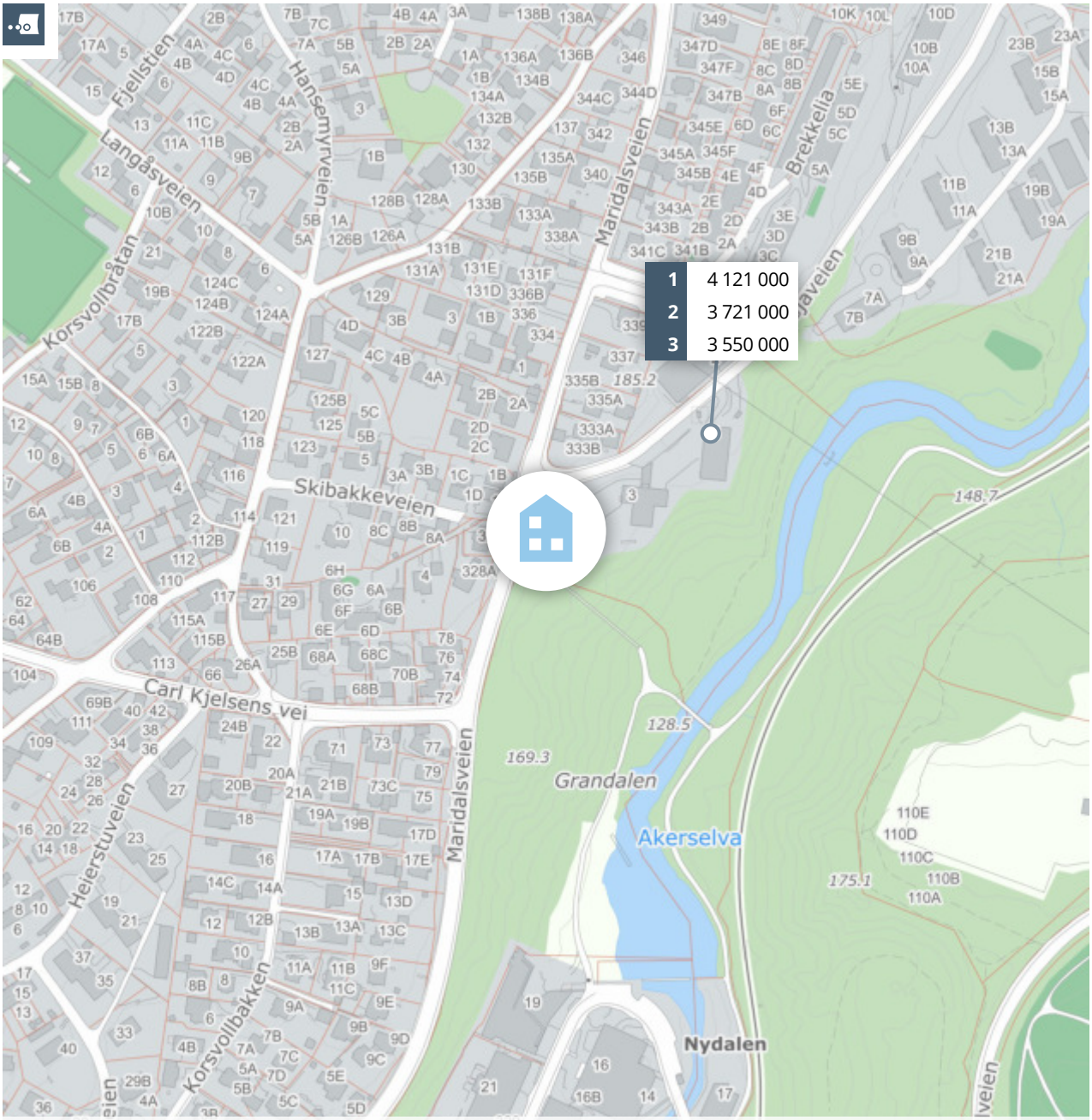
FRYSJAVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

FRYSJAVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 20.07.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jon-Kristian Krybelsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frysjaveien 1, 0883 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 59 BNR 329 FNR 0 SNR 44 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HAVNAJORDET

Verdivurdert til

3 590 000

132 963	3 722 963	112 817
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	33 m²
BRA	33 m²
Byggeår	1969

Fellesutgifter	2 620
Formue	53 430
Soverom	1
Etasje	9

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Frysjaveien 5 32 m² 1968 5. etg 1 sov	29.08.2022	3 550 000	**4 000 000**	121 000	4 121 000	**128 781**
2 Frysjaveien 5 32 m² 1969 9. etg - sov	15.08.2022	3 250 000	**3 600 000**	121 000	3 721 000	**116 281**
3 Frysjaveien 5 32 m² 1968 2. etg - sov	22.06.2022	-	**3 550 000**	-	3 550 000	**110 938**

Unik 2-roms hjørne-/selveierleilighet beliggende på idylliske Frysja/Korsvoll. Leiligheten har solrik, sydvestvendt balkong hvor man kan nyte spektakulær utsikt mot Oslo by og Oslofjorden. Innred og skap din egen oase med utemøblement og vakker beplantning. Dette er en flott forlengelse av stuen store deler av året. Leiligheten er lys og luftig med meget god intern beliggenhet i byggets 9.etasje. Dette er et svært naturidyllisk område med flotte turveier og Akerselva i umiddelbar nærhet. Leiligheten har fin stue med god plass til sofaseksjon, mediemøblement og spisebord. Tidløs kjøkkeninnredning med gode oppbevaringsmuligheter og helintegrerte hvitevarer. Kjøkkenet har en smart kjøkkenøy som skaper et naturlig skille mellom stue- og kjøkkensone, samt mer benkeplass. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og bidrar til god romfølelse. Hyggelig soverom med plass til dobbeltseng og oppbevaringsmuligheter i garderobeløsning. Flislagt baderom som inneholder dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning og veggskap. Praktisk entré/gang med gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe. Leiligheten holder en gjennomgående god standard og fremstår godt vedlikeholdt. Her bor man med flott natur like utenfor døren med tilgang på hele Nordmarkas unike løypenett og stier, samtidig som man har kort vei til et bredt service- og kollektivtilbud.

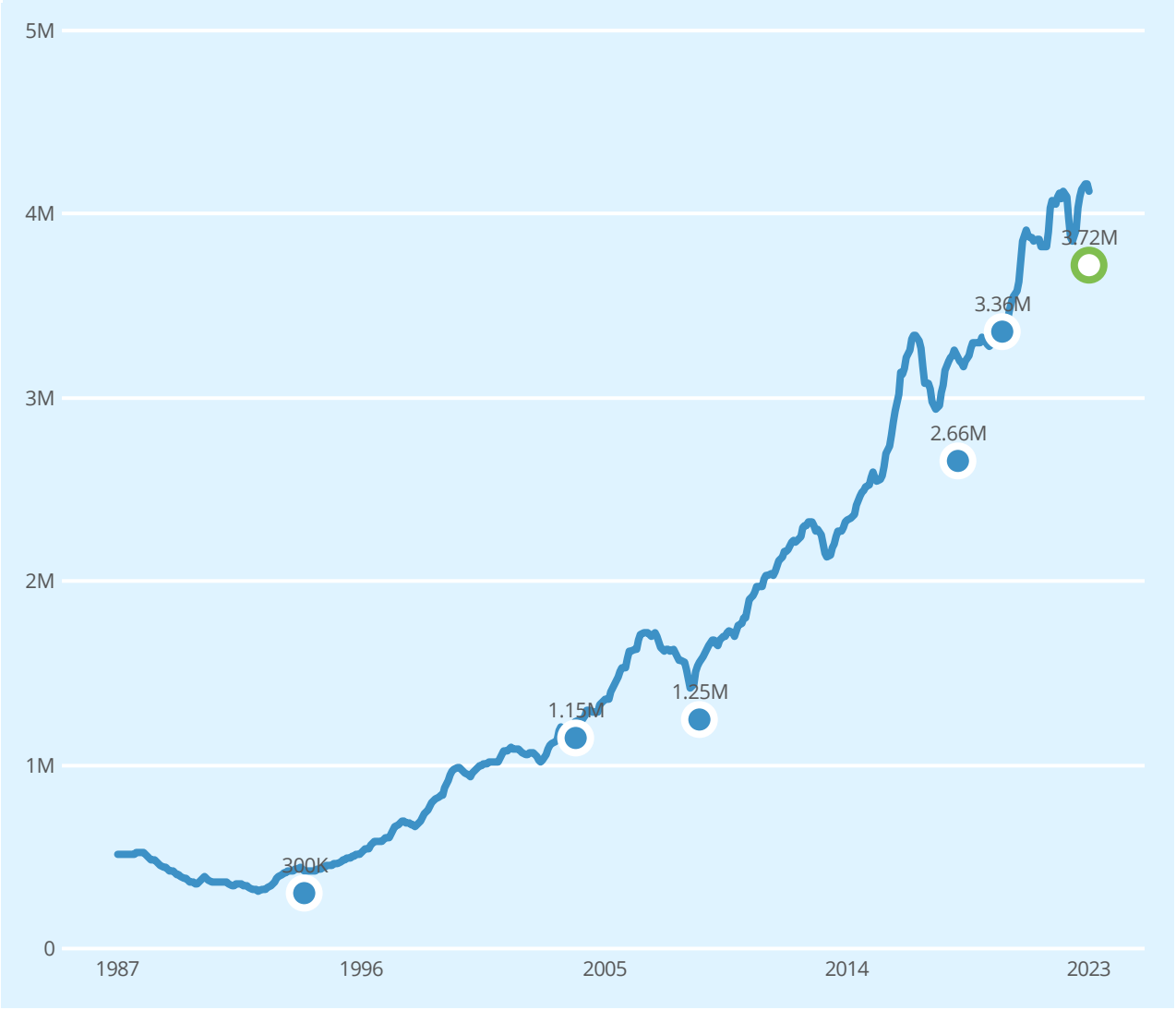
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.05.2020	22.05.2020	16.06.2020	2 900 000	3 215 000	145 000	3 360 000	
04.09.2018		04.09.2018	-	2 660 000	-	2 660 000	
29.04.2009		29.04.2009	-	1 250 000	-	1 250 000	
17.09.2004		17.09.2004	-	1 150 000	-	1 150 000	
05.10.1994		05.10.1994	-	300 000	-	300 000	
18.10.1988		18.10.1988	-	423 000	-	423 000	2

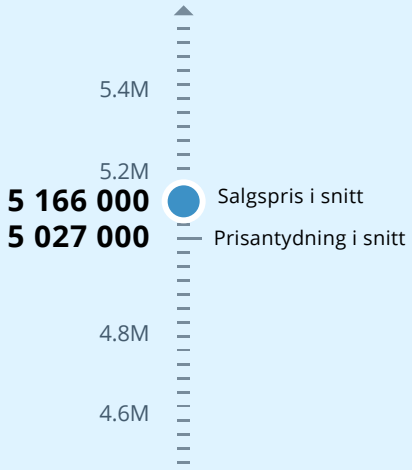
2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HAVNAJORDET grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i HAVNAJORDET grunnkrets siste 12 mnd

16
leiligheter solgt

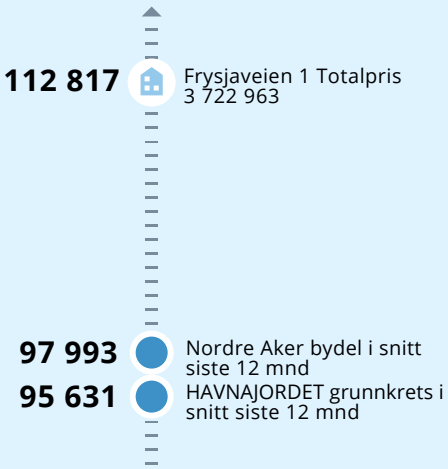


Solgt i snitt i løpet av

16
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	169230064

Adresse	Frysjaveien 1		
Postnummer	0883	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år1mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige forsikring	**Polise/avtalenr.**	83732893
Selger1fornavn	Ingerlin	**Selger1etternavn**	Aarstad Buhol

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Sprekk i noen fliser på badet

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Rørlegger sentralen
Redegjør for hva som er gjort og når	Koblet til ny vask og dusjkabinett på bad, juni 2020. Nytt skap og vask ble satt opp av familiemedlem som er faglært snekker og gjorde klart til rørlegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 18.07.2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Noe skjevheter i gammel bygård

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Problemer med drenering fra terrasse over meg. I følge styreleder er dette ferdigstilt.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Styret har dokumentasjon

Redegjør for hva som er gjort og når: Styret har dokumentasjon

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. 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

Hvis ja, beskrivelse: Rehabilitering av stigrør skal gjøres etter arbeid i naboblokkene, ikke satt tidspunkt.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 18.07.2023

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ 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. 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.

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.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 18.07.2023

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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom 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, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Buhol, Ingerlin Aarstad

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
18.07.2023

Tilstandsrapport

Frysjaveien 1, 0883 OSLO
OSLO kommune
gnr. 59, bnr. 329, snr. 44

Areal (BRA): 2-roms leilighet i 9. etasje med sydvestvendt balkong: 33 m²



Befaringsdato: 31.05.2023 **Rapportdato:** 28.06.2023 **Oppdragsnr.:** 10887-23178 **Referansenummer:** FH2790

Autorisert foretak: Taksator AS

Gyldig rapport
28.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.
Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 9. etasje med sydvestvendt balkong og flott utsikt, beliggende i veletablert boligområde på Frysja i Oslo.

Leiligheten holder en generelt god og vedlikeholdt standard.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Fyring og varmtvann, inkludert i felleskostnadene.

Åpen kjøkkenløsning i stue
Innredning med integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med normal standard.
Baderommets hovedkonstruksjoner ansees å nærme seg eller ha oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Total modernisering må påregnes på sikt.

Utgang fra soverom til balkong med flott utsikt.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

2-roms leilighet i 9. etasje med sydvestvendt balkong:

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
9. Etasje	33	33	0
Sum	**33**	**33**	**0**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

2-roms leilighet i 9. etasje med sydvestvendt balkong:

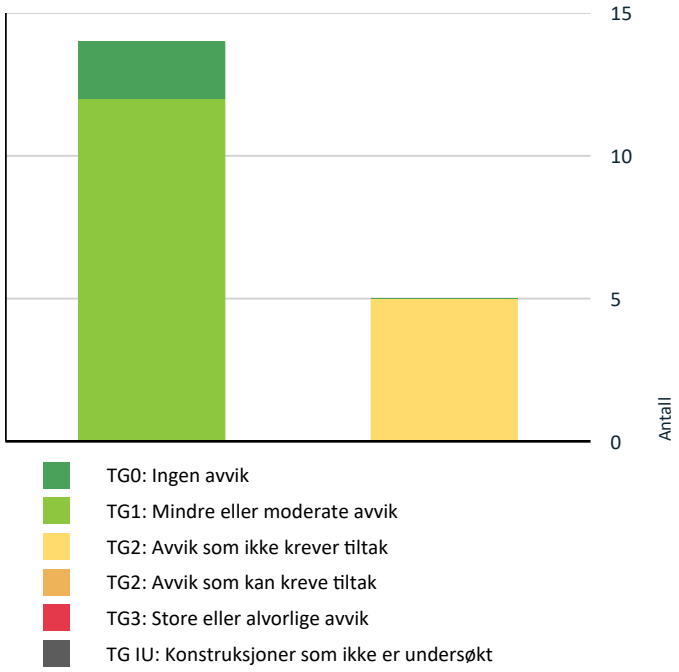
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkken er flyttet til stue (åpen løsning).
Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

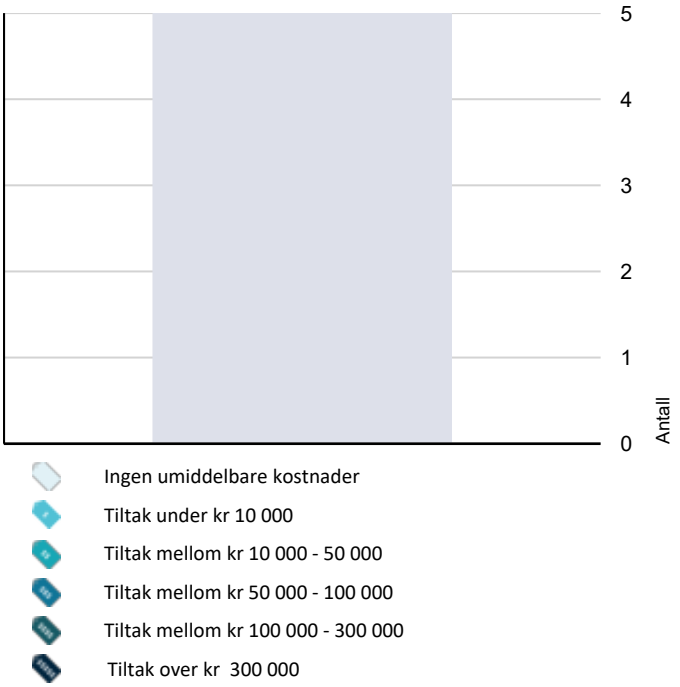
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Bruksareal (BRA) er målt innenfor boligens omsluttende vegger og ifølge retningslinjene er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for og avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

2-roms leilighet i 9. etasje med sydvestvendt balkong:

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side

Det er avvik:

Sprekk i noen veggfliser.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

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

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 9. ETASJE MED



Byggeår
1969

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 10 etasjer og kjeller.
Inngang i bygningens 4. etasje.

UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører

TG 1

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006.

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) med kikkhull.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Tregulv i impregnert trevirke på betongdekke.
Rekkverk i aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 97 cm. Dette er under dagens krav.
Balkongen har takoverbygg.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Linoleumsbelegg i korridorer.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med teglstein.
Utfyllende bindingsverkskonstruksjoner med stående kledning på balkonger.

Flatt tak med innvendig fall antas tekket med papp/membran.

Støpt såle i kjeller, antatt fundamentert på fast grunn/fjell eller komprimerte faste masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Bygningen stod ferdig i 1969 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Overflater

TG 1

Gulv:

Flislagt gulv på bad og i entré/gang.
Ellers laminatgulv.

Gulvvarme (kabler) på bad.
Varmekablene var avskrudd ved befaring og er således ikke funksjonstestet av takstmann.
Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.
Malt strie i entré/gang.
Smartpanel i stue/kjøkken.
Smartpanel og glatte, malte veggflater på soverom.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Radon

TG 0

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

INNVENDIG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Profilerte, folierte innerdører.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

9. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med normal standard.

Baderommets hovedkonstruksjoner ansees å nærme seg eller ha oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Total modernisering må påregnes på sikt.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i noen veggfliser.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Varmekablene var avskrudd ved befaring og er således ikke funksjonstestet av takstmann.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 23 mm.
Dette er noe under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bom (hul lyd) i noen gulvfliser. Dette er som regel grunnet at fliser har mistet vedheft fra underlaget.

Det er en god løsning for badet at det dusjes i dusjkabinett. Dette hindrer direkte vannpåkjenning på gulv og vegger samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med klemring.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er en god løsning for badet at det dusjes i dusjkabinett. Dette hindrer direkte vannpåkjenning på gulv og vegger samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servantskap og høyskap med glatte, folierte fronter.
Heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett.
Dusjkabinett med skyvedør og termostatstyrt blandebatteri.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på tilgjengelige vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Åpen kjøkkenløsning i stue med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Downlights (led) under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Vannførende rør i kobber med plastkappe.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



Avtrekk

TG 2

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Ellers ingen synlig avtrekksventil.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Vannførende rør i kobber, med og uten plastkappe.

Hovedkran er lokalisert over himling rett utenfor inngangen til leilighet.
Det er også stoppekraner for vann på badet under servant og inne i skapet på soverommet nederst til høyre er det rør.
Kjøkken er flyttet ut i stue.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Avløpsrør

TG 1

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Det påpekes at felles rørføringer er av eldre/original standard fra byggeårene.
Styret jobber med å få oversikt over hva det vil koste og rehabilitere disse.

Disse rørene er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.
Gitt tilstandsgrad gjenspeiler de interne rørene som tilhører leiligheten.

Ventilasjon

TG 1

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Tilluft via veggventiler.
Avtrekk skjer via ventil på bad og soverom (opprinnelig kjøkken).

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone. Ellers ingen avtrekksventil på kjøkken.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Elektrisk anlegg

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



Sikringsskap lokalisert i korridor.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring og 5 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Det ble montert nye sikringer til kjøkken i 2019.
Det er fremvist dokumentasjon på arbeidet som ble utført av Gardermoen Elektro AS.

Dørtelefonanlegg med døråpner.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5." Det anbefales at det foretas el-takst på anlegget / eller at elektriker kontaktes for kontroll, da takstmannen ikke har spesialkunnskap på dette området. Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til
eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med
sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

1. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
2. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
3. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

2-roms leilighet i 9. etasje med sydvestvendt balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
9. Etasje	33	33	0	Entré/gang, Bad , Soverom , Stue/kjøkken	
Sum	33	33	0		

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra soverom til balkong på ca. 2,6 m².

___

Kjeller:
Bod på ca. 3,3 m². merket nr. 23.
I tillegg følger en matbod/skap i felles kjølerom.

___

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkken er flyttet til stue (åpen løsning).
Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.5.2023	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Ingerlin Aarstad Buhol	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	329		44	21015.5 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Frysjaveien 1

Hjemmelshaver
Ingerlin Aarstad Buhol

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0605

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Frysjaveien 1,3,5 Sameie	42 / 11957	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	957591957

Felles formue
Kr. 53 429 31.12.2022

Felles gjeld:
Kr. 132 963 01.06.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 9. etasje med sydvestvendt balkong og flott utsikt, beliggende i veletablert boligområde på Frysja i Oslo.
Nærhet til marka og kort vei til byen i fredfulle omgivelser på Frysja, mellom Korsvoll og Kjelsås.
Flere nærbutikker i området. Ellers nærhet til Nydalen med Handelshøyskolen BI, restauranter, butikker mm.
Nærmeste handlesenter er Storo, Tåsen eller Ullevål Stadion. Treningssenter finner du på Storo og Ullevål.
God offentlig kommunikasjon.

Om tomten

Felles eiet tomt på 21 015 m².
Tomten er opparbeidet med asfalterte internveier, gårdsplasser og parkeringsplasser.
Ellers gressplen, variert beplantning og naturtomt. Lekeapparater og sittegrupper.

Mulighet for å leie garasjeplass eller utendørs biloppstillingsplass.

Gjesteparkering på sameiets eiendom.

Ellers parkering etter områdets gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 2 448,- pr. måned (kr. 29 376,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, fyring og varmtvann, vask av fellesarealer, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Sameiets hjemmesider: www.frysjaveien.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og næringsbygg.
Bygning oppført i 1968 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Individuell måling av varmtvannsbruk.

Sameiet består av 189 seksjoner.
Telia tilbyr TV og internett gjennom fellesavtale med sameiet.
Lynet tilbyr også fiberbredbånd, beboer må tegne rabattert avtale selv.

Fasadene ble totalrenovert samt balkonger ble montert i 2007/2008.
Heisene ble renovert i 2014-2015.
Nytt takbelegg på bygningsmassen i 2016-2017.
Nytt varmeanlegg med solfangere, avtrekksvarmepumper og beredere ble installert i 2016-2017.
Ventilasjonsanlegget ble renset i 2018.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Sameiets styre opplyser at soilrørene i sameiet begynner å bli dårlig, de er fra bygget var nytt.
Styret jobber med å få oversikt over hva det vil koste å legge rør i røret. Det vil si nytt rør i det gamle.
Dette er en kostnadskrevende oppgradering.
Vi må også skifte vannrørene. Styret kommer tilbake når vi har oversikt over kostnadene.

Sameiet har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

———

Energiattest er utarbeidet - karakter oransje B.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	90163684	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/FH2790

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen v/Guro Helle
Grefsenveien 5C, 0482 OSLO
E-post: WM120_3004779@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3004779/169-23-0064 frysjaveien 1 Vår ref.: 5356-1-044 Dato: 19.06.2023

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frysjaveien 1-3-5 Sameie
Organisasjonsnr:	957591957
Seksjonseier:	Buhol, Ingerlin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	044
Adresse:	Frysjaveien 1, 0883 OSLO
Seksjonsnummer:	44
Gnr.	59
Bnr.	329

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90163684.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Bruk av parkeringsplass eller garasjeplass, følger seksjonen ved salg. Gjelder kun de seksjoner som har dette.
- Sameiet skal ta opp lån på til sammen 16MNOK. Har fått utbetalt 5MNOK. Dette vil føre til at andel fellesgjeld vil øke. Tas opp i forbindelse med rehabilitering av rør. For mer informasjon må styreleder kontaktes.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Handelsbanken**
Lånenr.:	83987197431
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo	32 854 484,00 pr 01.06.23
Innfrielsesdato:	01.04.2037
Type rente:	Flytende

Bank:	**Handelsbanken**
Lånenr.:	83987221464
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	5 000 000,00 pr 01.06.23
Innfrielsesdato:	01.03.2030
Type rente:	Flytende
Avdragsfrihet til og med:	November 2024

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 448,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 448,00	2620,00 fra 01.07.23

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	160,13,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 447,61,-
Annen formue:	53 429,91,-
Gjeld:	121 355,56,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	83987197431
Restsaldo:	115 400,71
Kapitalkostnader:	Ca. 1031,-

Bank:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	83987221464
Restsaldo:	17 562,40
Kapitalkostnader:	Ca. 285,-
Estimert kapitalkostnader etter avdragsfrihet:	Ca. 314,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 132 963,12,- pr. dags dato.

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Hernandez - e-post: martin.hernandez@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: frysjavn1-3-5@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 250,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

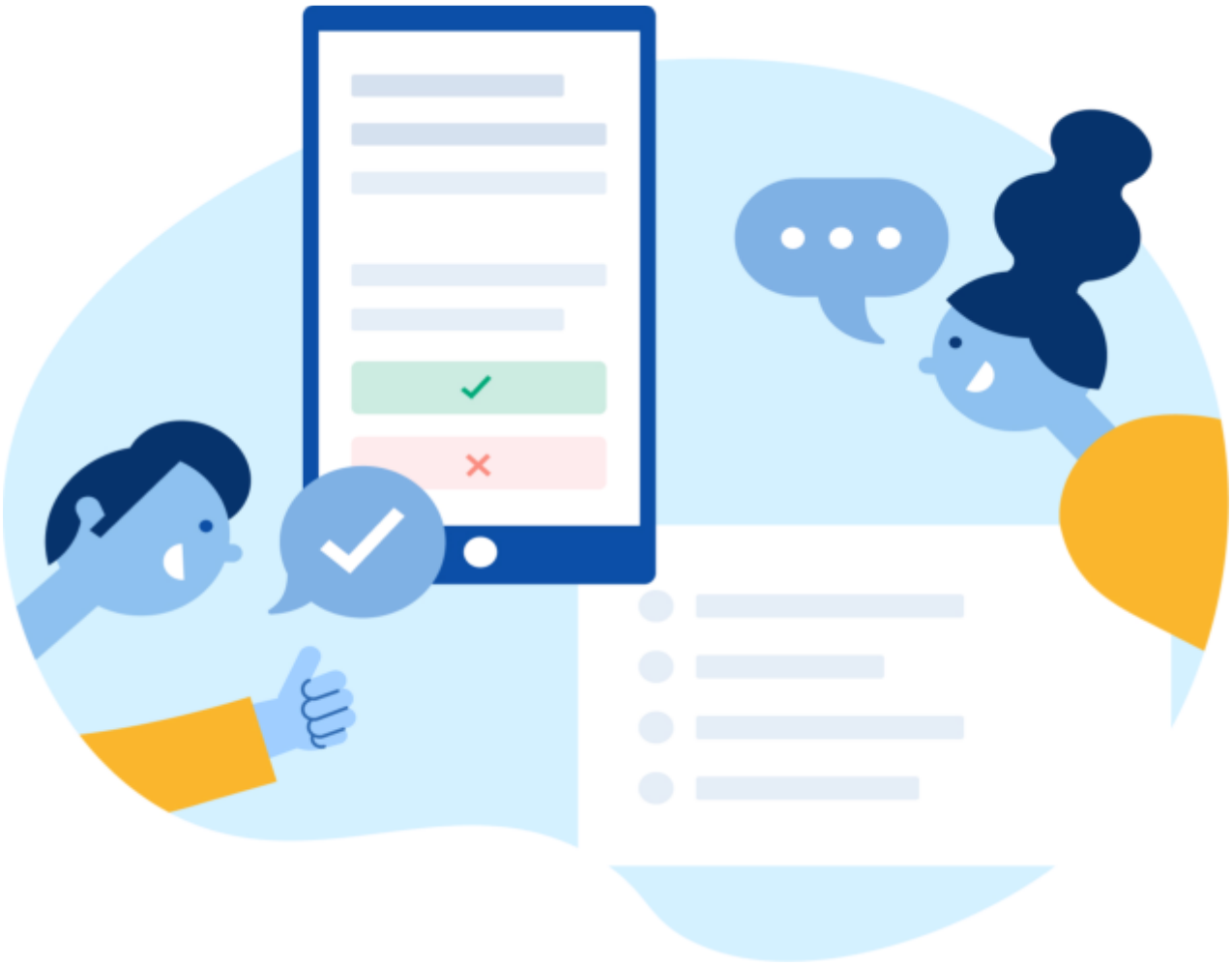
Eierskiftegebyr er kr 6 215,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2023

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 313 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 688 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 500 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 215 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL og sameier	4 661 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 475 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i boligaksjeselskap	4 738 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	794 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 588 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 769 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 215 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	3 850 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	350 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)	5 500 kr



Årsmøte 2022

Frysjaveien 1-3-5 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 2. april 2022

Selskapsnummer: 5356

Velkommen til årsmøte i Frysjaveien 1-3-5 Sameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 30. mars kl. 12:00 og lukker 2. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5356

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Felles brannalarmsystem
6. Informasjonsskriv til nye sameiere om rutiner ved større renoveringer av bad/kjøkken i leiligheter
7. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Frysjaveien 1-3-5 Sameie

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Ragnar Edgren Pettersen. og Anton Magnus Brodin er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 5356 - Årsrapport 2021.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000,-

Sak 5

Felles brannalarmsystem

Forslag fremmet av:
Caroline Ellefsæter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er vanlig med felles brannalarmsystem i bofellesskap. Dette medfører økt sikkerhet ved alvorlige branntilfeller ved at rømningstiden for naboleiligheter og varslingstid til brannvesenet forbedres drastisk. Derfor bør vi installere felles brannalarmsystem i sameiet, som f.eks. AutroSafe fra Autronica eller lignende.

Styrets innstilling

Det er vanlig med felles brannalarmsystem i nye bofellesskap. Sameiet er et gammelt bofellesskap som ikke har denne moderne løsningen. Vi har likevel et brannalarmsystem som funger bra på felles arealer. I leilighetene er det hver enkelt sameiers sitt ansvar.

Det å ettermontere felles brannvarsling system er kostbart, sameiet må oppgradere vannrør og soilrør som for øyeblikket er viktigere enn å oppgradere brannalarmsystemet som tross alt virker bra.

Styret synes likevel at forslaget er fornuftig og mener at et vedtak først kan tas når det er blitt gjort et forprosjekt slik at sameierne vet hva det koster med en slik oppgradering.

Forslag til vedtak 1
Det installeres felles brannvarslingssystem i sameiets tre blokker.

Forslag til vedtak 2
Styret lager et forprosjekt for å finne kostnadene ved å oppgradere brannalarmsystemet, kostnadene legges frem på neste årsmøte

---

Sak 6

Informasjonsskriv til nye sameiere om rutiner ved større renoveringer av bad/kjøkken i leiligheter

Forslag fremmet av:
Anne-Lise Hansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det bør lages punktliste med nødvendig informasjon.

For eksempel:

Gi beskjed til styret om hvilke håndverksbiler som trenger parkering og hvor lenge. Styret varsler parkeringsfirmaet.

Bygningstekniske forhold som tykkelse på gulv (15 cm), og at det er strømførende ledning i gulv til seksjonen under.

At en må finne ut hvilke stoppekraner for vann som gjelder den aktuelle seksjonen.

At melding om stengning av vann i tillegg blir hengt opp i heisen og hvilke leilighetstyper som blir berørt: I f1 og f3 = A1/A2 - B1/B2 - C1/C2 -F.

I F5 er det to og to leiligheter som deler stoppekran.

At beskjed om arbeidet som skal gjøres blir gitt på oppslagstavle med kontaktinformasjon til seksjonseier/byggeleder.

~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~

Innhente informasjon fra sameiere som har erfaring med rehabiliteringsarbeid i sameiet.

Styrets innstilling
~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~

Når det gjelder håndversbiler kan de parkere på gjesteparkeringen
uten at de blir bøtelagt.

Sameiet har allerede gode rutiner ved renovasjon av bad og kjøkken.
Når baderommet skal pusses opp må også sluk skiftes. Det er ikke lenger lov til å bruke plastsluk ettersom baderommet nå defineres som
brann-celle. Hvis en går gjennom taket til underliggende bad ved skiftning av sluk må den som pusser opp reparere taket til naboen under.

Styret har lagt til mer informasjon under temaet oppussing på vibbo, slik at det blir lettere å forstå hvordan man skal forholde seg til oppusning av baderommet og kjøkkenet.

ALT DU BØR VITE OM OPPUSSING AV BAD
1. Hvor er det lurt å begynne ved oppussing av bad?
2. Lover og regler for oppussing av bad.
3. Slik kartlegger du behov og budsjett.
4. Hvor stort bør badet være.
5. Hvor mye koster det å pusse opp et bad?
6. Slik holder du kostnadene ved oppussing nede.
7. Nødvendig dokumentasjon ved oppussing av våtrom
8. Hvor lang levetid har et bad?
9. Riktig vedlikehold av badet ditt.
10. Huskeliste for oppussing av bad.

Det er opp til hver enkelt hvilken rørlegger en ønsker å bruke, det som er viktig er at de er våtromsertifiserte. Styret anbefaler Rørleggersentralen as Telefon: 23 03 54 00 og Mester-Rør VVS 22 64 52 54 begge kjenner sameiet godt.

Når det gjelder kjøkkenet er kravet at det brukes en autorisertrørlegger når vann og avløp skal kobles av og på, det bør samtidig monteres ballofix avstengingsventil på kaldt/varmt vann dette gjelder også for baderommet. Husk å få nødvendig dokumentasjon på alt som er blitt utført av håndverkeren. En finner mer informasjon under tema oppussing på vibbo.

Når det gjelder avstenging av vannet har det alltid blitt hengt opp informasjon på oppslagstavlen ett døgn før avstengingen. Det er aldri tidligere blitt spesifisert hvilken røstamme som stenges ned. Det på grunn av at avstengingen er kortvarig og gjelder stort sett en times tid.

Eier som ønsker vannet avstengt skal alltid henge opp lapp på oppslagstavlen når vannet blir avstengt. Eier skal også varsle det på vibbo. Her må eier huske å skrive hvilken blokk det gjelder. Eier må også gi beskjed til rørlegger at han informerer vaktmester om avstengingen.

Heisene skal ikke brukes til informasjon kun oppslagstavlen ved inngangspartiet.

Styret har også et verktøy som heter SMS her vil vi informere om avstenging som må meldes på kort varsel.

Det er bedre at vi bruker vaktmesteren til å drive vedlikehold av sameiet, enn at han skal bruke mer tiden på kontorarbeid noe forslaget vil medføre.

Styret stemmer mot forslaget:
Vi har rutiner i dag som fungerer greit. Vi ønsker ikke at vaktmesteren må bruke mer tiden på unødvendig papirarbeid som er tidskrevende.

Forslag til vedtak
Informasjonsskriv utarbeides og distribueres til alle sameiere om hva som er nødvendig å gjøre ved rehabilitering av våtrom i Frysjaveien 1-3-5.

Sak 7
Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Ida Reberg Nessimo
  Har god erfaring fra styrearbeid og har sittet i valgkomitéen det siste året.
- Mats Kåvin
  Vi trenger ildsjeler som brenner for vårt sameie og vårt fellesskap. Jeg skal gjøre mitt beste for å verve slike personer til vårt styre.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leon Gaasø	Frysjaveien 1
Nestleder	Morten Arild Schjoldager	Frysjaveien 5
Styremedlem	Einar Andre Erdahl	Frysjaveien 1
Styremedlem	Svetlana Tsarkova	Frysjaveien 1
Varamedlem	Thore Carlsen	Frysjaveien 3
Varamedlem	Svein Ole Gribbestad	Frysjaveien 5

Valgkomiteen

Anne-Lise Hansen	Frysjaveien 3
Heidi Kjerven	Frysjaveien 1
Ida Reberg Nessimo	Frysjaveien 5

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Frysjaveien 1-3-5 Sameie
Sameiet består av 189 seksjoner.
Frysjaveien 1-3-5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957591957, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Frysjaveien 1
Frysjaveien 3
Frysjaveien 5

Gårds- og bruksnummer:
59 329

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Frysjaveien 1-3-5 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets Arbeid 2021

Styret ble valgt på årsmøtet 2021 etter å fått flertall for mistillitsforslag til det sittende styret. Før vi opprettet nytt styre, snakket vi med Annbjørg Fagersand og Ferenc Kelinger om de ønsket å være med i det nye styret som vi holdt på å etablere, noe vi dessverre ikke fikk til. Begge har vært store bidragsytere til sameiet, men mistillit var nødvendig da driften ikke lenger var bærekraftig over tid.

Det er ikke alle som kjenner oss i det nye styret, derfor en kort presentasjon: De fleste av oss har sittet i styret tidligere. Leon og Thore er pensjonister som tidligere har drevet egen næringsvirksomhet og har forståelse innen økonomi, kjøp og salg. Morten Arild er pensjonert universitetsutdannet naturviter. Svetlana jobber som psykolog spesialist. Svein Ole er utdannet innen data og arbeider som dataekspert. Einar Andre er en dyktig tømrer og jobber som interiørarkitekt med stor kontaktflate innen håndverksbransjen.

Styret drifter sameie som en vanlig bedrift, og er opptatt av at arbeidet som blir utført skal være transparent. Derfor er god informasjon til seksjonseieren viktig del av driften. Alle får raskt svar på henvendelser. For styret er integritet til seksjonseieren viktig.

Strømpriser.

Som sikkert alle vet har strømprisen økt kraftig, og renten på felleslånet har også gått opp. Sameiet betalte for desember en strømregning på over Kr. 400.00.- Vi har nok driftsmidler til å dekke ekstra utgifter til energi for hele 2022 uten å øke fellesutgiftene, dette fordi vi tok meste av etterslep på vedlikehold før november 2021

Vedlikehold utført i 2021.

Fasaden på bakkeplan er høytrykk vasket. Inngangspartiene er pusset og oljet. Søppelhus er blitt vasket og beiset. Gulvene i sameiet er skuret og bonet. Begge garasjer er blitt feid og vasket ned.

FV5 har slitt med ustabilt varmtvann siden ombyggingen av varmeanlegget. Her har vi montert tilbakeslagsventiler på alle stigerør og installert ny jrgumat.

Det er også oppdaget skade på takpappen som er reparert på alle tre blokkene. Det er også reparert en skade på taket i FV1. Her er det også byttet ut råttent treverk på tennishuset.

Feil på avtrekksviften i FV5 er grunn til at viften har stoppet ofte, jordfeilbryter er nå byttet.

Det er blitt utført service på olje og el kjele før vinteren, og skiftet noen gamle ventiler. Vi har også sett at det er behov for å bytte luftfilter på avtrekksviftene to ganger i året i stedet for en gang. Luftfiltrene på avtreksviftene ble skiftet på høsten 2021 neste skifting ble gjort i januar 2022

Det er montert frostet glassvinduer på gelenderet i FV1 som skal skjerme de som bor i FV3 mot billys fra parkeringsplassen.

Det er også montert port ved skibakktrappen for å unngå uønsket trafikk på sameiets eiendom. I høst ble det også hogget noen småtrær og buskas rundt blokkene.

Det er i perioden blitt byttet ødelagte takplater i noen fellesrom, arbeidet vil forsetter til våren.

Reklamasjon på varmeanlegget.

Det ble påstått at varmepumpe/solfangeranlegget som ble installert var en god og lønnsom investering. Det er feil, når man trekker fra vedlikehold/investeringskostnader går anlegget med underskudd, derfor var det viktig å reklamere innen fristen på 5 år. Styret arbeider med saken, og har engasjert en spesialist på området.

Reklamasjon på PVC vinduer/dører.

I 2016/2017 ble det kjøpt et parti PVC vinduer/dører som var av meget dårlig kvalitet, og burde ikke vært montert. Styret har reklamert på disse til leverandøren. Dette gjelder 24 sameiere som vil bli kontaktet av styret.

Rehabilitering av soilrør.

Soilrørene i sameiet begynner å bli dårlig, de er fra bygget var nytt. Styret jobber med å få oversikt over hva det vil koste å legge rør i røret. Det vil si nytt rør i det gamle. Dette er en kostnadskrevende oppgradering. Vi må også skifte vannrørene. Styret kommer tilbake når vi har oversikt over kostnadene.

Strømavtale.

Styret har inngått ny strømavtale med Hafslund. Det gjør at vi sparer ca. Kr. 250.000.- pr. år.

Nytt vaskefirma.

Styret har byttet vaskefirma. Det ble valgt å kjøpe tjenesten av : Bra renhold og Miljøservice. De har tidligere vasket for sameiet, og gjorde en god jobb. Vi fikk samtidig en besparelse på Kr.12.000.-

Snørydding.

De som ryddet snø i 2020/2021 utførte et middelmådig arbeid. Styret satt brøytingen ut på anbud og fikk tilbud fra tre seriøse firmaer. Styret valgte Gartnerhagen as og fikk samtidig en besparelse på Kr. 5.000.-

Vannlekkasjer.

Det oppstod en større vannlekkasje i FV1 i slutten av Mai 2021. Det var lekkasje fra soilrør i rørgaten til kjøkkenet. Skaden var omfattende og berørte fire leiligheter. Det som gjorde skaden så omfattende var at veggene til de berørte leilighetene måtte åpnes. Skaden ble dekket av sameiets forsikring.

Vannlekkasje i nedre garasje som har pågått noen år, er nå reparert ved å skifte en ventil.

Langvarig lekkasje fra takrenne i FV3 er nå reparert ved å montere nye klamre som holder takrennen på plass. Samtidig ble det også byttet klamre på de andre takrennene.

Vinduer.

Styret fikk forespørsel fra flere sameiere vedrørende bytte av vinduer/dører. Det ble hentet tilbud fra fire leverandører. Firma Alt i glass ble valgt de leverer kvalitetsvinduer fra Norgesglass som blir produsert i Nordfjordeid.

Tomtesalg.

Styret har sett på finansieringen av kommende rehabilitering av soilrør, vannrør, og vinduer. Utgiftene kommer til å bli veldig store. Derfor har styret kommet frem til at det er fornuftig å selge det meste av tomten på 12 mål som sameiet eier ned mot Akerselva. Tomten har hele tiden vært regulert til boligformål. Salget vil kunne finansiere rehabilitering av soilrør, bytte av vannrør og utskifting av gamle vinduer, samt gjøre sameiet gjeldfritt.

Energibrønner (termisk lagring av energi)

Ved salg av tomten får vi også økonomi til å borre energibrønner og bruke disse til termisk lagring på sommertid. Det vil si å utnytte energioverskuddet fra solfangerne på sommertid og lagre overskuddet i termiske brønner for senere bruk av energien til vinteren.

Hobbyrommet.

Vaktmester har begynt å rive kjøkken og skap i hobbyrommet. Vi ønsker å lage en hyggelig møteplass for oss alle. Kanskje dette blir stedet for bursdagsfeiring, pensjonisttreff eller en fotballkamp på storskjerm?

Vi ønsker å pusse opp hobbyrommet på dugnad, ønsker du å delta, er det bare å kontakte vaktmester.

Salg av vaktmester leiligheten.

Styret er fornøyd med salget av vaktmester leiligheten, hele fortjenesten er gått til nedbetaling på felleslånet.

Forsikring.

Sameiets forsikring har økt mye på grunn av vannlekkasjer.

Styret har bedt Obos hente inn tilbud fra andre forsikringsselskaper.

Økonomi

Det blir betalt mye ned på felles lån og mindre til avsetning på sparekonto. Det gjør at styret må være nøye med de resterende kronene og forvalte de på en god måte.

Vedlikeholdsplan for 2022/2023

Bygge støyskjerm langs Maridalsveien mot FV1.

Automatisk ledlys i viktige fellesrom.

Oppussing av hobbyrom. (på dugnad)

Skrape / male utvendige murer.

Male gangen inn til garasjene.

Male kjellergulv og gulv vaskerom.

Rep, vannlekkasje i taket ved innkjøring til nedre garasje.

Rep, alle takrenne nedløpende på balkongene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 12 668 441.
Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 855 060.

Resultat
Årets resultat på kr 5 791 793 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 5 572 140.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 200 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022.

Forsikring
Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frysjaveien 1-3-5 Sameie.

Lån
Frysjaveien 1-3-5 Sameie har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Frysjaveien 1 3 og 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Frysjaveien 1 3 og 5.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2021 • Resultatregnskap 2021 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir

Penneo Dokumentnøkkel: WNHT8-MP0MM-VTPFN-AQHN2-E0MH6-1MB4U

vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WNHT8-MP0MM-VTPFN-AQHN2-E0MH6-1MB4U

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 1 16 av 31 5356 - Årsrapport 2021.pdf

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."

Johan Henrik L Orange
Partner
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2022-03-18 17:06:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WNHT8-MP0MM-VTPFN-AQHN2-E0MH6-1MB4U

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validate**

SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5
ORG.NR. 957 591 957, KUNDENR. 5356

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 408 474	8 472 780	8 478 000	8 533 000
Salg vaktmesterleilighet	14	4 156 909	0	0	0
Andre inntekter	3	103 058	92 034	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 668 441**	**8 564 814**	**8 578 000**	**8 633 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-260 963	-312 125	-334 000	-334 000
Styrehonorar	5	-223 000	-220 000	-223 000	-223 000
Avskrivninger	15	-74 700	-91 191	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 035	-16 700	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-252 558	-245 560	-249 000	-266 286
Konsulenthonorar	7	-66 100	-36 656	-35 000	-40 000
Kontingenter		0	-2 050	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-1 073 264	-2 352 615	-1 606 000	-1 200 000
Forsikringer		-380 514	-366 890	-370 000	-392 200
Kommunale avgifter	9	-875 186	-911 947	-921 000	-950 000
Energi/fyring	10	-1 692 460	-806 882	-1 065 000	-1 110 000
TV-anlegg/bredbånd		-570 240	-557 804	-519 000	-594 000
Andre driftskostnader	11	-368 042	-452 644	-493 000	-450 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 855 060**	**-6 373 065**	**-5 833 000**	**-5 577 486**
DRIFTSRESULTAT		**6 813 381**	**2 191 749**	**2 745 000**	**3 055 514**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 351	4 873	0	0
Finanskostnader	13	-1 025 939	-1 205 771	-1 023 000	-975 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 021 588**	**-1 200 898**	**-1 023 000**	**-975 000**
ÅRSRESULTAT		**5 791 793**	**990 851**	**1 722 000**	**2 080 514**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		5 791 793	990 851		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	202 240	235 420
Andre varige driftsmidler	15	52 322	127 022
SUM ANLEGGSMIDLER		**254 562**	**362 442**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 921	12 720
Forskuddsbetalte kostnader		49 198	118 811
Andre kortsiktige fordringer	16	5 000	5 000
Driftskonto OBOS-banken		546 904	395 786
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 971	27 026
Sparekonto OBOS-banken		5 704 336	1 498 123
Sparekonto OBOS-banken II		79 955	42 624
SUM OMLØPSMIDLER		**6 396 285**	**2 100 090**
SUM EIENDELER		**6 650 848**	**2 462 532**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-33 829 209	-39 621 002
SUM EGENKAPITAL		**-33 829 209**	**-39 621 002**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	39 655 911	41 429 362
SUM LANGSIKTIG GJELD		**39 655 911**	**41 429 362**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 957	87 797
Leverandørgjeld		449 404	89 162
Skyldige offentlige avgifter	19	15 881	55 150
Påløpte renter		94 326	90 872
Påløpte avdrag		144 232	144 697
Annen kortsiktig gjeld	20	44 346	186 494
SUM KORTSIKTIG GJELD		**824 146**	**654 172**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 650 848**	**2 462 532**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2022
Styret i Sameiet Frysjaveien 1 3 Og 5

Leon Gaasø/s/ Einar Andre Erdahl/s/ Svetlana Tsarkova/s/

Morten Arild Schjoldager/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 735 030
Leie	256 428
Garasje	205 780
Parkering	139 056
Parkeringsgebyr	48 000
Lager	12 180
Motorvarmer	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 408 474**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	100 258
Nøkler	2 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**103 058**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-236 267
Påløpte feriepenger	-33 786
Arbeidsgiveravgift	-70 820
Pensjonskostnader innskudd	-7 280
AFP-pensjon	-1 946
Yrkesskadeforsikring	-986
Arbeidsklær	-4 357
Lønnstilskudd	94 479
SUM PERSONALKOSTNADER	**-260 963**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-
ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 223 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 035.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-30 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 389
Taksteksperten AS	-14 966
Håheim Prosjekt AS	-4 745
SUM KONSULENTHONORAR	**-66 100**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-263 244
Drift/vedlikehold VVS	-326 475
Drift/vedlikehold elektro	-5 794
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-98 987
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 816
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-120 293

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-24 635
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 335
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 943
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-1 740
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 073 264**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 539
Vann- og avløpsavgift	-598 611
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-274 822
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-875 186**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-306 458
Olje	-54 341
Strøm oljefyr el.bereder	-1 331 661
SUM ENERGI / FYRING	**-1 692 460**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-31 925
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 191
Verktøy og redskaper	-28 285
Driftsmateriell	-7 467
Lyspærer og sikringer	-12 727
Renhold ved firmaer	-174 700
Snørydding	-54 375
Andre fremmede tjenester	-4 382
Trykksaker	-7 020
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-10 982
Telefon, annet	-5 438
Porto	-8 439
Drivstoff biler, maskiner osv.	-587
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-5 537
Velferdskostnader	-5 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-368 042**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 862
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	485
Andre renteinntekter	4
SUM FINANSINNTEKTER	**4 351**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 025 785
Andre rentekostnader	-154
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 025 939**

NOTE: 14
LEILIGHETER

Vaktmesterleilighet (seksjon 48) solgt i 2021, gevinst 4 156 909.	0
Lokale (seksjon 11)	202 240
SUM LEILIGHETER	**202 240**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Tilgang 2017	23 688	
Avskrevet tidligere	-14 607	
Avskrevet i år	-4 737	
		4 344
Tørketrommel 2		
Tilgang 2016	23 688	
Avskrevet tidligere	-21 319	
Avskrevet i år	-2 368	
		1
Tørketrommel 3		
Tilgang 2016	23 688	
Avskrevet tidligere	-20 136	
Avskrevet i år	-3 551	
		1
Tørketrommel 4		
Tilgang 2016	23 688	
Avskrevet tidligere	-20 136	
Avskrevet i år	-3 551	
		1
Tørkeskap		
Tilgang 2017	23 688	
Avskrevet tidligere	-16 976	
Avskrevet i år	-4 737	
		1 975

Tørkeskap		
Tilgang 2018	23 687	
Avskrevet tidligere	-11 843	
Avskrevet i år	-4 737	
		7 107
Tørkeskap		
Tilgang 2018	23 688	
Avskrevet tidligere	-11 844	
Avskrevet i år	-4 737	
		7 107
Tørketrommel		
Tilgang 2004	153 792	
Avskrevet tidligere	-153 791	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2013	27 800	
Avskrevet tidligere	-27 799	
		1
Vaskerianlegg		
Tilgang 2013	27 800	
Avskrevet tidligere	-27 799	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	41 450	
Avskrevet tidligere	-38 687	
Avskrevet i år	-2 762	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2016	41 450	
Avskrevet tidligere	-37 305	
Avskrevet i år	-4 144	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2016	41 450	
Avskrevet tidligere	-35 233	
Avskrevet i år	-6 216	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2017	41 450	
Avskrevet tidligere	-29 705	
Avskrevet i år	-8 290	
		3 455
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2017	41 450	
Avskrevet tidligere	-29 705	
Avskrevet i år	-8 290	
		3 455

Vaskemaskin nr. 7		
Tilgang 2018	41 450	
Avskrevet tidligere	-20 725	
Avskrevet i år	-8 290	
		12 435
Vaskemaskin nr. 8		
Tilgang 2018	41 450	
Avskrevet tidligere	-20 725	
Avskrevet i år	-8 290	
		12 435
VASKEMASKIN OG RULLE		
Tilgang 2013	31 729	
Avskrevet tidligere	-31 728	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	1	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**52 322**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-74 700**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 000**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,75 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2020	-41 574 059	
Nedbetalt tidligere	144 697	
Nedbetalt i år	1 773 451	
		-39 655 911
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-39 655 911**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 971
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 910
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-15 881**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-33 786
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 560
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-44 346**

Annen informasjon om sameiet

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

Vaktmester
Vaktmester Lars Armyr ivaretar det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kontaktes på telefon **908 92 669** i arbeidstiden, hverdager mellom 08:00 og kl.12:00.
e-post: f135vmlars@gmail.com

Eksterne avtaler for beboere
- Telia tilbyr TV og internett gjennom fellesavtale med sameiet.
- Lynet tilbyr også fiberbredbånd, beboer må tegne rabattert avtale selv.
- Snørydding ble etter fornyet anbud tatt av Brøyt i vei, firma i Maridalen.
- Royal Renhold har ukentlig trappevask.
- P-service AS er parkeringskontrollør for sameiet. Dette koster ikke sameiet noe, vi får ingen andel av bøter. Biler som tilhører seksjonseiere og beboere vil bli bøtelagt på gjesteparkeringen med mindre annet er avtalt, besøkende kan stå i henhold til skiltingen. 20 minutters av- og pålessing regnes ikke som parkering.
- Rørleggersentralen har 24 timers vakt og rammeavtale med sameiet. Beboere får rabatt på deler og VIP-prioritering ved utrykning, ved opplysning om avtalen.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90163684 . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til vaktmester Lars Armyr i arbeidstid og utenom arbeidstid direkte til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. 38 Frysjaveien 1-3-5 Sameie

Informasjon
Styret har et mål om å få flest mulig med på digital kommunikasjon, for å få god informasjonsflyt. Ved bruk av Vibbo via Frysjaveien.no bør seksjonseier også legge til sin leietaker noe som vil være verdifullt for styret, leietakeren og alle som bor her. Eget nyhetsbrev sendes også ut med jevne mellomrom.

Brannsikringsutstyr
I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til vaktmester.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Bolignummer
Når flere boliger deler samme adresse, får de egne bolignumre (bruksenhetsnumre). Bolignummer er en del av boligens offisielle adresse, og beskriver hvor boligen er plassert i bygningen eller oppgangen. Nummeret skal være festet på eller ved inngangsdøren. Bolignummeret består av én bokstav og fire tall:

- Bokstaven forteller om leiligheten er i en hovedetasje (H) fra hovedinngang, loftsetasje (L), underetasje (U) eller kjelleretasje (K).
- De to første tallene angir hvilken etasje leiligheten ligger i.
- De to siste tallene angir leilighetens plassering i etasjen. Tenk at du står foran ytterdøren eller hovedinngangen, se etter første leilighet til venstre og tell mot høyre.

Adresseendring og postkasseskilt hos oss blir til: Navn Navnesen, U0208, Frysjaveien 5. Etasjeplan på heis, trappegang og ringeklokker starter fortsatt på 1 i laveste underetasje.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 30.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.04.22
Selskapsnummer: 5356 **Selskapsnavn:** Frysjaveien 1-3-5 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ragnar Edgren Pettersen. og Anton Magnus Brodin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Felles brannalarmsystem

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Det installeres felles brannvarslingssystem i sameiets tre blokker.

☐ Styret lager et forprosjekt for å finne kostnadene ved å oppgradere brannalarmsystemet, kostnadene legges frem på neste årsmøte

Sak 6 Informasjonsskriv til nye sameiere om rutiner ved større renoveringer av bad/kjøkken i leiligheter

Informasjonsskriv utarbeides og distribueres til alle sameiere om hva som er nødvendig å gjøre ved rehabilitering av våtrom i Frysjaveien 1-3-5.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valgkomite

Valgkomite (2 skal velges)

☐ Ida Reberg Nessimo

☐ Mats Kåvin

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2022 for Frysjaveien 1-3-5 Sameie

Organisasjonsnummer: 957591957
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. mars kl. 12:00 til 2. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Ragnar Edgren Pettersen. og Anton Magnus Brodin er valgt.
> **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4.Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000,-
> ✔ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5.Felles brannalarmsystem

Fremmet av: Caroline Ellefsæter

Det er vanlig med felles brannalarmsystem i bofellesskap. Dette medfører økt sikkerhet ved alvorlige branntilfeller ved at rømningstiden for naboleiligheter og varslingstid til brannvesenet forbedres drastisk. Derfor bør vi installere felles brannalarmsystem i sameiet, som f.eks. AutroSafe fra Autronica eller lignende.

Styrets innstilling

Det er vanlig med felles brannalarmsystem i nye bofellesskap. Sameiet er et gammelt bofellesskap som ikke har denne moderne løsningen. Vi har likevel et brannalarmsystem som funger bra på felles arealer. I leilighetene er det hver enkelt sameiers sitt ansvar.

Det å ettermontere felles brannvarsling system er kostbart, sameiet må oppgradere vannrør og soilrør som for øyeblikket er viktigere enn å oppgradere brannalarmsystemet som tross alt virker bra.

Styret synes likevel at forslaget er fornuftig og mener at et vedtak først kan tas når det er blitt gjort et forprosjekt slik at sameierne vet hva det koster med en slik oppgradering.

> **Avstemning i saken:**
> ✔ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **47**
Antall stemmer mot saken: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Sakens f lertallskrav: **Sak allerede vedtatt (0%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Det installeres felles brannvarslingssystem i sameiets tre blokker.
> **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret lager et forprosjekt for å f inne kostnadene ved å oppgradere brannalarmsystemet, kostnadene legges frem på neste årsmøte
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: **2**
Antall stemmer for vedtak 2: **45**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes f lertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Informasjonsskriv til nye sameiere om rutiner ved større renoveringer av bad/kjøkken i leiligheter

Fremmet av: Anne-Lise Hansen

Det bør lages punktliste med nødvendig informasjon.

For eksempel:

Gi beskjed til styret om hvilke håndverksbiler som trenger parkering og hvor lenge. Styret varsler parkeringsf irmaet.

Bygningstekniske forhold som tykkelse på gulv (15 cm), og at det er strømførende ledning i gulv til seksjonen under.

At en må f inne ut hvilke stoppekraner for vann som gjelder den aktuelle seksjonen.

At melding om stengning av vann i tillegg blir hengt opp i heisen og hvilke leilighetstyper som blir berørt: I f1 og f3 = A1/A2 - B1/B2 - C1/C2 -F.

I F5 er det to og to leiligheter som deler stoppekran.

At beskjed om arbeidet som skal gjøres blir gitt på oppslagstavle med kontaktinformasjon til seksjonseier/byggeleder.

Innhente informasjon fra sameiere som har erfaring med rehabiliteringsarbeid i sameiet.

Styrets innstilling
Når det gjelder håndversbiler kan de parkere på gjesteparkeringen
uten at de blir bøtelagt.

Sameiet har allerede gode rutiner ved renovasjon av bad og kjøkken.
Når baderommet skal pusses opp må også sluk skiftes. Det er ikke lenger lov til å bruke plastsluk ettersom baderommet nå def ineres som
brann-celle. Hvis en går gjennom taket til underliggende bad ved skiftning av sluk må den som pusser opp reparere taket til naboen under.

Styret har lagt til mer informasjon under temaet oppussing på vibbo, slik at det blir lettere å forstå hvordan man skal forholde seg til oppusning av baderommet og kjøkkenet.

ALT DU BØR VITE OM OPPUSSING AV BAD
1. Hvor er det lurt å begynne ved oppussing av bad?
2. Lover og regler for oppussing av bad.
3. Slik kartlegger du behov og budsjett.
4. Hvor stort bør badet være.
5. Hvor mye koster det å pusse opp et bad?
6. Slik holder du kostnadene ved oppussing nede.
7. Nødvendig dokumentasjon ved oppussing av våtrom
8. Hvor lang levetid har et bad?
9. Riktig vedlikehold av badet ditt.
0. Huskeliste for oppussing av bad.

Det er opp til hver enkelt hvilken rørlegger en ønsker å bruke, det som er viktig er at de er våtromsertif iserte. Styret anbefaler Rørleggersentralen as Telefon: 23 03 54 00 og Mester-Rør VVS 22 64 52 54 begge kjenner sameiet godt.

Når det gjelder kjøkkenet er kravet at det brukes en autorisertrørlegger når vann og avløp skal kobles av og på, det bør samtidig monteres ballof ix avstengingsventil på kaldt/varmt vann dette gjelder også for baderommet. Husk å få nødvendig dokumentasjon på alt som er blitt utført av håndverkeren. En f inner mer informasjon under tema oppussing på vibbo.

Når det gjelder avstenging av vannet har det alltid blitt hengt opp informasjon på oppslagstavlen ett døgn før avstengingen. Det er aldri tidligere blitt spesif isert hvilken røstamme som stenges ned. Det på grunn av at avstengingen er kortvarig og gjelder stort sett en times tid.

Eier som ønsker vannet avstengt skal alltid henge opp lapp på oppslagstavlen når vannet

blir avstengt. Eier skal også varsle det på vibbo. Her må eier huske å skrive hvilken blokk det gjelder. Eier må også gi beskjed til rørlegger at han informerer vaktmester om avstengingen.

Heisene skal ikke brukes til informasjon kun oppslagstavlen ved inngangspartiet.

Styret har også et verktøy som heter SMS her vil vi informere om avstenging som må meldes på kort varsel.

Det er bedre at vi bruker vaktmesteren til å drive vedlikehold av sameiet, enn at han skal bruke mer tiden på kontorarbeid noe forslaget vil medføre.

Styret stemmer mot forslaget:
Vi har rutiner i dag som fungerer greit. Vi ønsker ikke at vaktmesteren må bruke mer tiden på unødvendig papirarbeid som er tidskrevende.

> **Forslag til vedtak:**
> Informasjonsskriv utarbeides og distribueres til alle sameiere om hva som er nødvendig å gjøre ved rehabilitering av våtrom i Frysjaveien 1-3-5.

Sak trukket etter ønske fra forslagstiller.

7. Valgkomite

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Ida Reberg Nessimo (35 stemmer)
Mats Kåvin (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ida Reberg Nessimo
Mats Kåvin

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557466468866

Dokument

5356 Protokoll til årsmøte 2022 for Frysjaveien 1-3-5 Sameie 30.03.22 - 02.04.2022
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2022-04-04 09:37:42 CEST (+0200) av Martin Hernandez (MH)
Ferdigstilt den 2022-04-05 19:06:43 CEST (+0200)

Initiativtaker

Martin Hernandez (MH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
martin.hernandez@obos.no
+4793055630

Signerende parter

Protokollvitne: Ragnar Edgren Pettersen/s/ (PREP)
ragnar.pettersen.73@gmail.com
+4791651382
Signert 2022-04-04 10:00:07 CEST (+0200)

Protokollvitne: Anton Magnus Brodin/s/ (PAMB)
anton.brodin@hotmail.com
+4791528039
Signert 2022-04-05 19:06:43 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Husordensregler for Frysjaveien 1, 3 og 5 sameie

Tillegg i § 4 vedtatt på ordinært årsmøte 20.03.02. § 1 endret på ordinært årsmøte 17.03.2004. og 28.04.2005. § 6 endret på ordinært årsmøte 28.04.2008. § 1, 2, 4, 5, 6, 7, 14 revidert på ordinært sameiermøte 04.04.2016. § 1, 2, 9, 11, 14 revidert på ordinært årsmøte 04.04.2018. § 2, 6, 9, 14 revidert på ekstraordinært årsmøte 11.11.2020

§ 1

Byggene er oppført i jernbetong. Dette skaper lydmessige problemer og stiller store krav om å vise hensyn.

Hver enkelt seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i sin del, og er også ansvarlig for at eierens husstand, leietakere og andre han gir adgang til eiendommen ikke volder ubehag eller ulemper for noen.

Det skal være ro om natten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Støyende selskap etter klokken 23.00 skal alltid varsles med oppslag på forhånd, og det skal likevel tas alminnelige hensyn til naboer. Lydforholdene i trappeoppgangene, fra balkongene og mellom seksjonene tilsier at det må vises hensyn til de øvrige beboeres nattero.

Høyttalere bør alltid innstilles slik at de ikke sjenerer naboene, og må særlig dempes etter kl. 23.00. Det samme gjelder musikkinstrumenter. Uten samtykke fra sameiestyret er det forbudt å drive musikk- og sangundervisning.

Sliping, pussing, banking og boring i vegger, gulv og tak høres over store deler av huset og må ikke forekomme etter kl. 19.00, og er ikke tillatt på helligdager inkl søndager, eller etter kl. 16.00 på dager før helligdager.

Ved planlagt oppussing som vil medføre gjentatt/langvarig støy over flere timer, må seksjonseier sende ut et nabovarsel som angir hva som skal utbedres, om hvor lang tid det vil ta, og kontaktinformasjon. Nabovarselet settes opp på oppslagstavlen i inngangspartiet i god tid før oppussingen starter, for å redusere ulempen for naboene mest mulig.

§ 2

Parkering på sameiets eiendom er kun tillatt for beboere som har betalt anvist plass. Garasje-og parkeringsplassene er beregnet kun til personbiler, stasjonsvogner og varebiler av tilsvarende størrelse.

I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes takgrind/ skistativ/skiboks og ett sett med dekk/hjul.

Det er ikke tillatt å utføre større bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag. Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass eller væske i garasjeanlegget. Seksjonseier er ansvarlig for at kravene og retningslinjene blir fulgt (jfr: Brann – og eksplosjonsvernloven § 5).

Sameiet er eier av plasser merket «gjesteparkering» . Disse plassene skal bare benyttes til formålet, og i maksimalt 72 timer per uke per besøkende. Ved behov for ytterligere tid må dette avtales med styret på forhånd. Gjesteparkeringen tillates ikke benyttet av seksjonseier, dennes husstand eller leietakere, bortsett fra for kortere av-og pålessing.
Eksternt parkeringsselskap anvendes som parkeringsvakt og kontrollerer området daglig. Gebyr kan ilegges alle kjøretøy i henhold til skiltingen på området.

Alle faste, nummererte parkeringsplasser ute og i garasjeanlegget ble i 2020 tilrettelagt for lading av elbil. Ladingen faktureres av Ohmia charging, elbileiere må opprette privat avtale. Lading av elbil skal skje via Ohmia sine ladere. Elbiler skal ikke 'nødlades' fra andre stikkontakter i sameiet.

Det er ikke egne plasser forbeholdt bevegelseshemmede, men styret kan legge til rette for frivillig bytte mellom seksjoner ved behov.

§ 3

Lek i trappeoppgangen og ballkasting mot yttervegger er forbudt. Det pålegges foreldrene å passe på at barna ikke tegner på vegger og dører. Det henstilles til alle å snakke til personer de ser ødelegger eller tilgriser bygninger og beplantninger.

§ 4

Dyrehold er tillatt, men må ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Dyr skal ikke luftes på lekeplassen. Hund skal føres i bånd på sameiets fellesareal. Dette gjelder både inne og ute. Hundeposer skal kastes i restavfall.

Ved mislighold kan styret tilbakekalle tillatelsen.

§ 5

Husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i sameiets utvendige søppelskur eller i offentlige resirkuleringspunkter ihht kommunale retningslinjer.

Det er ikke tillatt å plassere avfall utenfor søppelskur, i boder, korridorer, trappeoppganger eller andre fellesarealer ute eller inne. Brennbart materiale må aldri plasseres nær husvegger, hverken på egen parkeringsplass eller i garasjene.

Spesialavfall, gamle møbler, byggematerialer, hageavfall etc. må hver enkelt levere på gjenbruksstasjon e.l., med mindre felles innsamling er annonsert.

§ 6

Mindre typer vaskemaskiner kan anvendes i leilighetene når myndighetene tillater det og deres forskrifter for installering følges.

Seksjonseieren blir ansvarlig for enhver skade forårsaket ved bruk av disse maskiner (jfr. husleielovens §§ 20 og 22).

Fellesvaskeriet for hver blokk er åpent for beboere alle dager kl. 07.00 – 23.00. For selve bruken av vaskeriet gjelder oppslått instruks fra styret.

Lufting må ikke skje gjennom entredøren. Banking og lufting av møbler, tøy, sengeklær, tepper m.v. må bare foregå på anvist plass og inntil kl. 20.00. Tillates ikke på helligdager eller etter kl. 16.00 på dager før helligdager.
Risting, banking og lufting av tøy og tepper etc fra vinduer og balkonger er ikke tillatt. Tørking av tøy på balkongene kan bare skje når tøyet henger under balkongens rekkverk.

Ventilator/avtrekksvifte på kjøkken og bad må ikke kobles til felles avtrekk, på grunn av brannfare og forurensning av felles ventilasjonsanlegg.

§ 7

Antenner, flaggstenger, markiser, verandaseil og skilt tillates ikke satt opp uten styrets samtykke. Blomsterkasser må henges på innsiden av balkongrekkverket.

Det er ikke tillatt å henge gjenstander fra balkonger eller vinduer. Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper eller andre gjenstander ned fra balkonger eller vinduer. Uaktsomhet som kan få alvorlige følger regnes som alvorlig mislighold.

Ved vanning av blomster på balkonger, eller ved rengjøring av disse, må det påses at det ikke drypper vann på balkongene under. Om vinteren påhviler det seksjonseierne å holde balkongene rene for snø og is.

§ 8

Det kraftige vanntrykk tilsier at tapping til enhver tid må foretas med forsiktighet, da sus høres meget tydelig i betongbygg, særlig om natten. Uvanlig støy i vannledning eller kran i egen leilighet må meddeles vaktmesteren. Vaktmesteren må omgående varsles når vannet stadig renner i WC og kraner, det er radiatorlekkasje eller når noe på annen måte ikke er i orden i leiligheten, kjellerbod eller fellesrom.

§ 9

Alle leilighetene har mekanisk avtrekk og skal ha mulighet for lufting uten å åpne opp vinduene. Nyere vinduer skal normalt stå i luftestilling med en liten åpning øverst (håndtaket vris ca 45 grader), og eldre vinduer skal ha helt eller delvis åpen luftespalte øverst. Dette vil sammen med riktig bruk av radiatorene sikre jevn oppvarming av rommene, og hindre trekk, undertrykk og fuktproblemer. Nærmere forklaring og anbefalte tilpasninger finnes på sameiets hjemmesider.

Radiatorene skal etterses og luftes av beboer ved behov, feil og lekkasjer meldes vaktmester. Om vinteren må seksjonseier og hver beboer sørge for at leiligheten ikke blir for sterkt avkjølt. Det tillates kun kortvarig utlufting ('sjokklufting') i fyringssesongen. Romtemperatur skal reguleres med termostathjulet på radiatoren og åpen luftespalte, ikke med åpne vinduer.

Om vinteren skal kjellervinduene være lukket, slik at frysing av vannledninger unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for enhver frostskade som skyldes brukere av seksjonen.

Det må nøye påses at ting som oppbevares i kjellerbodene og kjølerom ikke påfører gården eller de øvrige sameiere skade. ødelagt mat må fjernes. Matboden rengjøres. Alle kjellerdører holdes låst. Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og vind. Den som åpner, må påse at de blir lukket.

§ 10

Trappeoppganger, kjellerganger og andre fellesrom skal til enhver tid være ryddiggjort og tillates ikke brukt som oppbevaringssted for private eiendeler.

All pappemballasje og tomkasser, aviser etc er forbudt å oppbevare i kjellerbodene på grunn av brannfaren.

§ 11

Inngangsdører og postkasser skal være forsynt med skikkelige navneskilt. (Ikke visittkort etc.)

§ 12

Ytterdører skal være låst. Seksjonseierne er ansvarlig for hvem de slipper inn.

§ 13

Seksjonseierne har ikke adgang til tak, fyrrom eller elektriske tavlerom.

§ 14

Vaktmesteren er ansatt i sameiet. Ved oppdagede ødeleggelser eller feil på fellesanlegget, vannskader eller mistanke om slikt skal vaktmesteren varsles per telefon i arbeidstiden.

Utenom arbeidstiden kontaktes vaktmester på epost. Kontakt selv rørleggervakt ved pågående lekkasjer, skader skal alltid begrenses uten opphold.
Vaktmesteren kan ved anledning rådgi og veilede beboere ved mindre bygningsmessige inngrep som hulltaking/boring i betongvegger, og ved enkle vedlikeholdsoppgaver som rengjøring av sluk og avløp, kontroll av blandebatterier og lufting av radiator.
Vaktmester har ikke anledning til å gjøre forefallende arbeidsoppdrag på private installasjoner inne i den enkelte seksjon i arbeidstiden.

§ 15

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter, husordensregler eller mangel på aktsomhet.

Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene blir overholdt av hans husstand, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen.

§ 16

Vaktmesteren og styret skal påse at husordensreglene blir fulgt, og har plikt til å påtale brudd på disse.

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Frysjaveien 1, 3 og 5

Tilpasset og vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 27.11.2000 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31. Endret 04.04.2018 i henhold til eierseksjonsloven, lov 16. juni 2017 nr. 65. Sist endret 11.11.2020 i henhold til samme lov.

§ 1
Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 59 bnr. 329 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 188 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Kun fysiske personer kan være sameiere og ingen kan erverve mer enn to seksjoner med mindre annet følger av eierseksjonsloven § 24.

Ved salg og utleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering.

§ 4
Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
Eksisterende eksklusive bruksretter for fellesarealer gjelder i 30 år fra 01.01.2019. Dersom ikke annet bestemmes etter 30 år skal denne fornyes i ytterligere 30 år.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Skader på eiendommen/fellesanlegget som skyldes en sameier, hans husstand, leietaker eller andre som sameieren har gitt adgang til eiendommen, plikter sameieren å erstatte eller utbedre snarest mulig.

Det er inngått avtale mellom sameierne om enerett til bruk av garasjer, parkeringsplasser, boder og kjøleboder. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige sameiere og kan ikke endres uten at sameiere som berøres av endringen samtykker i det.

Bruksrett til parkeringsplass i eller utenfor garasje kan kjøpes og selges kun mellom seksjonseiere etter godkjenning fra styret. Det er til enhver tid maksimalt tillatt å eie bruksrett til en parkeringsplass per seksjon. Det er i tillegg anledning til privat utleie av parkeringsplass mellom seksjoner. Utleie av parkeringsplasser skal meldes styret. Hver seksjon kan totalt disponere inntil to parkeringsplasser.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5
Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne/beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet. En sameier er ansvarlig for at også eventuelle leietakere overholder husordensreglene.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Endringer av fasaden er ikke tillatt uten etter vedtak på sameiermøtet.

Montering av mobil antenner på takene på sameiets bygninger tillates ikke.

Ved bygningsmessige arbeider er sameier selv ansvarlig for at de nødvendige tillatelser fra bygningsmyndighetene er innhentet. Arbeidene må ikke igangsettes før styret er varslet.

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ventilator/avtrekksvifte på kjøkken og bad må ikke kobles til felles avtrekk på grunn av brannfare og forurensing av felles ventilasjonsanlegg.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For bruk av garasjer eller biloppstillingsplasser betales et beløp som fastsettes av styret.

Styret fastsetter à kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. A-konto beløpet skal også dekke avsetting av midler til et vedlikeholdsfond som skal møte fremtidige større vedlikeholdsutgifter.

Ved for sen betaling kan ilegges renter m.v. etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

§ 8
Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

For uten egen bruksenhet gjelder den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt også inngangsdør, vinduer, balkong og takterrasse (dør, gulv, tak, vegger, blomsterkasser, sluk m.v.). Også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp omfattes av vedlikeholdsplikten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i første og andre avsnitt, men ikke utskiftning av innvendig sluk, vinduer og ytterdør (balkongdør). Gamle sluk, vinduer og balkongdører som grunnet manglende vedlikehold må byttes, kan likevel bli pålagt byttet for eiers regning; vedlikeholdet er fortsatt seksjonseiers ansvar.

Overholder sameier ikke sin vedlikeholdsplikt kan sameiet besørge vedlikeholdet utført på sameiers regning.

Dersom manglende vedlikehold eller renhold fører til skader i andre bruksenheter eller på fellesareal, kan sameieren bli holdt økonomisk ansvarlig. Det samme gjelder der det oppstår en skade som skyldes bygningsmessige endringer eller endringer av tekniske anlegg foretatt av den enkelte sameier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Årsmøtet vedtok i 2020 en overgangsordning hvor sameiet dekker inntil 500 kr per byttet vindu/balkongdør per år, f.o.m. 01.01.19. til 31.12.2029. Beløpet indeksreguleres ikke, og utbetales kun en gang til hver seksjonseier.

Seksjoner som byttet vinduer i 2019 får 500 kr per vindu, seksjoner som bytter vinduer i 2029 får 5000 kr. Ved interesse fra minst 10 seksjonseiere innhentes felles anbud hvert 5. år. Fra 01.01.2030 overtar sameiet fullt bytteansvar for alle vinduer og balkongdører ved endt levetid, og bytter utslitte trevinduer hvert 5. år. Fra 2047 byttes også nyere vinduer med aluminiumsramme (2007/2017).

Årlige felleskostnader per seksjon tillegges 150 kr per vindu,
(600-2400 per seksjon) tilsvarende 1/50 av kostnadene ved et vanlig vindusbytte. Økningen i felleskostnadene fordeles etter antall vinduer/balkongdører.

Det presiseres at seksjonseier stadig har alt vedlikeholdsansvar for egne vinduer og balkongdører. Egenandel tilsvarende avkortet levetid kan kreves ved tidligere bytte.

§ 9
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fire medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter to av styremedlemmene i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- valg av styre- og varamedlemmer blant sameierne
- godtgjørelse til styre og revisor

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 13

Mindretallsvern

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

§ 14

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 15

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16

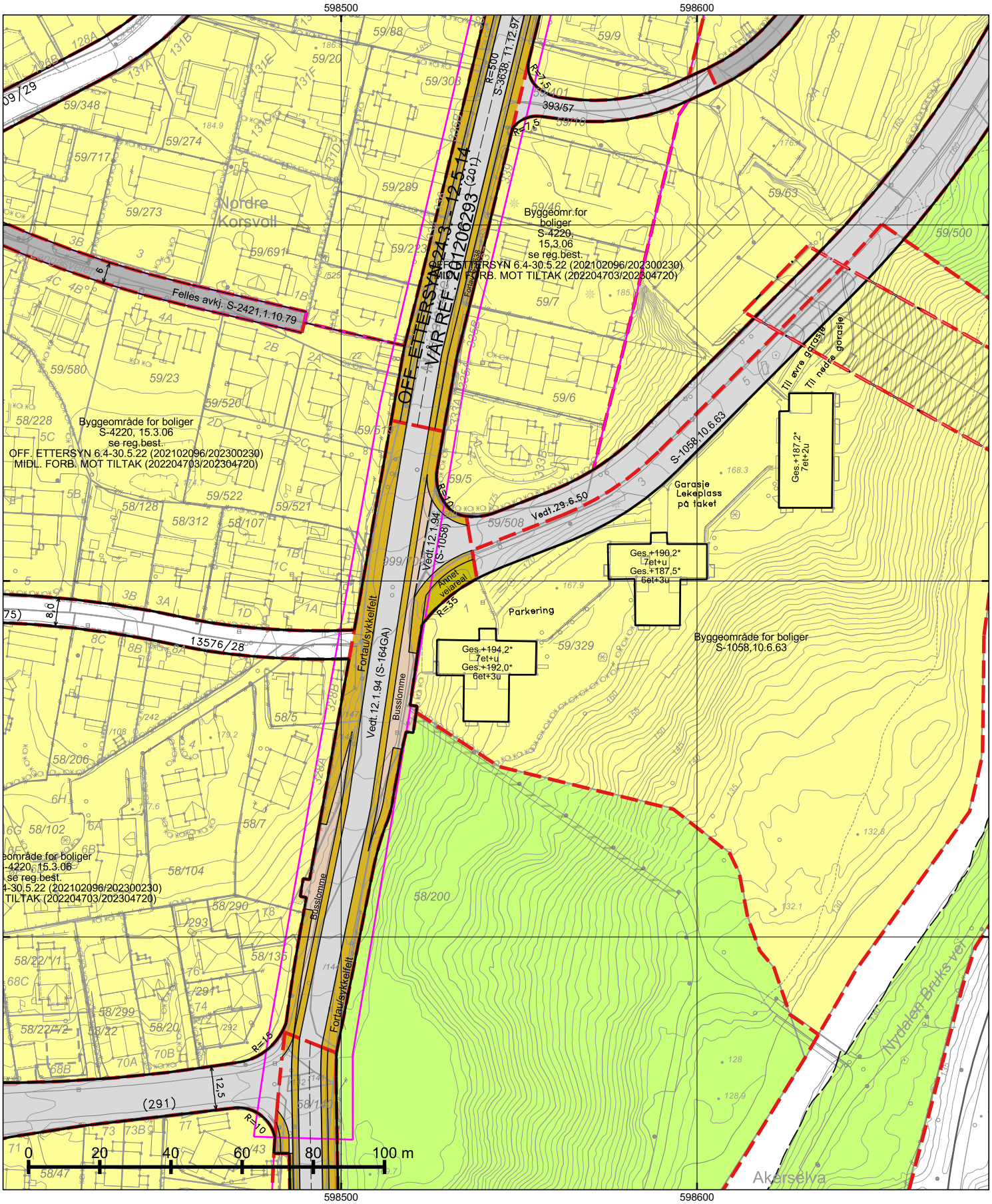
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 17

Kameraovervåking

Kameraovervåking av sameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.06.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

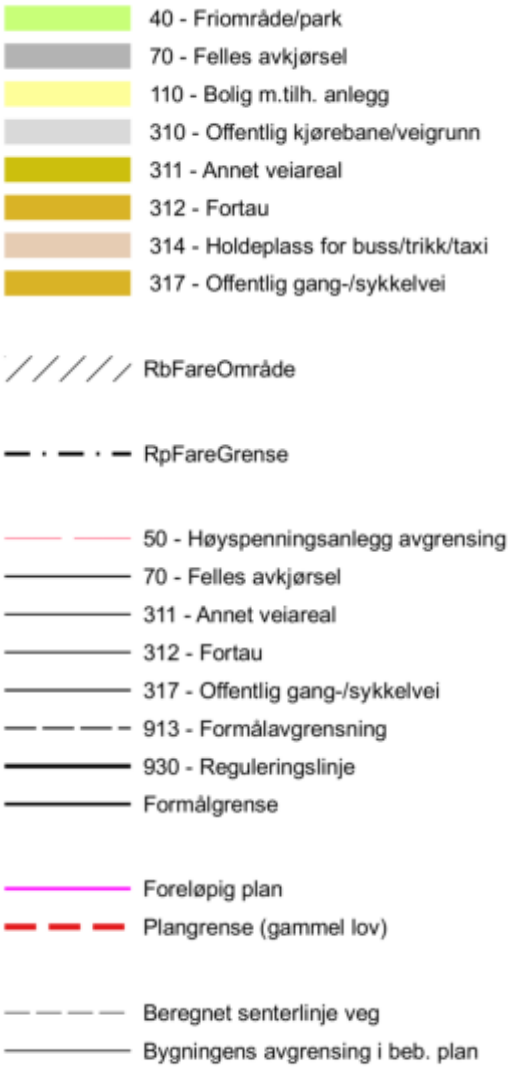
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

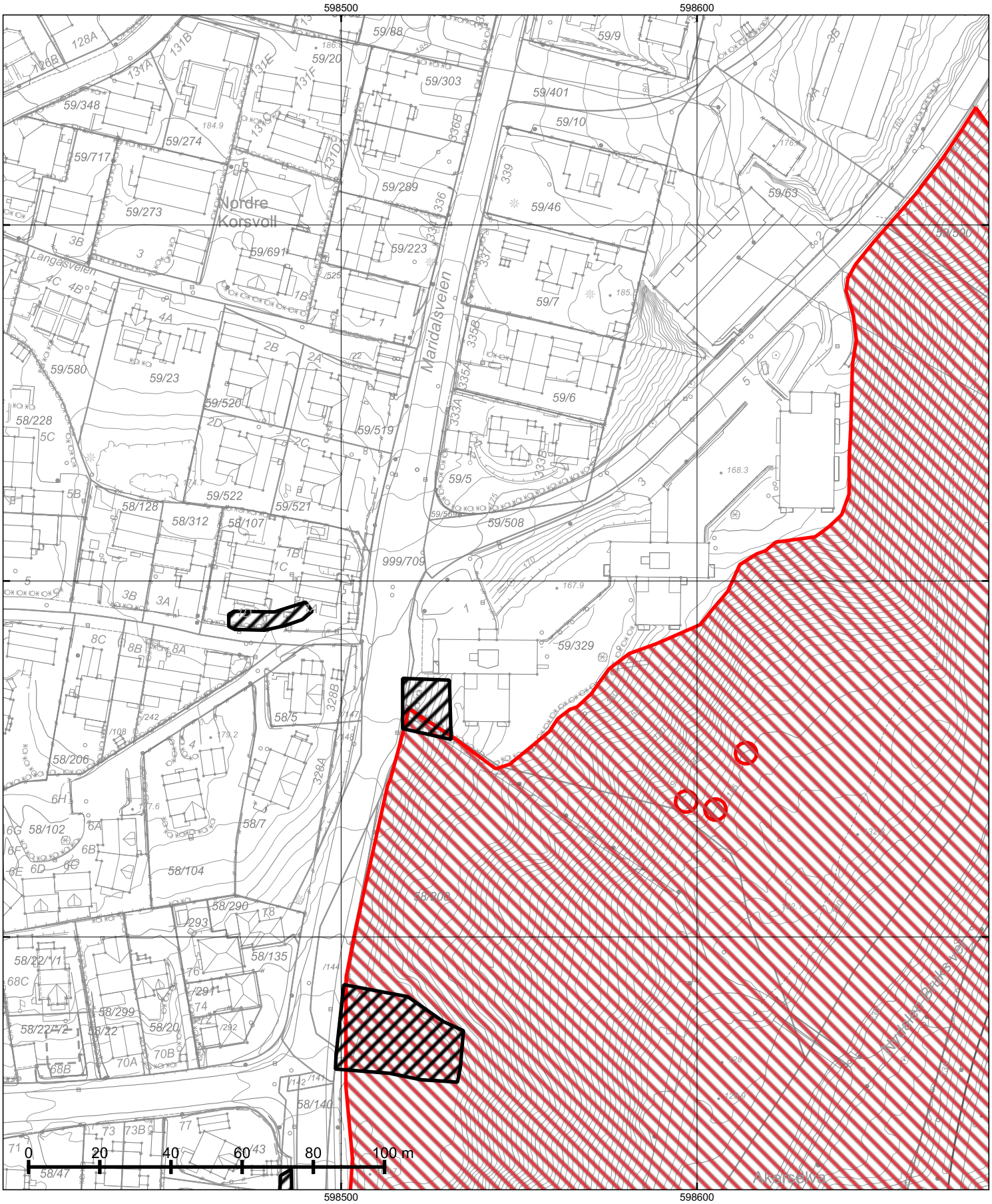
PlottID/Best.nr: 313434/ 86473453
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3004779
Adresse: FRYSJAVEIEN 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 59/329

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.06.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

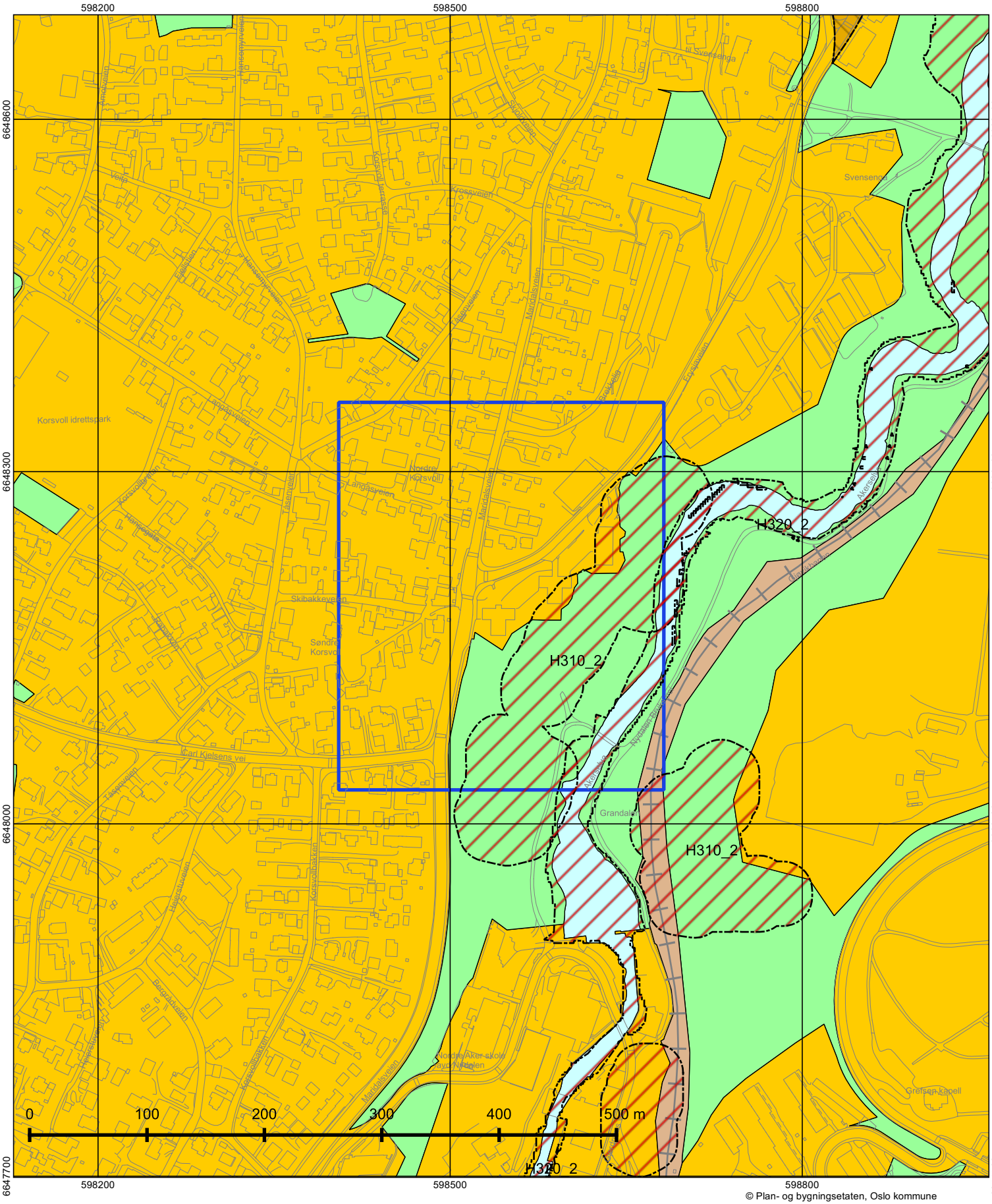
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 313434/ 86473453
Adresse: FRYSJAVEIEN 1
Gnr/Bnr: 59/329

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3004779
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.06.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 313434/86473453
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3004779

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1058

Regulerings- og bebyggelsesplan for G.nr.59,B.nr.329,Nydalen i Oslo.

S-1058 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.06.1963

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196301343

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V120194

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 10.1.75.

IS/JG

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 59. bnr. 329. Frysjaveien 1.

Journalnr.: 38/3461

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 8.10.74.

Bygningens art: Høyhus med butikklokaler.

Byggherre: A/S Salen, v/Advokat E. Sture Larre, Kirkegaten 26, Oslo 1.

Arkitekt: Arkitektene Heiberg og Sandvik, Kirkegaten 15. Oslo.

Ansvarshavende: Byggmester Arne Enqvist, Strömsveien 102, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

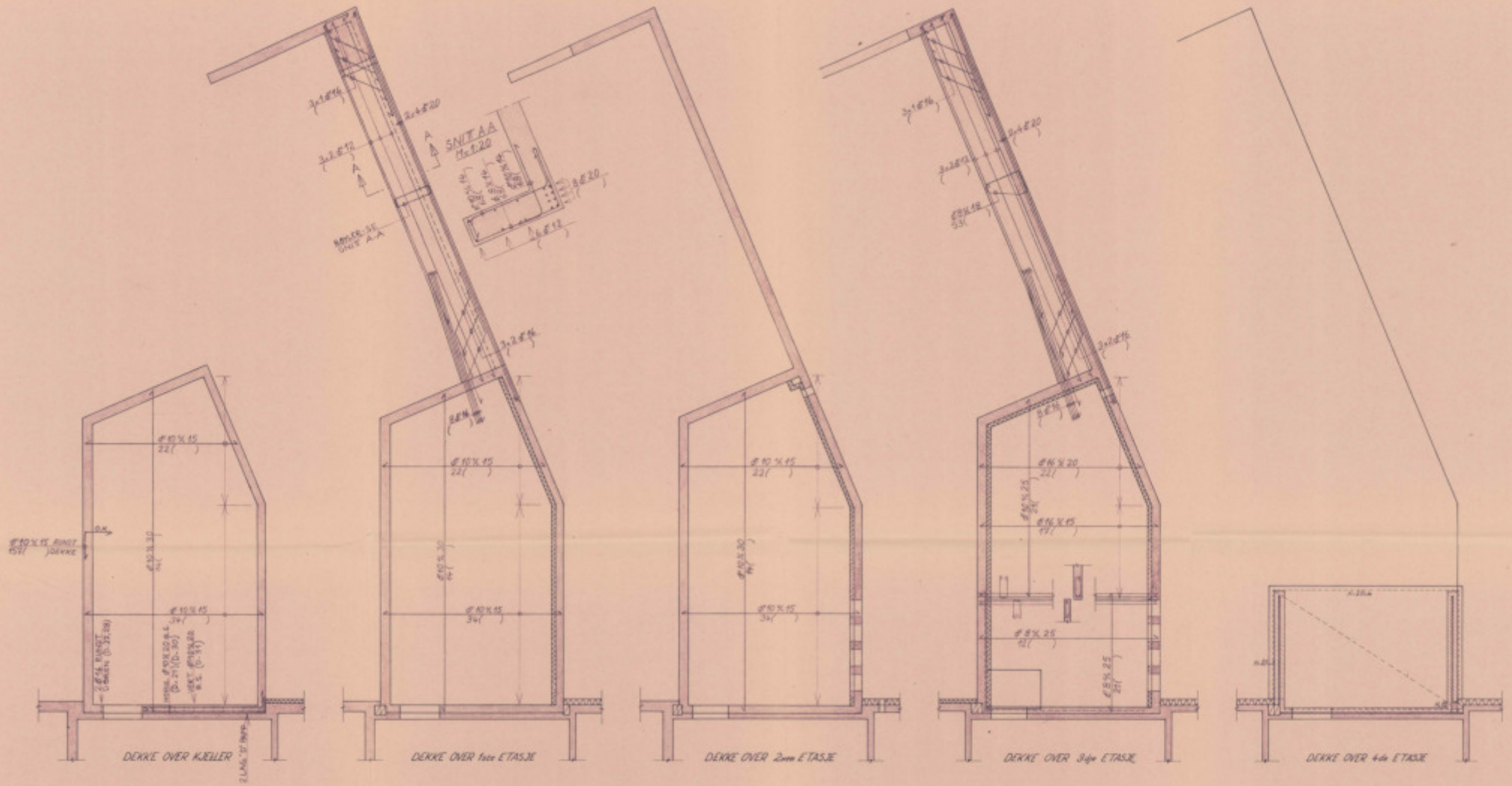
For bygningssjefen

Distriktsingeniør

Ivar Stensrud

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 25967/72. –



ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
MOTTATT ROMMET DATO 7/11 -46
H. Rønnud

OSLO BYGNINGSKONTROLL
29 OKT 1946

FRYSJAVEEN BORETTSLAG 1%

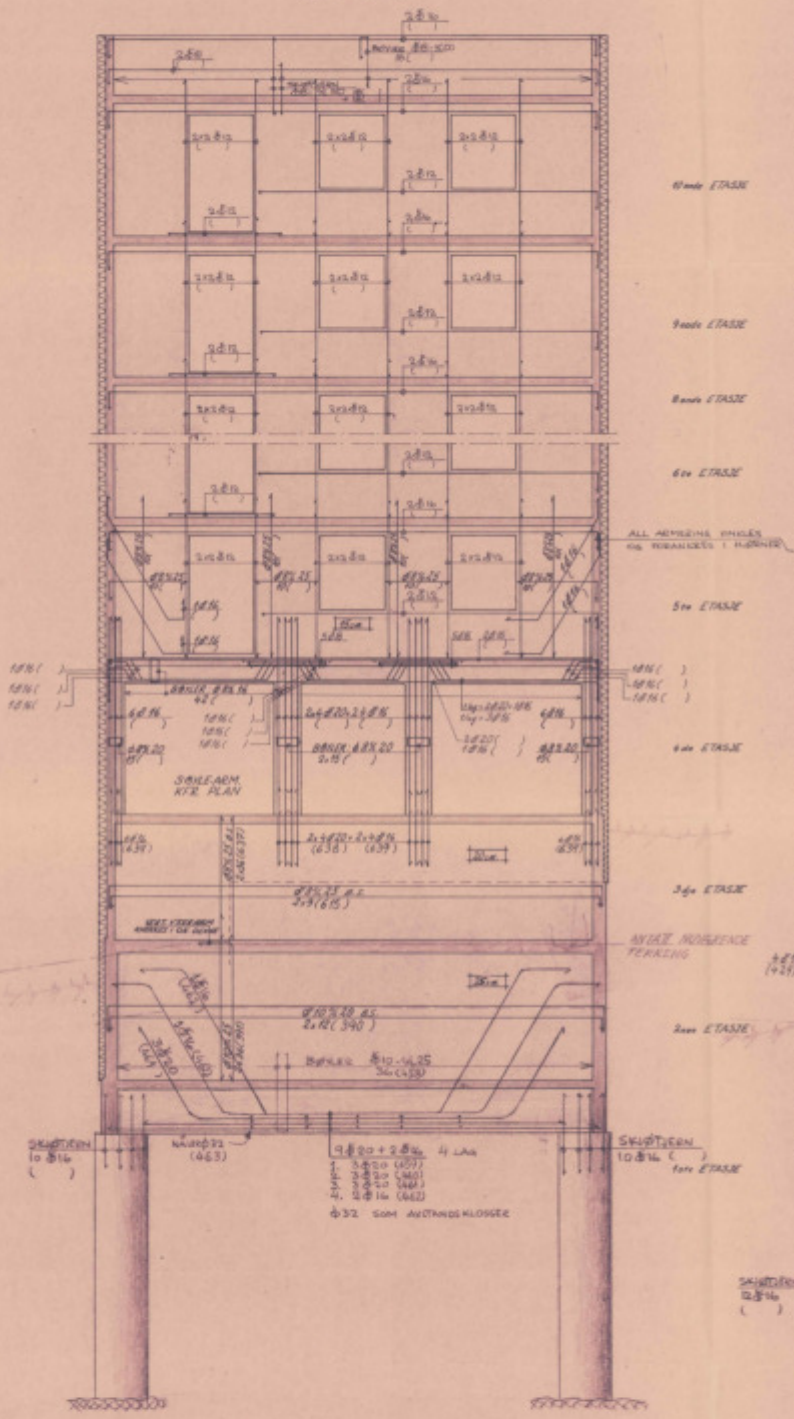
DEKKE OVER KJELLER, 1ste, 2nde, 3dje og 4de ETASJE
TILBYGG OG FORSTØTNINGS-MUR VED INNGANG BL."A"

TEGN. NR. 1:50
TRUKET SH
DATO
TEGN. NR. 716-D
REGN. NR. 2.8

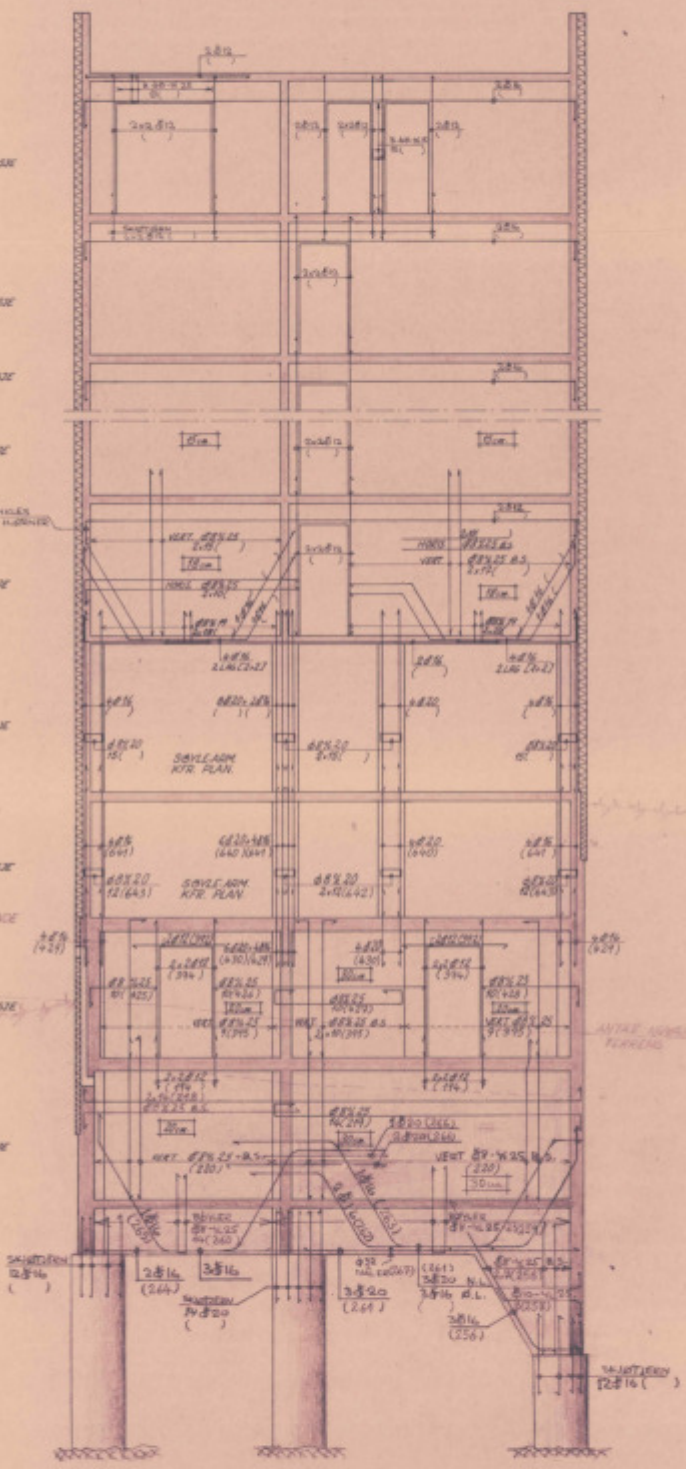
BORRING & ROGNERUD A/S

D C B A

SNITT AKSE 1



SNITT AKSE 2



ARKIVEKSEMPLAR

FRYDENBERG BORETTSLAG "B"

SNITT AKSE 1 og 2

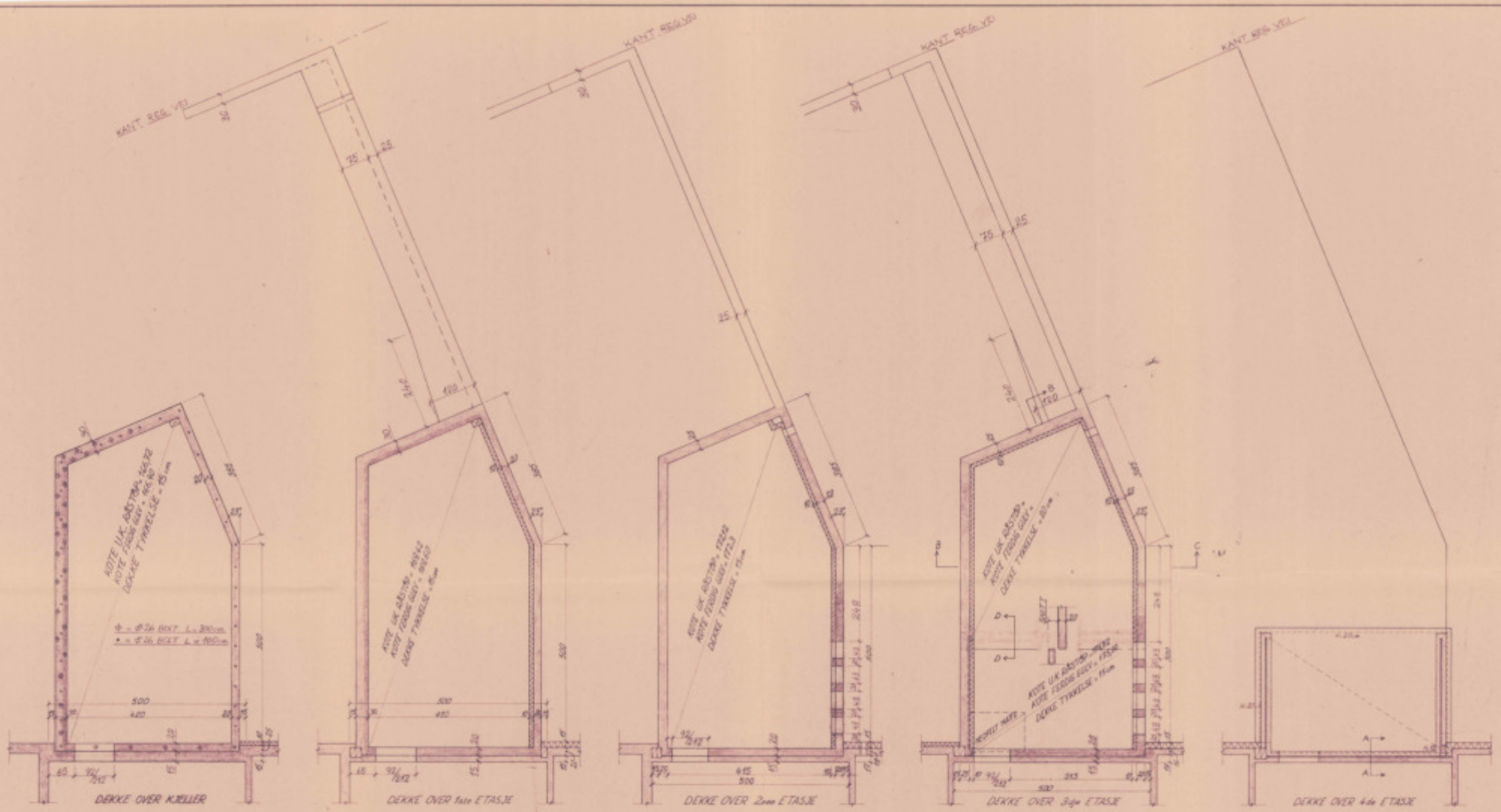
A

716A

1:50

28/8

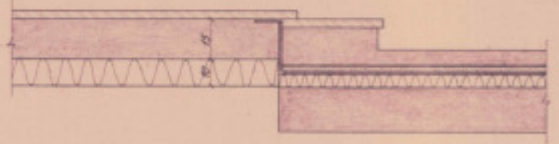
BORRING & ROGNERUD A/S



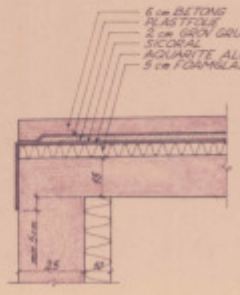
ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSAVDELINGEN ROLLEN I OSLO
OSLO BYGNINGSINSPEKTØRS
29 OKT 1966

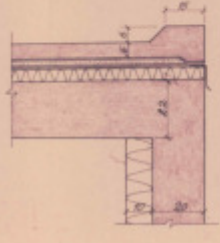
SNITT D-D
M = 1:10



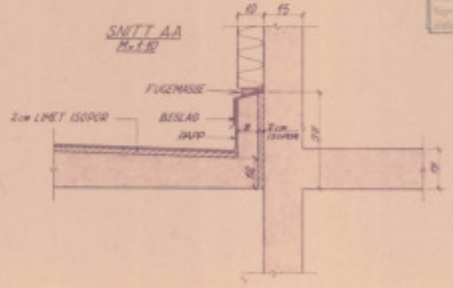
SNITT B
M = 1:10



SNITT C
M = 1:10



SNITT AA
M = 1:10



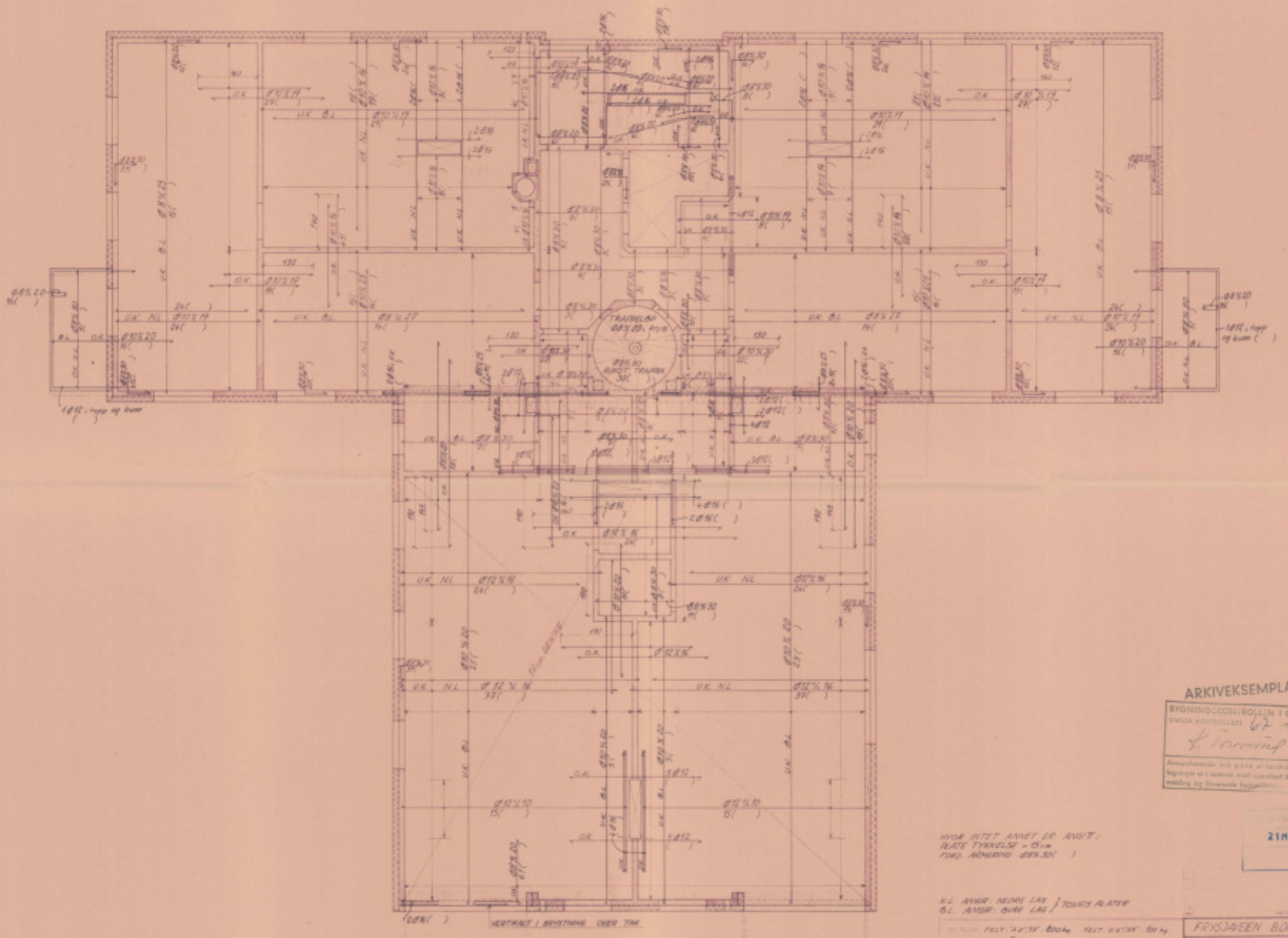
b	Vedla. Akse "A" D.D. kjeller. Trit. o.R.D.	11.8.66	SH
a	Anslag	1.12.66	SH

FRYSJAVEIEN BOREttSLAG 16

DEKKE OVER KJELLER, 1ste, 2nde, 3dje og 4de ETASJE
TILBYGG OG FORSTØTNINGS-MUR VED INNGANG BL. "A"

Målestokk	1:50 1:10	Dato 1.10.66
Tegnet	SH	
Kontrollert		
Arkiv nr.	716-D	Tegn. nr. 27b

BORRING & ROGNERUD A/S



ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO

HVOR INTET ANNET ER ANGITT:
PLATE TYKKELSE = 15 cm
FORD. ARMERING Ø8 K 30 ( )

N.L. ANGIR: NEDRE LAG } TOVEIS PLATER
O.L. ANGIR: OVRE LAG }

FRYSJAVEIEN BORETTSLAG A/L

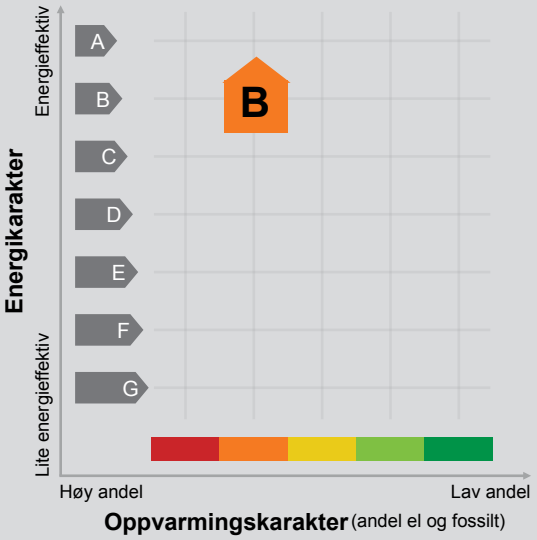
DEKKE OVER 9 ET.

A ARMERINGSPLAN

BORRING & ROGNERUD A/S

ENERGIATTEST

Adresse	Frysjaveien 1
Postnummer	0883
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	329
Seksjonsnummer	44
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80163398
Bruksenhetsnummer	H0605
Merkenummer	701dd4c5-0a92-4b67-8f6c-5950e004968a
Dato	20.06.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ERLEND ANDREAS LONGVA



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.energimerking.no.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	
BRA:	42
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.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frysjaveien 1
Postnummer: 0883
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0605
Dato: 20.06.2023 9:28:46
Energimerkenummer: 701dd4c5-0a92-4b67-8f6c-5950e004968a

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 59
Bruksnummer: 329
Seksjonsnummer: 44
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80163398

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1968

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	28.08.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	28.08.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	28.08.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	29.08.2017

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	101 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	234,1 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	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	141 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,65
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,65
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,15
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	1,87
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	35,60

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

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	29.8.2017
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	6,004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	55,5
Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	29,8
Vifter	10,3
Pumper	1,8
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	126,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 291 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	102,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 567 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	102,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 291 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	4 291 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 291 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	67,7 %

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Frysjaveien 1
Gnr. 59 Bnr. 329 Snr. 44 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
169-23-0064

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Jon-Kristian Krybelsrud

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 41 61 87 50

E-post: jon-kristian.krybelsrud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater