VEDTEKTER

FOR

FRYDENBERG GARASJESAMEIE A og B

Gnr. 426, bnr. 2, Oslo kommune
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 11/10 2009.
Sist endret på ordinært sameiermøte 26. april 2016.

§ 1
Navn

Sameiets navn er Frydenberg garasjesameie A og B.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 426 bnr. 2, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl kjørearealer, boder, tekniske rom mv.

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

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

221 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 2.250 / 785.991 til sammen	497.250 / 785.991
14 andeler for p-plass til MC, hver utgjørende 630 / 785.991 til sammen	8.822 / 785.991
262 andeler for boder, hver utgjørende 900 / 785.991 til sammen	235.861 / 785.991
1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 46, Frydenberg 1 BRL på	9.128 / 785.991
1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 52, Frydenberg 3 BRL på	9.795 / 785.991
1 andel for spesialrom tilhørende Sameiet Seljeveien 19-21 på	15.286 / 785.991
1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 53, Seljeveien 15 AS på	9.849 / 785.991
Til sammen	785.991 / 785.991

3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

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

Fremtidig garasjeanlegg under felt C og D på prosjekt Frydenberg har rett til å benytte trasé (gjennomkjøring) over sameiets eiendom for adkomst til sin eiendom. Garasjesameiet for felt C og D skal dekke en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene knyttet til garasjeporten og kjøre- og adkomstarealet som det har adkomstrett til.

Garasjesameiet kan ikke nekte Oslo kommune å tinglyse standard erklæring vedrørende dette på sameiets eiendom.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

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

Garasjeanlegget har et visst antall handikap plasser (HC-plasser). Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som enten er eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av boligselskapene på prosjektet Frydenberg, jf. § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass.
Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass og som har en annen normal parkeringsplass å bytte med. Som dokumentasjon på behov for HC-plass kreves fremlagt Oslo kommunes parkeringstillatelse for forflytningshemmede. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Ved bytte av plass skal eventuelt mellomlegg avtales mellom partene. Mellomlegget skal være basert på en faglig verdisetting.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Valg av valgkomite på inntil 3-tre medlemmer som speiler eierstrukturen i garasjesameiet. Valgkomiteen velges for ett år
6. Årlig vedlikeholdsprogram

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

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 10
Styret

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

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

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

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. eiendomsforsikring, jf § 17
   b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
   c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
   d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
   e. vaktmesterrom
   f. renhold av fellesarealer
   g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis

at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. garasjeport
b. GSM-key
c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
d. Oppmerking av p-plasser

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie/borettslag.

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

§ 16
Ansvar utad

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

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

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

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

§ 19
Sameieloven

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

§ 20
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

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

ooOoo

VEDTEKTER
FOR
FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

Vedtatt på stiftelsesmøte den 15. mars 2006
i henholdt til Lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Sist endret i ordinær generalforsamling 28.05.2020

§ 1
Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Frydenberg 1 borettslag, med forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Borettslaget består av 98 andeler.

§ 2
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier.

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

§ 3
Andeler og andelseiere

Andelene lyder på kr 5.000.

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

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

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

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

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

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

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4
Overføring av andeler

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

Søknad om godkjenning skal skje på skjema fastsatt av styret. Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Styret kan i forbindelse med godkjenning kreve at andelseier skal kunne dokumentere evnen til å betjene felleskostnadene. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning med nødvendige vedlegg er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

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

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

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget.

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

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

§ 5
Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

§ 6
Bruksrett til bolig (borett) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. En andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseiere av leiligheter i første etasje har eksklusiv bruksrett til hageparsell tilknyttet den enkelte leilighet. Utomhusplan utarbeidet av Skanska Bolig AS av

07.07.06 angir størrelse og form på hagene. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

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

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 7
Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem.

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

Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og regler. Andelseier skal holde leiligheten fri for skadedyr og insekter. Ved mistanke om skadedyr og insekter skal andelseier straks melde fra skriftlig til borettslaget.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder

oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

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

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

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

§ 8
Felleskostnader

Den del av felleskostnadene i borettslaget som gjelder renter, avdrag og omkostninger på fellesgjelden, skal fordeles mellom andelseierne i forhold til vedkommende andels del av fellesgjelden til enhver tid. Felleskostnadene for øvrig fordeles i forhold til boligenes areal, med mindre annet fremkommer i det følgende.

Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlige endringer. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for de enkelte boligene eller etter forbruk.

Felleskostnadene inkluderer betjening av andel av borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 11
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt balkonger/terrasser
c) lys/oppvarming av fellesarealer og felles kommunale utgifter
d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer.
c) kostnader til vaktmestertjenester.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

For felleskostnader som ikke er blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen for slike krav.

§ 9

Pliktig deltagelse i driftsorganisasjon for utomhusarealer

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

§ 10

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 11

Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

Styremedlemmer velges for en periode på to år, men slik at ikke hele styret er på valg samtidig. Dersom et styremedlem trekker seg i perioden og en erstatter velges, skal denne velges ut styreperioden for styremedlemmet som erstattes.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 12

Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 13
Forretningsførsel

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

§ 14
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 15
Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a) Opptaking av navnefortegnelse
    b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen
    c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. Årsberetning fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Godtgjøring til styret og revisor
5. Andre saker som er nevnte i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomité for to år.

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

Revisors beretning skal alltid leses opp.

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

§ 16
Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 17
Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 18
Revisjon

Borettsagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og

at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 19
Oppløsning, sammenslåing, deling

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

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

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

§ 20
Husordensregler

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

§ 21
Vedtektsendringer

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

§ 22
Kamera/videoovervåkning av fellesarealer

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av borettslagets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

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

Generalforsamlingen skal vedta en øvre kostnadsramme og kan fastsette nærmere retningslinjer for hvordan overvåkningen gjennomføres med alminnelig flertall.

§ 23
Kommunikasjon og informasjon

Borettslaget benytter digital kommunikasjon for å informere beboerne. Alle andelseiere og andre brukere må registrere e-postadresse og mobilnummeret sitt hos styret.

§ 24
Forholdet til borettslagsloven

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

ooOoo

Egenerklæring om ved kjøp av borettslagsleilighet i
Frydenberg 1 Borettslag

(må fylles ut før styret tar stilling til godkjennelse av ny andelseier, alle poster må fylles ut)

ORINTERING:

Dette skjemaet skal fylles ut i forbindelse med at du/dere har kjøpt en leilighet i Frydenberg 1 Borettslag. Det er viktig at du/dere fyller ut riktig kontaktinformasjon, da det fra tid til annen blir sendt ut felles informasjon på e-post, samt at styret kan ha behov for å ta kontakt med beboerne. Megler sender utfylt skjema til oef@obos.no.

Frydenberg 1 Borettslag gjør oppmerksom på at det er andelseierne selv som skal bebo leiligheten og at all bruksoverlating (utleie) skal godkjennes av styret. Det vises i den forbindelse til «Lov om burettslag» og våre hjemmesider: https://vibbo.no/frydenberg-1-1

EIENDOMSOPPLYSNINGER:

Seljeveien nr:	
Andel nr:	
Leilighet nr:	
Kjøpesum:	
Andel fellesgjeld:	
Evt. Parkeingsplass:	

OPPLYSNINGER OM KJØPER:

Kjøper nr 1:

Etternavn:	
Fornavn:	
Fødselsdato:	
Mobilnummer	
Epostadresse:	

Kjøper nr 2:

Etternavn:	
Fornavn:	
Fødselsdato:	
Mobilnummer	
Epostadresse:	

ERKLÆRING:

Jeg erklærer at opplysninger gitt ovenfor er korrekte, jeg er kjent med at uriktige og/eller mangelfulle opplysninger kan føre at søknaden blir avslått eller ikke realitetsbehandlet.

Kjøper erklærer at de skal bebo leiligheten selv. (fyll inn JA som bekreftelse)

Dato:	Sted:

Underskrift kjøper 1:	
Underskrift kjøper 2:	

Tilstandsrapport

Seljeveien 7, 0575 Oslo

Leilighet | Byggeår: 2007 | BRA-i: 73 m²

Norske Boligrapporter NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 03.06.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (3)

Vinduer
Treverket på enkelte av vinduene har synlige sprekker utvendig.

Overflater (Bad - 4. etasje)
Det er noe avskallinger i flisefuger ved slukristen.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 4. etasje)
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

IU – Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 4. etasje)

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurdering av registrerte avvik

- Treverket på enkelte av vinduene har synlige sprekker utvendig.
  Konsekvens: Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje dersom vedlikehold ikke utføres.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 19 m² Bra-b.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,16 meter.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Bad - 4. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er noe avskallinger i flisefuger ved slukristen.
  Konsekvens: Flisefuger er i hovedsak kosmetisk, men tyder på fugene er slitt som følge av fuktpåvirkninger.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 4. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurdering av registrerte avvik

- Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.
  Konsekvens: Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.
Samsvarserklæring fra byggeåret er ikke fremlagt, men ferdigattest på boligen er lagt til grunn for vurderingen, som krever samsvarserklæring. Det er ikke opplyst om arbeider etter byggeåret,

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ukjent**

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ukjent

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
97 m²	**73 m²**	**5 m²**	**19 m²**	**-**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2007)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	5 m²	-	**5 m²**	-
4. etasje	73 m²	-	19 m²	**92 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**73 m²**	**5 m²**	**19 m²**	**97 m²**	**-**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
4. etasje	BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Entré, Bod BRA-b: Innglasset balkong

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp. Trapper i betong. Personheis. Etasjeskiller i betong.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,43 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller med elbillader.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Seljeveien 7, 0575 Oslo**
Matrikkel: **301-126/146/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **98**
Eier adkomstdokumenter: **Asbjørg Knutsen**

Hjemmelshaver: **FRYDENBERG 1 BORETTSLAG**

Kunde: **Asbjørg Knutsen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **03.06.2026**

Tilstede ved befaring: **Daniel Snare (Sakkyndig), Asbjørg Knutsen (Kunde)**

Rapportdato: **03.06.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Snare Boligvurdering AS
Org.nr. 930 376 914
www.snarebolig.no

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: post@snarebolig.no
Tlf: 40343533

Norske Boligrapporter



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er medlem i NITO og tilknyttet fellesskap i Norske Boligrapporter.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: 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: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Protokoll til årsmøte 2025 for FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 989838326
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Sens - Seljeveien 6.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ole Vegard Tveita velges som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt. enstemmig valgt**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Fører av protokollen foreslås til Amalie Kråkenes og protokollvitne foreslås til Gitte Hessenschmidt
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt. Majoriteten vedtook årsrapporten og årsregnskapet**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 210 000
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt med over 50% stemmer FOR vedtaket**

7. Beredskapslager av vann.

Fremmet av: Stein Martin Holmberg

DSB anbefaler at det lagres 20 liter vann per person. Det er også anbefalt at borettslag ser på fellesløsninger fremfor at alle skal ha hele volumet lagret selv. Forslaget er at det etableres en eller flere store felles vannbeholdere i kjelleren i rom med vann og sluk hvor de en gang i året tappes ned og fylles opp igjen som beredskap.

Styrets innstilling
Styret synes det er et bra forslag og vil ta det til vurdering, se på muligheter for plassering, ansvar og kostnader.
Styret har fremmet forslaget til Obos og bedt om innspill, men de har ikke kommet med noen anbefalinger.

Forslag til vedtak: Styret henter inn ytterligere informasjon før vi kan ta noe vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2025

Styret fikk følgende sammensetning etter generalforsamling 2024:

· Vanja Thorvaldsen (styreleder) 2024 – 2026 – på valg

· Liv Sundby (styremedlem) 2023 – 2025 – på valg

· Tor-Kristian Jenssen (styremedlem) 2024 – 2026

· Sandra Wolter-Paulsen (styremedlem) 2023 – 2025 – på valg

· Agnes Simensen (varamedlem) 2023 – 2025 – på valg

· Marianne Brodtkorb (varamedlem) 2023 – 2025 – på valg

· Iselin Kongsvik (valgkomite) 2023 – 2025 – på valg

· Jens Melsom (valgkomite) 2023 – 2025 – på valg

Vanja Thorvaldsen har meldt at hun trekker seg som styreleder siden de planlegger å flytte fra Oslo, Sandra Wolter-Paulsen trakk seg fra styret høsten 24 pga flytting, i tillegg er Liv Sundby på valg. Tor-Kristian Jenssen er ikke på valg.

Alle varamedlemmene og representanter til valgkomiteen er også på valg.

Valgkomiteen har diskutert med det sittende styret og kommet fram til at fem personer er et riktig antall basert på det aktivitetsnivået som antas å bli i 2025/2026.

Valgkomiteen har sendt ut forespørsel og informasjon om det er andelseiere som kan tenke seg å delta i styrearbeid. Dessverre har det vært begrenset interesse, men det har meldt seg personer som styret har vurdert nærmere.

Valgkomiteen har i forbindelse med sitt arbeid fått beskjed om at Torgeir Svinsaas Einum ønsker å stille til valg som styreleder.

Torgeir Svinsaas Einum, har tidligere være både styremedlem og styreleder, og valgkomiteen vil derfor innstille han som ny styreleder for en periode på 2 år.

Valgkomiteen innstiller Andreas Thunes som nytt styremedlem for en periode på 2 år.

Andreas Thunes bor i Seljeveien 13. Han har økonomiutdannelse fra BI og jobber som salgssjef i Visma. Andreas har med seg verdifull erfaring fra styrearbeid fra tidligere sameie.

Valgkomiteen mener han har en veldig relevant bakgrunn for styrearbeid hos oss, og framstår som en motivert person som ønsker å gjøre en innsats for fellesskapets beste.

Liv Sundby er på valg, og har valgt å takke ja til å stille igjen.

Jens Melsom ønsker også å vende tilbake fra pensjonisttilværelsen. Jens har, i likhet med Torgeir, betydelig erfaring både som styremedlem og styreleder i borettslagsstyret og garasjesameiet.

Varamedlemmene, Agnes Simensen og Marianne Brodtkorb er på valg, og begge har takket ja til å stille til gjenvalg.

Iselin Kongsvik fra valgkomiteen ønsker å stille til gjenvalg. Valgkomiteen bør bestå av to personer så vi håper en person vil melde sin interesse på generalforsamlingen

Valgkomiteen fremmer derfor følgende innstilling:

Styreleder

Torgeir Svinsaas Einum velges for 2 år (2025-2027)

Styremedlem

Andreas Thunes for 2 år (2025-2027)

Liv Sundby for 2 år (2025-2027)

Jens Melsom for 1 år (2025-2026)

Varamedlem

Agnes Simensen for 2 år (2025-2027)

Marianne Brodtkorb for 2 år (2025-2027)

Valgkomiteen

Iselin Kongsvik for 2 år (2025-2027)

Noen som ønsker å melde sitt kandidatur på møtet?

For valgkomiteen

Iselin Kongsvik
Jens Melsom

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Torgeir Svinsaas Einum

Følgende stilte til valg:
Torgeir Svinsaas Einum

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Liv Sundby
Andreas Thunes

Følgende stilte til valg:
Liv Sundby
Andreas Thunes

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Jens Melsom

Følgende stilte til valg:
Jens Melsom

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Brodtkorb
Agnes Simensen

Følgende stilte til valg:
Marianne Brodtkorb
Agnes Simensen

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:
Iselin Kongsvik

Følgende stilte til valg:

Protokollen signeres av:
Ole Vegard Tveita /s/
Gitte Hessenschmidt /s/

Nabolagsprofil

Seljeveien 5 - Nabolaget Løren - vurdert av 421 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Løren T Linje 4B	4 min 0.3 km
Løren T Linje 4	6 min 0.5 km
Rosenhoff Linje 17	10 min 0.8 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.3 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	10 min 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	12 min 0.9 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	3 min 0.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Valle Hovin videregående skole	21 min
Kuben videregående skole	23 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

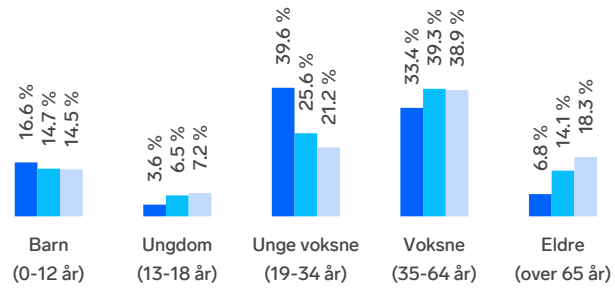
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gregers barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.5 km
Brødfabrikken Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	7 min 0.6 km
Ola Narr barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Løren	2 min
Joker Løren Stasjon Søndagsåpent	5 min 0.4 km

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

Primære transportmidler

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

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

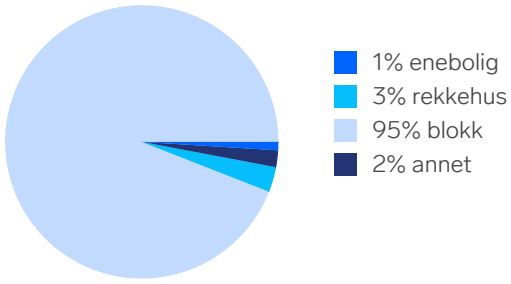
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Frydenberg skole Aktivitetshall, ballspill	1 min 0.1 km
Skjønnhaug skole Ballspill, fotball	4 min 0.3 km
STERK treningssenter	6 min
CrossFit Yggdrasil	6 min

Boligmasse



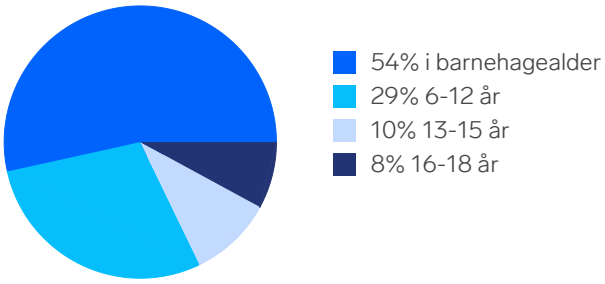
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

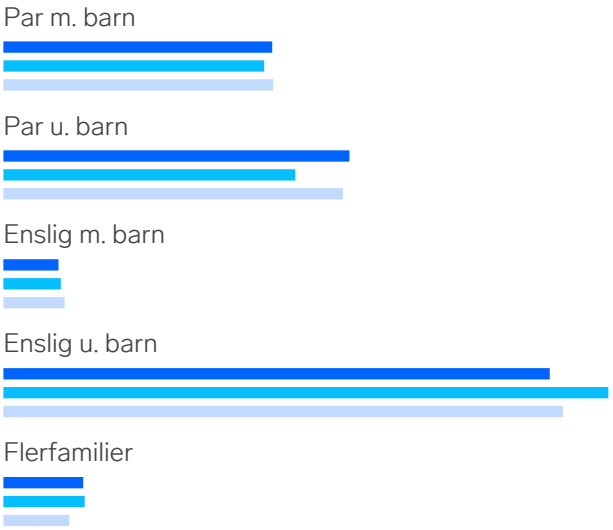
Varer/Tjenester

Vinslottet	7 min
Vitusapotek Hasle Torg	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



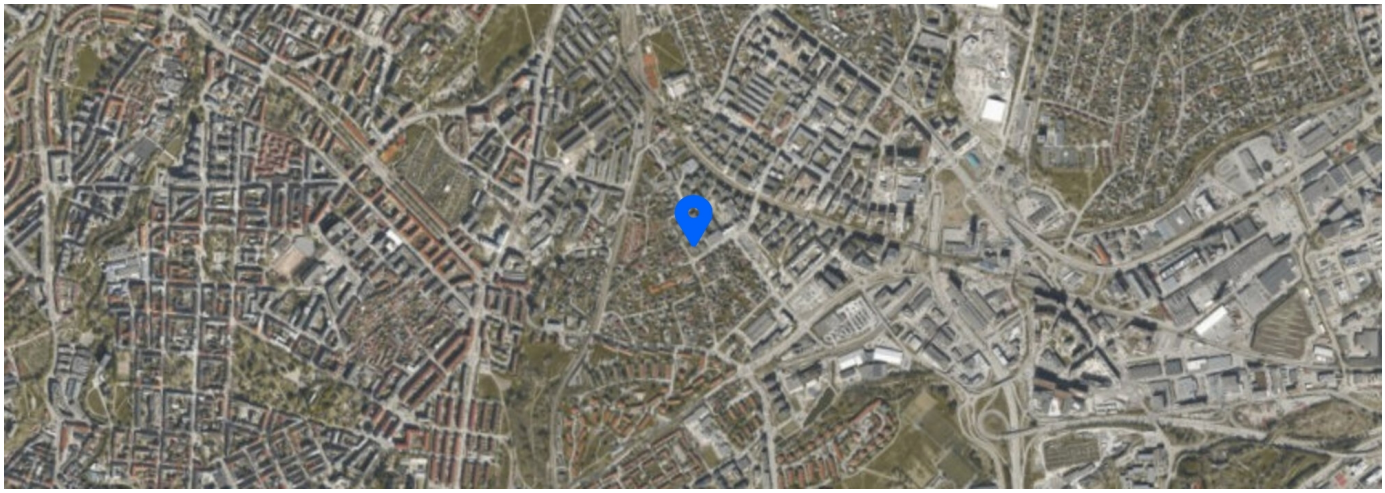
Familiesammensetning

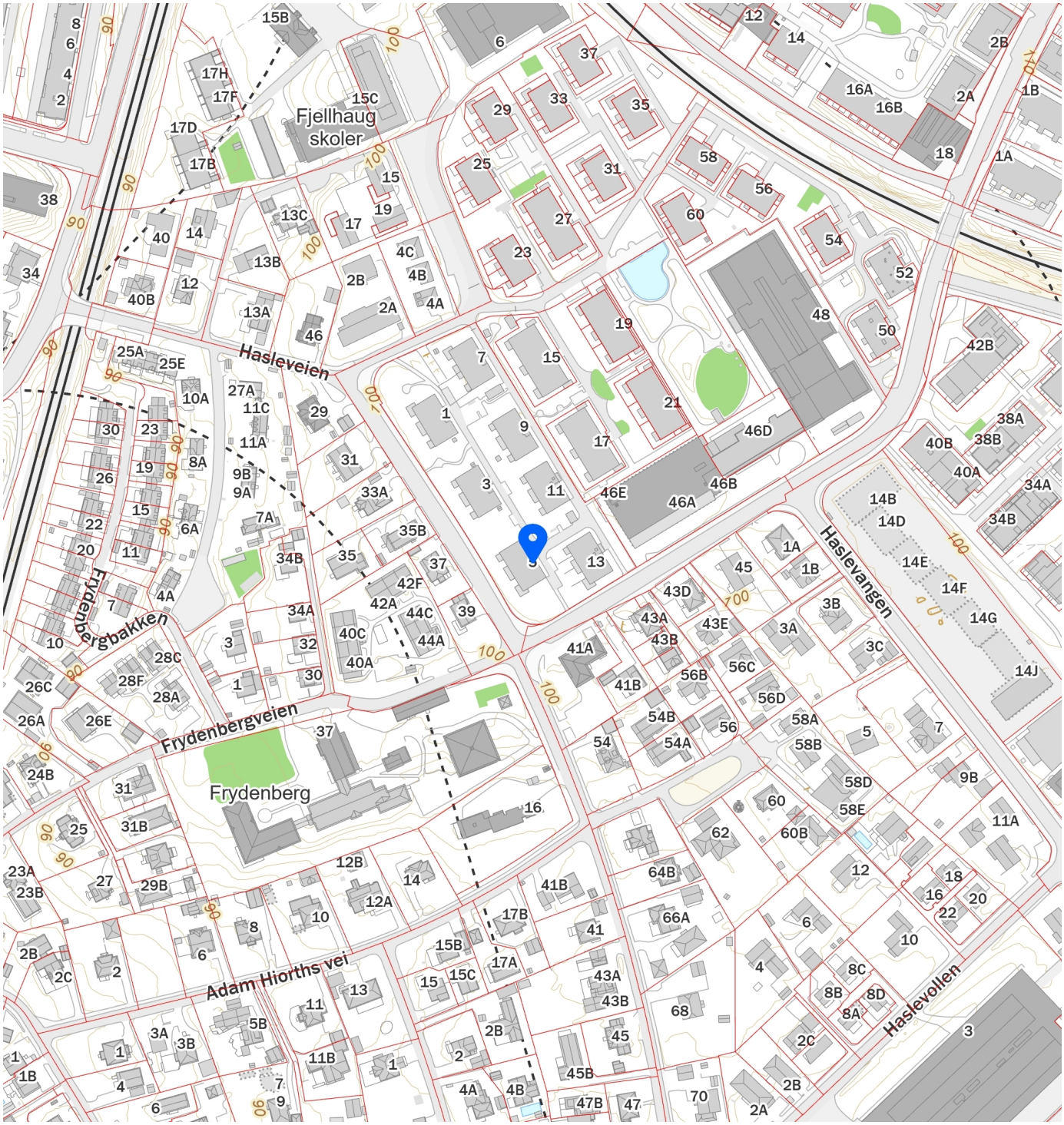


Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	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 2026





FINN

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

Frydenberg 1 Borettslag Husordensregler

Vedtatt på ordinær generalforsamling 29. april 2014

Sist endret på ordinær generalforsamling 27.04.2022

Sist endre på ordinær generalforsamling 22.04.2026

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

Borettslaget har egen hjemmeside, som gir nyttige råd og tips eller svar på spørsmål beboerne har. Hjemmesiden er https://vibbo.no/frydenberg-1-1. På hjemmesiden ligger også Boligpermen med spesifikasjon på blant annet de tekniske innretninger i hver leilighet. Borettslaget bruker i hovedsak internett og nyhetsbrev på e-post for å informere andelseiere og beboere. Andelseier må derfor registrere e-postadresse og mobilnummer både på eier og eventuelle leietakere hos borettslaget for å sikre at viktig informasjon fra styret kommer frem raskt.

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på utendørs fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero i bygningene, og støyende aktiviteter må ikke finne sted. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan bare utføres i tiden mandag-fredag kl. 08:00-21:00 og lørdag kl. 10:00-21:00. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Borettslaget oppordrer andelseiere til ikke å røyke på balkonger og markterasser i tidsrommet 23:00-07:00.

§ 3 Bruk av uteområdene

All bruk av utomhusområdene må skje med aktsomhet og ta hensyn til øvrige beboere.

Oppsett av gjerder/hekk på bakkeplan, vindskjerming, innglassing av balkonger, montering *av solskjerming/markiser og oppføring av utebod/lekestue* o.l. er tillatt etter gjeldende retningslinjer (vedlegg). Utforming av dette må ses på som en del av borettslagets enhetlige preg, og alle fastmonterte innretninger må avklares med styret. Dersom styret finner at innretninger ikke er i tråd med gjeldende retningslinjer, kan andelseier pålegges å fjerne disse for egen regning

Ved lek og ballspill på uteareal må det tas hensyn til andre beboere, beplantning og andre installasjoner. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger dersom det henges lavere enn rekkverket og på uteplasser/terrasseareal for beboere på bakkeplan. Det er ikke tillatt å riste matter fra balkongen eller kaste gjenstander fra balkongen.

Bruk av kullgrill er ikke tillatt av hensyn til brannfaren. Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på borettslagets område eller fra balkonger.

§ 4 Kjøring og parkering

Boligområdet skal være bilfritt. Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store, tunge kolli. Bevegelseshemmede har rett til å kjøre bil frem til inngangsdørene.

Utover dette er det ikke tillatt å kjøre eller parkere motoriserte kjøretøy (bil, motorsykkel, scooter, moped og lignende) inne på området.

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg eller på gater etter gjeldende bestemmelser. Borettslaget område håndheves etter privatrettslige regler og skilting må følges. Garasjeanlegget er felles med andre boligselskaper og de som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt av garasjesameiet.

Alle må påse at uvedkommende ikke får adgang til garasjeanlegget.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

§ 6 Antenner

Det er ikke tillatt med oppsett av antenner eller parabol på fasader, tak eller balkonger.

§ 7 Søppel

Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering av avfall må følges ved bruk av borettslagets søppelcontainere. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Matavfall som tiltrekker dyr, må ikke kastes i de grønne søppelbøttene utenfor søppelrommene.

Det er ikke tillatt å benytte dette som oppholds-/gjeste-/soverom

§ 8 Fellesarealer

Renhold av felles trapper, heiser og uteområder utføres av innleide firmaer. Styret inngår avtaler for sommer- og /vintervedlikehold av fellesarealene, samt utførelse av generelle vaktmestertjenester.

Sykler må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom under trapp så lenge de ikke sjenerer generell adkomst. Det er ikke tillatt å oppbevare barnevogner, sykler eller annet utstyr oppover i etasjene.

Postkasser og ringeklokker skal ha enhetlig merking.
Skilt bestilles via styret og betales etterskuddsvis av andelseier.

§ 9 Nøkler

Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Nye nøkler må bestilles i henhold til fastlagte retningslinjer (se borettslagets hjemmeside). Eier må bekoste nye nøkler.

§ 10 Boder

Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander i området utenfor bodene. Dette vil bli fjernet uten nærmere varsel.

Det vises forøvrig til Oslo kommunes brannforskrifter.

§ 11 Ettermontering av utstyr

Det er ikke tillatt å montere varmepumpe/aircondition, gasspeis eller lignende uten tillatelse fra styret. All form for montering av utstyr som kreves at det tas hull på vegg/tak, må avklares med styret.

Det er ikke anledning til å feste ting på aluminiumskarmen som medfører skruing/boring utvendig, da dete kan skade karmen og forringe levetiden.

Ved utskifting av vinduer, har de nye vinduene aluminium utenpå karmen. Montering av screens og lignende på karmer må medfølge garanti fra leverandør på at dete ikke skader vindu/karm og annen montering i privat regi av f.eks. termometer o.l., er ikke tillat.

§12 Radiatorer

Det er anledning til å installere frostregulerende termostat som hindrer disse å skrus helt av. Dette må gjøres av rørlegger valgt av borettslaget og andelseier er ansvarlig for å påse at radiator ikke fryser ved kuldeperioder. Ved salg av andelen, må dette gjøres kjent for ny eier.

Dersom radiatorer ønskes fjernet, må dette utføres av rørlegger valgt av borettslaget

§ 13 Endring av husordensreglene

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

Retningslinjer for balkonger, hager og utomhusareal

Disse retningslinjene er en del av husordensreglene og kan kun endres av borettslagets generalforsamling. Tillatte innretninger i disse retningslinjer er illustrert med bilder og definisjoner for å sikre korrekt montering/beplantning. For å sikre at planlagte innretninger er i tråd med retningslinjene, må planene avklares med styret før arbeidet igangsettes. Fargekoder, gjerdetype o.l. er opplyst på borettslagets hjemmesider. Alle kostnader forbundet med individuelle tilpasninger og vedlikehold av disse, må bekostes av den enkelte andelseier.

1. Hage, gjerde og hekk

Leilighetene på bakkeplan har bruksrett til egen hage og andelseier er ansvarlig for å klippe plenen selv. Plenen skal klippes jevnlig – normalt ukentlig/hver 14. dag.

Andelseier kan sette opp gjerde eller plante hekk for å avgrense området.

Gjerdet/ hekk må ikke monteres slik at det er til hinder for fremkommelighet og det må monteres port som sikrer nødvendig adkomst for vedlikehold og lignende. Oppsett av gjerde må avtales med naboer og det skal benyttes samme type gjerde på hele området. Gjerdet må settes opp skikkelig og håndverksmessig forsvarlig. Garasjetaket har membran og denne må ikke skades. Andelseier kan bli erstatningsansvarlig for skade på garasjetaket.

Gjerdet skal beises i samme farge som skillevegger i hager. Andelseier er ansvarlig for alt fremtidig vedlikehold av gjerdet. Gjerdet skal holdes pent, og skal beises ved behov. Styret kan pålegge vedlikehold av gjerdet dersom nødvendig. Gjerdetype og farge er opplyst på borettslagets hjemmesider.

Ved planting av hekk, må det være åpning som sikrer nødvendig adkomst for vedlikehold og lignende. For å sikre et enhetlig preg på området, må styret konfereres om valg av type hekk før beplantning.

Trær og busker som plantes over garasjetaket, må ikke utvikle røter som kan skade garasjetaket. Kun busker og mindre trær kan plantes på dette området. Garasjetaket ligger tet opp til bakkenivå og graving og andre arbeider kan skade garasjetaket med store konsekvenser som lekkasje o.l. Eter råd fra gartner om fare for at røter på større busker og trær kan skade garasjetaket, bør dette unngås.

2. Balkongrekkverk

Det er tillatt å montere plexiglass på innsiden av balkongrekkverk. Det er valgfritt om man benytter klart glass, laminert glass eller frostet /opalhvitt plexiglass. Frostet glass skal være ensfarget. Montering må skje håndverksmessig forsvarlig slik at det ikke løsner og/eller bråker i vinden.

3. Terrasser på bakkeplan

Andelseier er ansvarlig for løpende vedlikehold av treterrasser på bakkeplan. Disse må oljes/beises i en nøytral farge.

Terrasse på bakkeplan kan utvides etter godkjenning av styret. Ved fremtidig vedlikehold/rehabilitering og eventuell skifte av type terrassebord, må andelseier selv bekoste utskifting av den utvidede delen for å sikre et enhetlig preg.

4. Levegger på balkonger

Levegger på balkonger kan tettes for å hindre innsyn og skjerme for vær og vind. Dette må gjøres med samme materiale og i samme farger som eksisterende levegger. Andelseier må beise leveggen etter fortetting.

5. Innglassing av balkonger/terrasser

Innglassing og innvendig solskjerming skal utføres av leverandør Lumon AS eller tilsvarende. Ved innglassing av terrasse på bakkeplan, må det sikres at garasjetak ikke skades.

6. Redskapsbod/lekestue/veksthus

Utebod/lekestue må ikke overstige 3.5 kvadratmeter grunnflate og maksimumshøyde er 200 cm fra bakken. Bygget må behandles med samme farge maling/beis som gjerder og levegger. Montering må skje forskriftsmessig og på en slik måte at det ikke skader garasjetak eller bygning. Det er kun tillatt med et ”bygg” pr. hage.

Oppføringen må avklares med naboer. Bekreftelse på dette, sammen med nødvendig beskrivelse av tiltaket, må vedlegges søknaden til styret.

Det er ikke tillatt å benytte dette som oppholds-/gjeste-/soverom

7. Solskjerming

Det er tillatt med markiser eller screen/utvendige duk. Disse kan monteres
både på vinduer og balkonger, men montering må skje forskriftmessig og på en slik måte at det ikke kan skade bygningsmassen og monteres slik at det sikrer et enhetlig preg.

Markiser og vindavskjerming skal ha farge NCS4000, som er en 40 % nøytral gråfarge. Utvendige Screens foran vindu skal være mørk grå/sorte som betyr NCS7000 eller mørkere. Solavskjerming på innglassede balkonger skal ha farge lys grå 1263/RAL 9006.

Definisjoner:

Skillevegg; tett vegg på terassegulv i første etasje:



Hageskiller; "sprinklet" vegg på plen i første etasje:



Levegg; halvåpen vegg på balkong 2. - 4. etasje:



Balkongskiller; tett vegg mot nabobalkong 2. - 4. etasje:



Nedenfor finnes eksempler på tilpasninger og innretninger som er mulige å gjøre:

Eksempel på terassemarkise på bakkeplan og hvilken høyde denne skal monteres:



Eksempel på to forskjellige måter å montere balkongmarkise:





Eksempel på hvordan markise på vindu skal monteres:



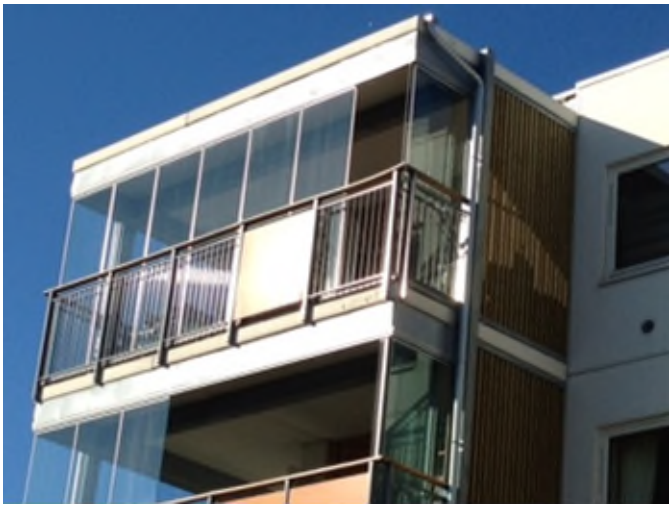
Eksempel på hvordan markise på vindu skal monteres:



Eksempel på innglassing av balkong:



Eksempel på innglassing av balkong:



Eksempel på klart plexiglass på innsiden av balkong for å skjerme for vind:



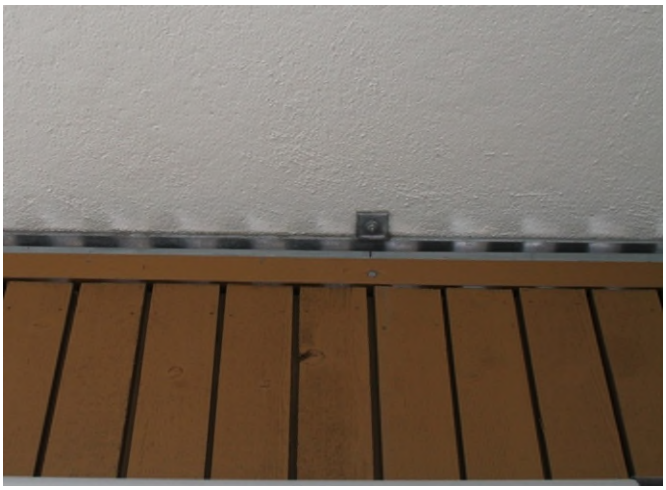
Eksempel på frostet plexiglass på innsiden av balkong for å skjerme for vind og innsyn:



Eksempler på levegg på balkong før og etter tetting:







Eksempel på oppsett av gjerde innenfor hekk:



Eksempel på oppsett av gjerde i fremkant av hagen:



Eksempel på område hvor det er lite beplantning fra borettslaget mot hage og hvor det er mulig å plante hekk i stedet for å sette opp gjerde i fremkant:



Et annet eksempel på hvor det er plantet lave busker og hvor det er mulig å plante hekk eller sette opp gjerde for å avgrense området:

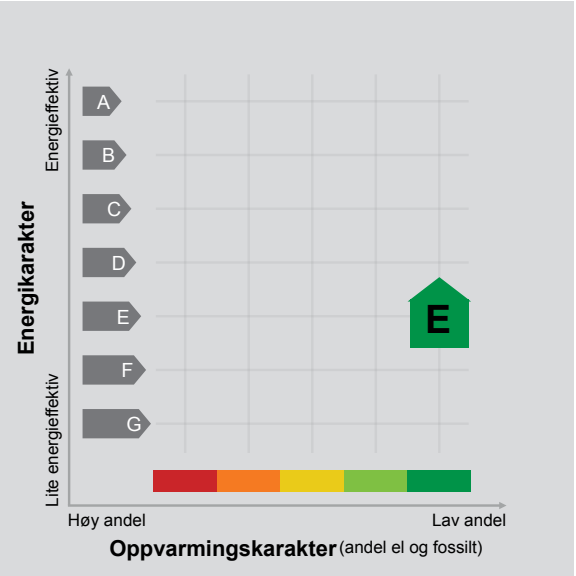


Eksempel på port i gjerde som sikrer god adkomst til hagen ved behov.



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	126
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81816565
Merkenummer	Energiattest-2025-207106
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-enova.pdf).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Seljeveien 11	81810699	H0403	0	0	66
Seljeveien 9	81816565	H0404	0	0	82
Seljeveien 5	81810664	H0404	0	0	98
Seljeveien 1	81816549	H0404	0	0	40

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2006

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	68 m²
Areal tak	72 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	72 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	173 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,37 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	92,2 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	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 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
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

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	28.12.2018
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	6.01
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	107,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	178,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 212 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	197,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 276 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	197,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 212 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	3 816 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	10 395 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 212 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,3 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	MEKLERIET FRØGNER AS	Oppdragsnr.	4260314

Adresse	SELJEVEIEN 5
Postnr.	0575
Sted	OSLO

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2010 Hvor lenge har du bodd i boligen? 16 År 5 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring: Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn	Asbjørg	Etternavn	Knutsen
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse:

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse:

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

A. K

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Elbil lader montert

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

A. K

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Åpnet soverom så stua ble større

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Lampe i stuetak fungerer ikke

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **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 Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

A. K

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 27.05.2020		Sted OSLO, NORGE

Signatur selger 1: Asbjørg Knudsen

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.11.2025

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 20 000 000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 20 000 000 med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5687
FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FRYDENBERG 1 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.

Dato for årsmøtet:

9. april 2025 kl. 18:00, Sens - Seljeveien 6.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Beredskapslager av vann.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FRYDENBERG 1 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

Velges på årsmøte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitne velges på møte

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5687 Årsregnskap 2024.pdf
2. vedlegg Styrets arbeid 2024-2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000

Sak 7

Beredskapslager av vann.

Forslag fremmet av:
Stein Martin Holmberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

DSB anbefaler at det lagres 20 liter vann per person. Det er også anbefalt at borettslag ser på fellesløsninger fremfor at alle skal ha hele volumet lagret selv. Forslaget er at det etableres en eller flere store felles vannbeholdere i kjelleren i rom med vann og sluk hvor de en gang i året tappes ned og fylles opp igjen som beredskap.

Styrets innstilling
Styret synes det er et bra forslag og vil ta det til vurdering, se på muligheter for plassering, ansvar og kostnader.
Styret har fremmet forslaget til Obos og bedt om innspill, men de har ikke kommet med noen anbefalinger.

Forslag til vedtak: Styret henter inn ytterligere informasjon før vi kan ta noe vedtak.

Forslag til vedtak
Forslaget godkjennes

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2025

Styret fikk følgende sammensetning etter generalforsamling 2024:

· Vanja Thorvaldsen (styreleder) 2024 – 2026 – på valg

· Liv Sundby (styremedlem) 2023 – 2025 – på valg

· Tor-Kristian Jenssen (styremedlem) 2024 – 2026

· Sandra Wolter-Paulsen (styremedlem) 2023 – 2025 – på valg

· Agnes Simensen (varamedlem) 2023 – 2025 – på valg

· Marianne Brodtkorb (varamedlem) 2023 – 2025 – på valg

· Iselin Kongsvik (valgkomite) 2023 – 2025 – på valg

· Jens Melsom (valgkomite) 2023 – 2025 – på valg

Vanja Thorvaldsen har meldt at hun trekker seg som styreleder siden de planlegger å flytte fra Oslo, Sandra Wolter-Paulsen trakk seg fra styret høsten 24 pga flytting, i tillegg er Liv Sundby på valg. Tor-Kristian Jenssen er ikke på valg.

Alle varamedlemmene og representanter til valgkomiteen er også på valg.

Valgkomiteen har diskutert med det sittende styret og kommet fram til at fem personer er et riktig antall basert på det aktivitetsnivået som antas å bli i 2025/2026.

Valgkomiteen har sendt ut forespørsel og informasjon om det er andelseiere som kan tenke seg å delta i styrearbeid. Dessverre har det vært begrenset interesse, men det har meldt seg personer som styret har vurdert nærmere.

Valgkomiteen har i forbindelse med sitt arbeid fått beskjed om at Torgeir Svinsaas Einum ønsker å stille til valg som styreleder.

Torgeir Svinsaas Einum, har tidligere være både styremedlem og styreleder, og valgkomiteen vil derfor innstille han som ny styreleder for en periode på 2 år.

Valgkomiteen innstiller Andreas Thunes som nytt styremedlem for en periode på 2 år.

Andreas Thunes bor i Seljeveien 13. Han har økonomiutdannelse fra BI og jobber som salgssjef i Visma. Andreas har med seg verdifull erfaring fra styrearbeid fra tidligere sameie.

Valgkomiteen mener han har en veldig relevant bakgrunn for styrearbeid hos oss, og framstår som en motivert person som ønsker å gjøre en innsats for fellesskapets beste.

Liv Sundby er på valg, og har valgt å takke ja til å stille igjen.

Jens Melsom ønsker også å vende tilbake fra pensjonisttilværelsen. Jens har, i likhet med Torgeir, betydelig erfaring både som styremedlem og styreleder i borettslagsstyret og garasjesameiet.

Varamedlemmene, Agnes Simensen og Marianne Brodtkorb er på valg, og begge har takket ja til å stille til gjenvalg.

Iselin Kongsvik fra valgkomiteen ønsker å stille til gjenvalg. Valgkomiteen bør bestå av to personer så vi håper en person vil melde sin interesse på generalforsamlingen

Valgkomiteen fremmer derfor følgende innstilling:

Styreleder

Torgeir Svinsaas Einum velges for 2 år (2025-2027)

Styremedlem

Andreas Thunes for 2 år (2025-2027)

Liv Sundby for 2 år (2025-2027)

Jens Melsom for 1 år (2025-2026)

Varamedlem

Agnes Simensen for 2 år (2025-2027)

Marianne Brodtkorb for 2 år (2025-2027)

Valgkomiteen

Iselin Kongsvik for 2 år (2025-2027)

Noen som ønsker å melde sitt kandidatur på møtet?

For valgkomiteen

Iselin Kongsvik
Jens Melsom

Roller og kandidater

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

- Torgeir Svinsaas Einum

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

- Andreas Thunes
- Jens Melsom
- Liv Sundby

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

- Agnes Simensen
- Marianne Brodtkorb

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

- Iselin Kongsvik

FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 989 838 326, KUNDENR. 5687

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 763 536**	**1 596 382**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 360 323	2 847 602
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-862 039	-938 936
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-992 692	-1 576 002
Innsk. øremerk. bankkto		-130 745	-119 931
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	14	37 568	-45 579
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**412 415**	**167 154**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 175 950**	**1 763 536**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 155 654	3 006 286
Kortsiktig gjeld	-979 704	-1 242 750
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 175 950**	**1 763 536**

FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 989 838 326, KUNDENR. 5687

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 177 678	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	4 064 308	5 283 673	5 471 000	5 380 000
Andre inntekter	3	4 625	4 094	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 246 611**	**5 287 767**	**5 471 000**	**5 380 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-29 610
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-12 515	-14 184	-14 300	-15 000
Forretningsførerhonorar		-139 820	-132 968	-140 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-16 380	-9 975	-27 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-880 128	-1 190 561	-805 900	-1 288 800
Forsikringer		-235 558	-228 583	-260 018	-294 500
Kommunale avgifter	9	-1 025 677	-943 708	-1 073 981	-1 138 889
Kostnader sameie	14	-192 036	-97 428	-154 144	-154 144
TV-anlegg/bredbånd		-232 848	-232 848	-232 848	-211 464
Andre driftskostnader	10	-343 022	-314 325	-331 197	-316 290
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 306 183**	**-3 392 780**	**-3 267 588**	**-3 833 697**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 940 428**	**1 894 987**	**2 203 412**	**1 546 303**
Innbetalt andel fellesgjeld		992 692	1 576 002	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 933 120**	**3 470 989**	**2 203 412**	**1 546 303**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	104 253	73 393	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-677 050	-696 780	-754 000	-630 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-572 797**	**-623 387**	**-753 000**	**-629 000**
ÅRSRESULTAT		**2 360 323**	**2 847 602**	**1 450 412**	**917 303**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 360 323	2 847 602		

FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 989 838 326, KUNDENR. 5687

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	210 839 166	210 839 166
Tomt		46 868 464	46 868 464
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	61 231	98 799
Øremerkede bankinnskudd		932 086	801 341
SUM ANLEGGSMIDLER		**258 700 948**	**258 607 770**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 064	516
Forskuddsbetalte kostnader		19 404	0
Andre kortsiktige fordringer	15	1 129	1 739
Driftskonto OBOS-banken		1 206 471	1 149 472
Sparekonto OBOS-banken		1 921 586	1 854 559
SUM OMLØPSMIDLER		**3 155 654**	**3 006 286**
SUM EIENDELER		**261 856 602**	**261 614 056**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 98 * 5 000		490 000	490 000
Annen egenkapital	17	198 741 348	196 381 025
SUM EGENKAPITAL		**199 231 348**	**196 871 025**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	10 208 504	12 063 235
Borettsinnskudd	19	51 437 046	51 437 046
SUM LANGSIKTIG GJELD		**61 645 550**	**63 500 281**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 984	45 461
Leverandørgjeld		641 369	440 450
Påløpte renter		3 262	60 610
Påløpte avdrag		0	69 679
Energiavregning	16	280 089	626 551
SUM KORTSIKTIG GJELD		**979 704**	**1 242 750**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**261 856 602**	**261 614 056**
Pantstillelse	20	273 057 630	279 227 630
Garantiansvar	14	100 915	83 999

Oslo, 26.02.2025,
Styret i Frydenberg 1 Borettslag

Vanja Thorvaldsen Liv Reidun Sundby Tor-Kristian Jenssen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV 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	3 323 112
Kapitalkostnader IN I	1 178 288
Lånekostnad	333 480
TV/Internett	232 848
Vedlikeholdsfond	100 032
Eiendomsskatt	74 836
Reg.kapitalkostnader IN	-610
Overført til kapitalkostnader	-1 177 678
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 064 308**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

SUM ANDRE INNTEKTER	4 625
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 625**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 493, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 515.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 280
Andre konsulenthonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 380**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-174 494
Drift/vedlikehold VVS	-47 434
Drift/vedlikehold elektro	-9 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-213 436
Drift/vedlikehold heisanlegg	-364 270
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-71 131
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-880 128**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-74 862
Vann- og avløpsavgift	-601 778
Renovasjonsavgift	-349 037
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 025 677**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 375
Container	-4 726
Annet driftsmateriale	-875
Lyspærer og sikringer	-1 228
Vaktmestertjenester	-138 178
Renhold ved firmaer	-148 192
Andre fremmede tjenester	-4 866
Kontor- og datarekvisita	-2 019
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 493
Andre kontorkostnader	-9 594
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 070
Bank- og kortgebyr	-3 580
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-21 591
Tap på fordringer,	-236
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-343 022**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	103 162
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	766
Andre renteinntekter	324
SUM FINANSINNTEKTER	**104 253**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-676 963
Renter på leverandørgjeld	-87
SUM FINANSKOSTNADER	**-677 050**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2007	210 839 166
SUM BYGNINGER	**210 839 166**

Tomten ble kjøpt i 2007
Gnr.126/bnr.146
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapets andel er 9128/785991 (1,16 %) i Frydenberg Garasjesameie A og B.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Frydenberg Garasjesameie A og B.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden på kr. 45 868 fra fjorårets regnskap
Selskapets andel egenkapital er tatt med i "Andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg Garasjesameie A og B inntatt i resultatregnskapet under kosnader sameie
Til orientering vedlegges Frydenberg Garasjesameie A og B sittfjorregnskap (s 5810)

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 16,47 % / deler av Frydenberg Driftsforening
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden på kr. 55 047 fra fjorårets regnskap
Selskapets andel egenkapital er tatt med "Andel egenkapital i fellesanlegg"
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under kostnader sameie
Til orientering vedlegges Frydenberg Driftsforening sitt fjorårregnskap (s 7425)

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, avregning IN lån	1 129
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 129**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 251 048
SUM INNTEKTER	**-2 251 048**

KOSTNADER

Techem	77 378
Fjernvarme	1 361 462
Strøm	532 119
SUM KOSTNADER	**1 970 959**

SUM ENERGIAVREGNING	**-280 089**

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

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

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	121 188 097
Egenkapital fra IN tidligere	182 985 030
Egenkapital fra IN 2024	992 692
Reduksjon EK fra IN	-106 424 471
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**198 741 348**

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

NOTE: 18
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt
Renter 31.12: 5,85 %, løpetid 28 år

Opprinnelig, 2008	-206 270 584	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 337 324	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	558 292	
Nedbetalt tidligere, IN	182 985 030	
Nedbetalt i år, IN	992 692	
		-9 397 246

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

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 884 995	
Nedbetalt i år	303 747	
		-811 258
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 208 504**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-51 437 046
SUM BORETTSINNSKUDD	**-51 437 046**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 437 046
Pantelån	10 208 504
Beregnede IN-forpliktelser	77 553 251
TOTALT	**139 198 801**

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

Bygninger	210 839 166
Tomt	46 868 464
TOTALT	**257 707 630**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENBERG 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 08UNQ-T4G8S-TIOJ1-QG56E-2LCAE-J7NGY

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-04 13:24:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 08UNQ-T4G8S-TIOJ1-QG56E-2LCAE-J7NGY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Styrets arbeid 2024/25

STYREMØTER
Det er i perioden avholdt 13 styremøter. Styret "hastebehandler" i tillegg saker pr. e-post og telefon mellom møtene ved behov.

ARBEID I STYRET
I perioden april – oktober 2024 har styret bestått av 4 personer – 3 kvinner og 1 mann. Fra medio oktober sluttet et styremedlem/nestleder på grunn av flytting og styret har etter det bestått av 3 personer – 2 kvinner og 1 mann.

ANDELSEIERE
I 2024/25 har vi fått 8 nye andelseiere.

ØKONOMI
Borettslaget har en solid og stabil økonomisk situasjon. Disponible midler er pr. 31.12.2024 kr 2.175.950, - som gir en økning i 2024 med kr 412.415, -.

De kommende årene vil det være behov for vedlikehold av blokkenes fasader og markterrasse. Dette vil medføre en betydelig kostnad for borettslaget og finansiering må vurderes.

Styret er av den oppfatning at fortsatt streng økonomistyring med løpende fokus på kostnader er viktig.

FORSIKRING
Borettslaget har sine forsikringer i Tryg. Generelt har forsikringspremien økt betraktelig det siste året, styret har derfor bedt OBOS Forsikring om å innhente nye tilbud for eventuelt å kunne redusere kostnadene.

ENERGI
Borettslaget har felles leverandører for både fjernvarme, varmtvann og husholdningsstrøm. Andelseierne betaler a konto-beløp basert på historisk forbruk og avregning skjer etter årsskiftet med tilbakebetaling eller fakturering dersom man ha betalt for mye eller lite foregående år.

VAKTMESTERTJENESTER
Borettslaget har avtale med Vaktmester Andersen AS om vaktmestertjenester, renhold, matteservice og stell av grøntområder.

Snømåking og strøing administreres av Frydenberg Driftsforening og foretas for tiden av Toma. Avtalen er felles for Frydenbergfeltet.

INTERNETT OG TV
Borettslaget har avtale med Global Connect (tidligere Lynet Internett AS). Avtalen utgår 30.4.2025. Fra 1.5.2025 får borettslaget OBOS Nett som ny nettleverandør. Nye fiberkabler er lagt og installasjoner i hver bo-enhet starter i april. Installasjonsarbeidet utføres av firmaet Fibber AS. Informasjon vil komme både fra OBOS Nett og styret.

PARKERINGSAVTALE
Frydenberg Driftsforening har avtale med Park Nordic som omfatter hele Frydenbergfeltet og garasjeanlegget. Området er regulert med «Sone Parkering Forbudt» og ved overtredelser kan styret kontaktes for å tilkalle Park Nordic for ileggelse av gebyr og borttauing.

VEDLIKEHOLD/REHABILITERING
Ekstraordinær generalforsamling høsten 2022 vedtok å utsette de planlagte vedlikeholds-/rehabiliteringsplaner i lys av den økonomiske situasjonen med høy inflasjon og stigende renter. Styret planlegger å starte forprosjektering av dette med sikte på vedtak i løpet av 2025 og oppstart i 2026.

Styret har i 2024 tatt i bruk to OBOS-moduler som planleggingsverktøy; “Helse, miljø og sikkerhet” og “Vedlikehold og bærekraft”.

Vinduer:
Etter en kartlegging i 2024 er det for 2025 tatt høyde for å bytte 20-25 vinduer. Styret har sendt ut forespørsel om monteringspris (totalpris) til 5 leverandører. To leverandører har svart og gitt pris og styret har akseptert tilbud fra Glassmester 1.

Det er viktig at alle beboere sjekker og følger med på sine vinduer og gir beskjed til styret slik at nytt vindu kan bestilles i god tid før skaden blir så omfattende at vinduet ramler ut.

Heiser:
Vi har oppgradert kommunikasjonsmodul i alle heiser fra utgående 2G til 4G.
Vi har også gjennomført alle anbefalte oppgraderinger/servicer fra Otis, til kostnad kr 230.000, - og har med dette fått heisene opp på best mulig tilstand i forhold til alder.
Det har ikke vært store problemer med heisene dette året.

Varmeanlegg:
Vi hadde to motstridende tilstandsrapporter på fjernvarmesentralen. Den ene fra ekstern konsulent Envotec som har vært inne på “alle” sentraler på Frydenberg feltet og rapporterte om store feil/mangler. Vi fikk dem til å ta en annengangskonsultasjon og fikk etter det et forslag på utbedringer til 370.000, -.
Den andre tilstandsrapporten fikk vi fra vår vedlikeholds-partner Rørlegger Teknikk AS. De mente alt var ok.
Vi valgte da å hente inn en tredje konsulent fra Celsio som tok en grundig gjennomgang av systemet. Det fremkom der at det antageligvis er en del å spare på i forhold til hvordan anlegget blir brukt i inngang/nedkjørselspartiet. Dette kommer fra vår varmesentral, men er betalt for av garasjesameiet.
Det ble også anbefalt å etterisolere en del på vårt anlegg for å få ned tap. Vi kommer også til å vurdere en oppgradering av systemet når Celsio/Hafslund lanserer et nytt styresystem basert på sensorer i ca. 30% av leilighetene og kunstig intelligens som styrer fyringskurven. Det vil får ned kostnadene våre. Dette lanseres årsskiftet 2025/26.

Markterrasser
Det er oppstått råte på markterrassene hos flere andelseiere.
Det ble i høstgjennomført en tilstandskontroll av alle markterrassene, av firmaet

Merrom, de samme som har utbedret plattingene ved vannspeilet.
Vi har vurdert tre alternativer for å utbedre problemet:

Alt 1: Utbedre kritiske skader (hull i platting/knekte bord/råte osv.). Dette vil skyve problemet videre noen år. Vi får ikke voldsomme utgifter disse årene, størrelse 50k-80k.

Alt 2: Vi har diskutert en ordning hvor borettslaget sanerer plattingen og utfører grunnarbeidet til et gruset/gressdekket område. Så får hver andel en sum de kan benytte for å sette opp den formen for platting de selv ønsker. Borettslaget vil da ikke ha videre ansvar for plattinger.

Alt 3: Full rehabilitering inkludert sanering, grunnarbeid og nye plattinger. Dette blir en stor engangsutgift på ca. 2.500.000, -. Det ble vurdert som uaktuelt i år grunnet bl.a. vindusprosjektet.

Vi ser det som mest sannsynlig å gå for alternativ, i 2025. Styret har ikke konkludert og saken overføres nytt styre.

DUGNAD/SENSOMMERTREFF
Det ble arrangert sensommertreff i august med godt oppmøte og god stemning blant beboerne. Dugnadsarbeidet besto av innhøsting av epler samt et lite så-prosjekt for blomster og bier.

KONTAKT MELLOM STYRET OG BEBOERE

Styret minner også om borettslagets hjemmeside https://vibbo.no/frydenberg-1-1. På hjemmesiden legges det ut viktig informasjon i tillegg til at det her finnes informasjon om bygg, bestilling av nøkler og skilt m.m. Vibbo er vår kommunikasjonskanal.

Styret har egen e-postadresse: frydenberg1@styrerommet.no.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 5687 **Selskapsnavn:** FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.