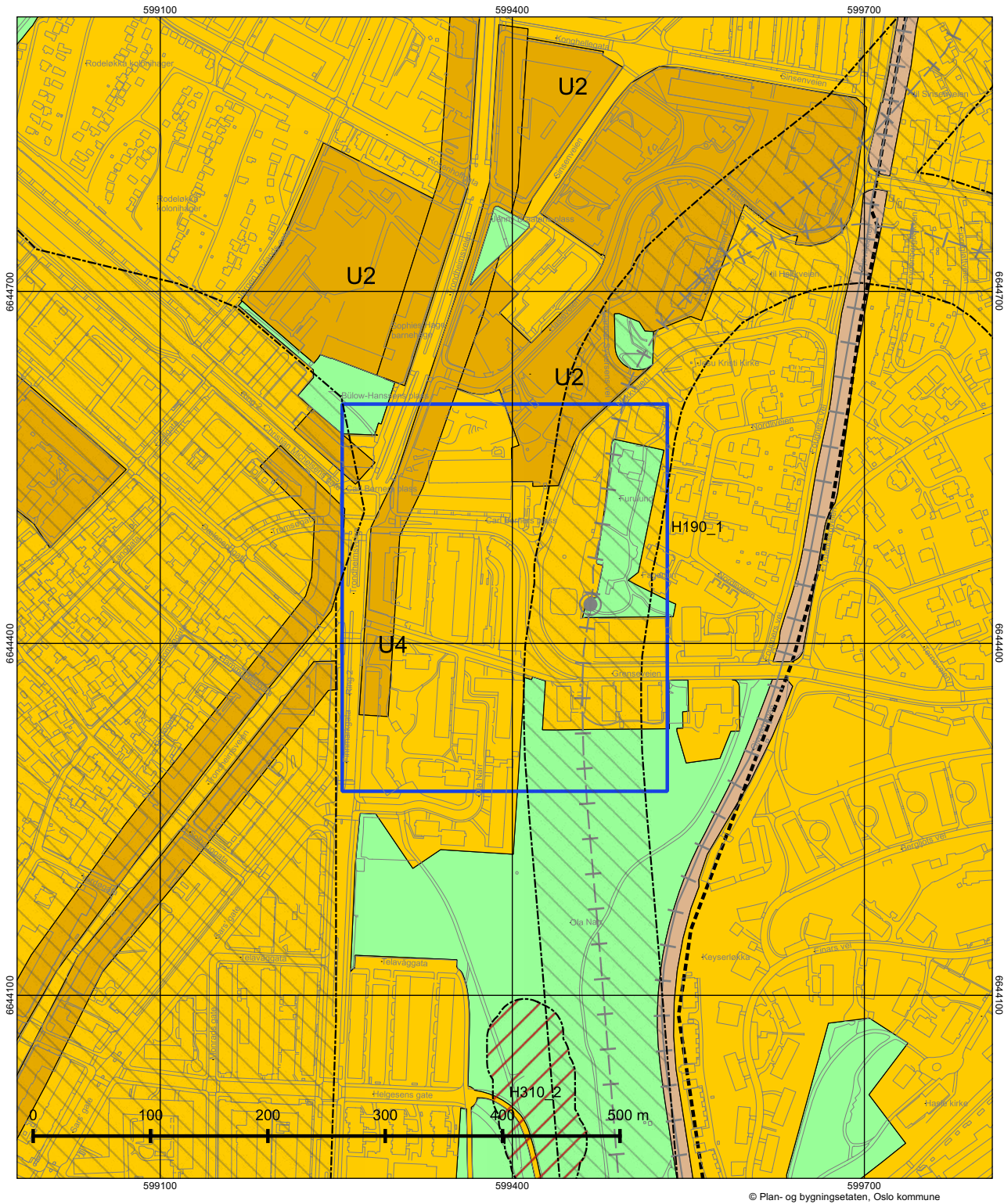


**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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.







Oslo

Dato: 11.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150835/86523823
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
- +—

Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- +—

Sporveg (tunnel), fremtig
- +—

Sporveg (tunnel), eksisterende
- +—

Sporveg, eksisterende
- +—

Sporveg, fremtidig
- +—

Jernbane (tunnel), fremtidig
- +—

Jernbane (tunnel), eksisterende
- +—

Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ↑

Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- ...

Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

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

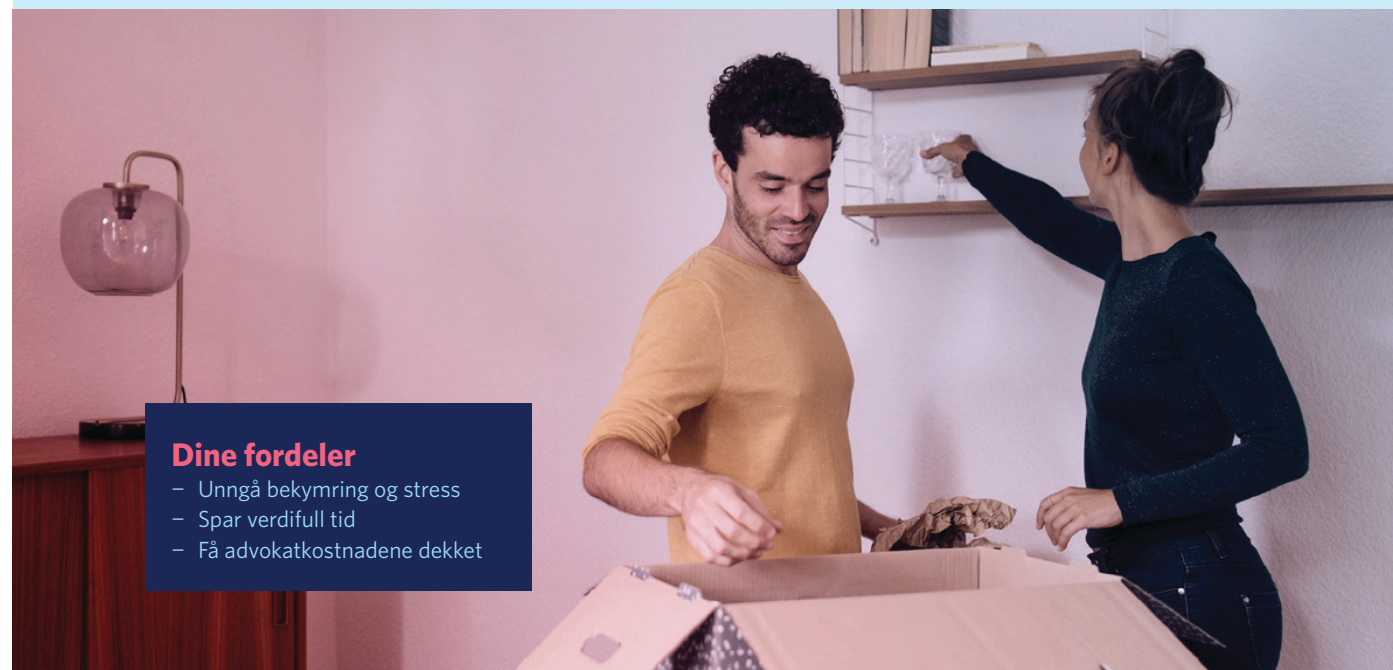
H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrenskingskabel 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 verddivurdering, 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 — 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!



Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no
+47 918 19 365

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.

Budskjema

Christoffer Vindum
christoffervindum@emera.no
918 19 365



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

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



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING