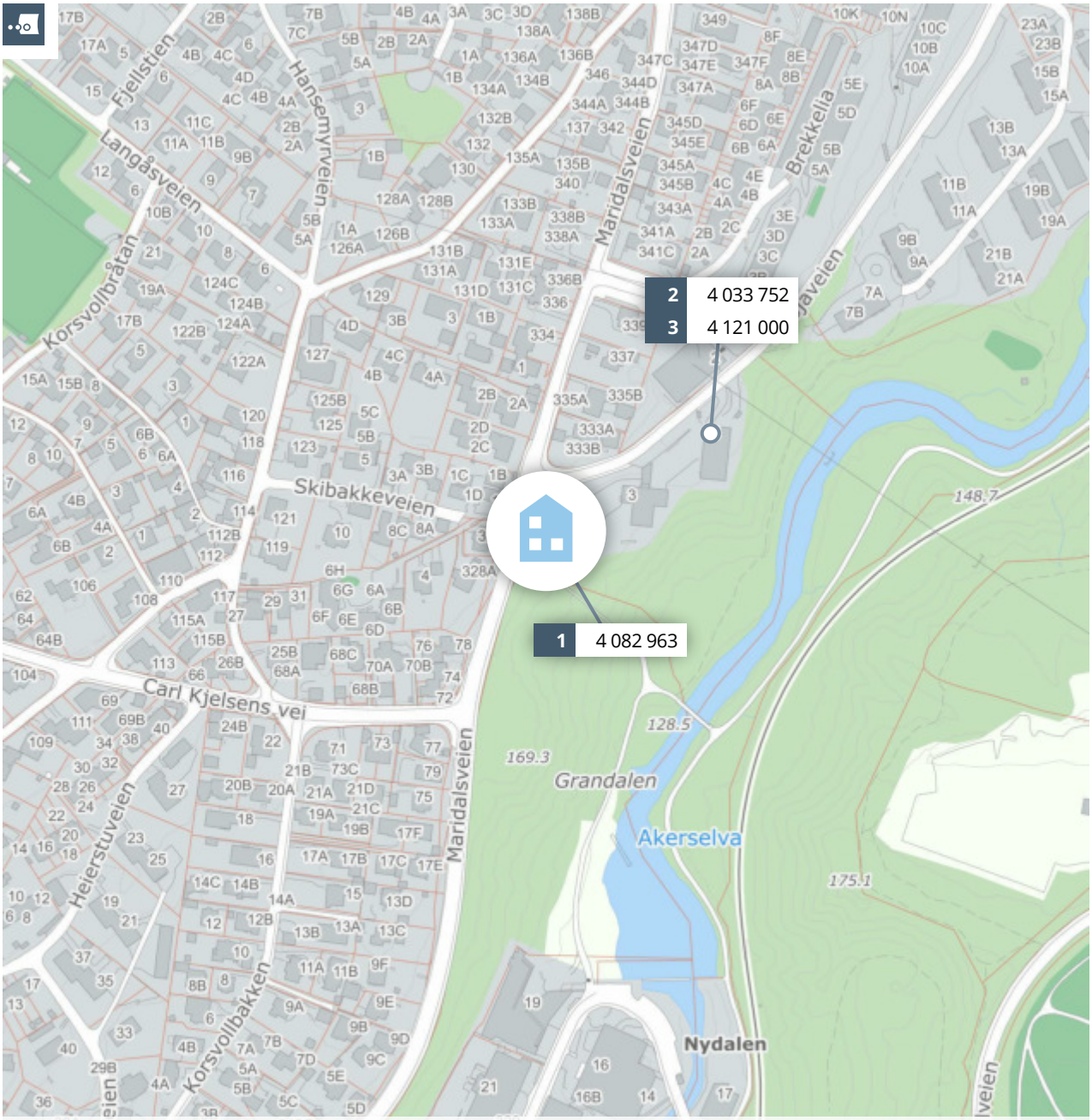
FRYSJAVEIEN 1
FRYSJA

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

FRYSJAVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 03.05.2025

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 1968

GNR 59 BNR 329 FNR 0 SNR 29 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HAVNAJORDET

Verdivurdert til

3 990 000

161 000	4 151 000	125 788
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	33 m²	4 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	2 714
Formue	60 000
Soverom	-
Etasje	7

Balkong Heis

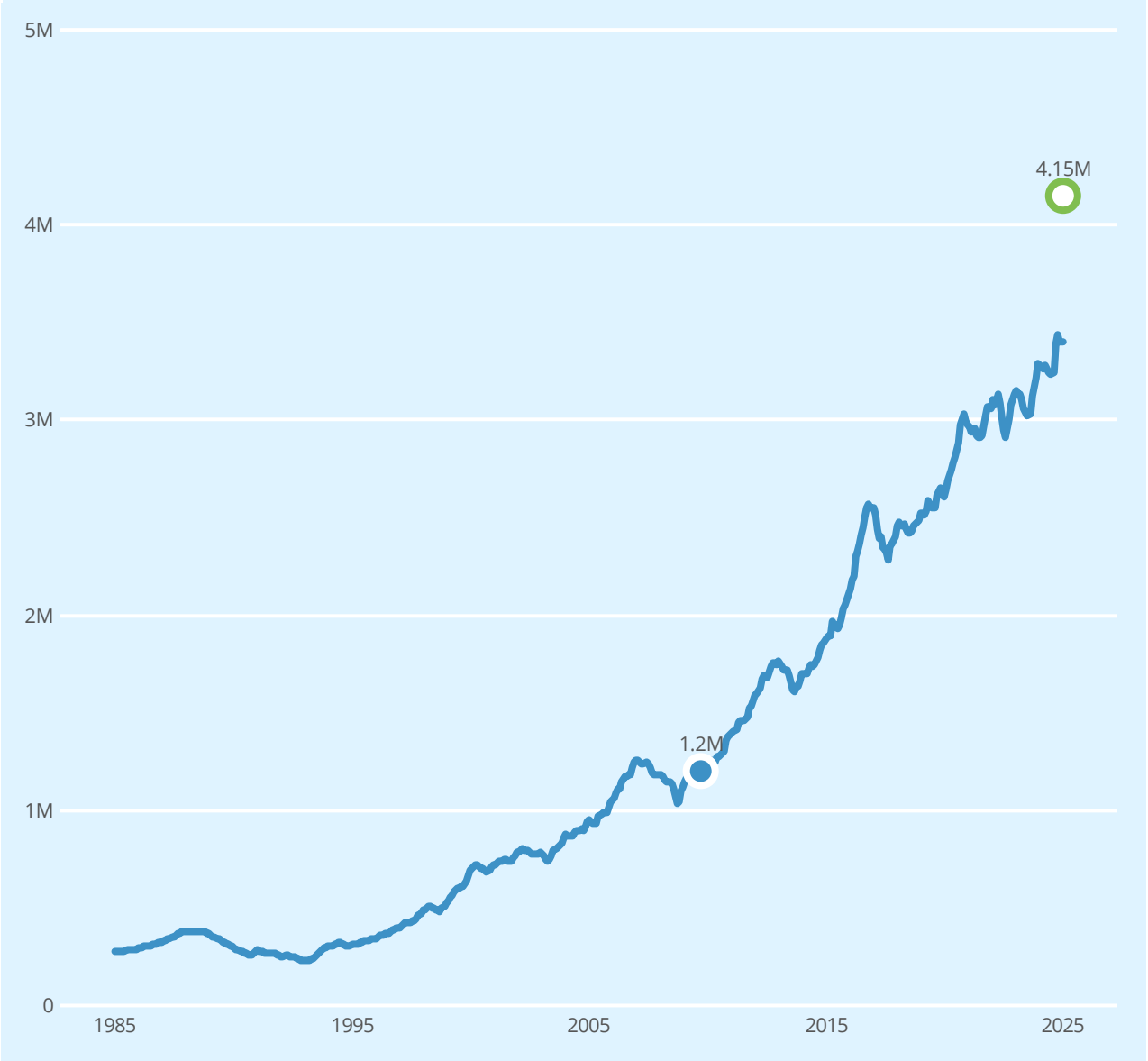
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frysjaveien 1 33 m² 1969 9. etg 1 sov				02.08.2023	3 590 000	**3 950 000**	132 963	4 082 963	**123 726**
2	Frysjaveien 5 31 m² 1969 5. etg - sov				24.03.2025	3 600 000	**3 870 000**	163 752	4 033 752	**130 121**
3	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**

Meget lekker og betydelig påkostet 2-roms hjørne-/selveierleilighet beliggende på idylliske Frysja/Korsvoll. Fra soverommet har man tilgang til solrik balkong hvor man kan nyte spektakulær utsikt mot Oslo by og Oslofjorden. Her kan du innrede og skape din egen oase med utemøblement og vakker beplantning. Leiligheten er lys og luftig med meget god intern beliggenhet, høyt og luftig i byggets 7. 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. Stilren kjøkkeninnredning fra 2024 med gode oppbevaringsmuligheter og helintegrerte hvitevarer. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, fantastisk utsikt og bidrar til god romfølelse. Hyggelig soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Flislagt baderom som inneholder dusjkabinett, toalett og nyere baderomsinnredning. Praktisk entré/gang med plass til garderobeinnredning. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med flere oppgraderinger i 2024 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. På sommerstid er det gangavstand til populære badeplasser på Stilla og Akerselva Elvebad som er få minutters gange fra leiligheten. Man kan også få en flott søndagstur ved å følge Akerselva ned mot sentrum. Her man legge inn pauser underveis med flere hyggelige serveringssteder langs elven.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper 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

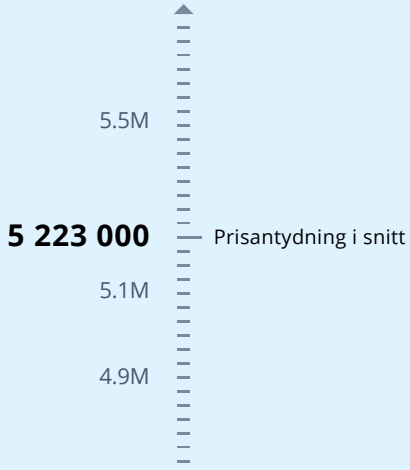
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.06.2011		06.06.2011	-	700 000	-	700 000	2
29.12.2009		29.12.2009	-	1 200 000	-	1 200 000	
08.07.1985		08.07.1985	-	30 731	-	30 731	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

3 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

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

5
dager

Leiligheter solgt i HAVNAJORDET grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

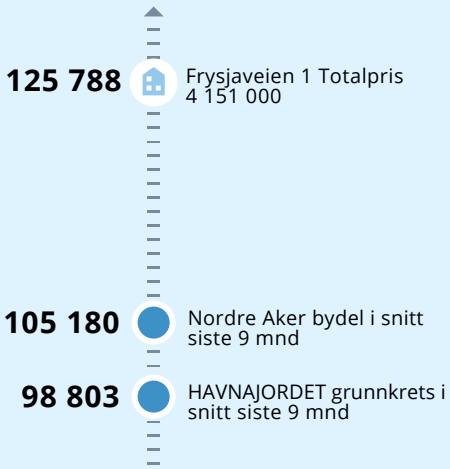


Solgt i snitt i løpet av

25
dager

for 5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Frysjaveien 1, 0883 OSLO
OSLO kommune
gnr. 59, bnr. 329, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 04.04.2025 **Rapportdato:** 22.04.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25106 **Referansenummer:** WC3373

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 7. etasje med østvendt balkong, beliggende i veletablert boligområde på Frysja i Oslo.

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Elektrisk oppvarming.
Felles varmtvann.

Åpen kjøkkenløsning i stue, med innredning fra 2024.
Innredning med hvite glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom. Eier opplyser at baderommet ble pusset opp like etter de overtok leiligheten i 2011.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.
Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.
Baderommet ansees å ha oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Utgang fra soverom til balkong med utsikt.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

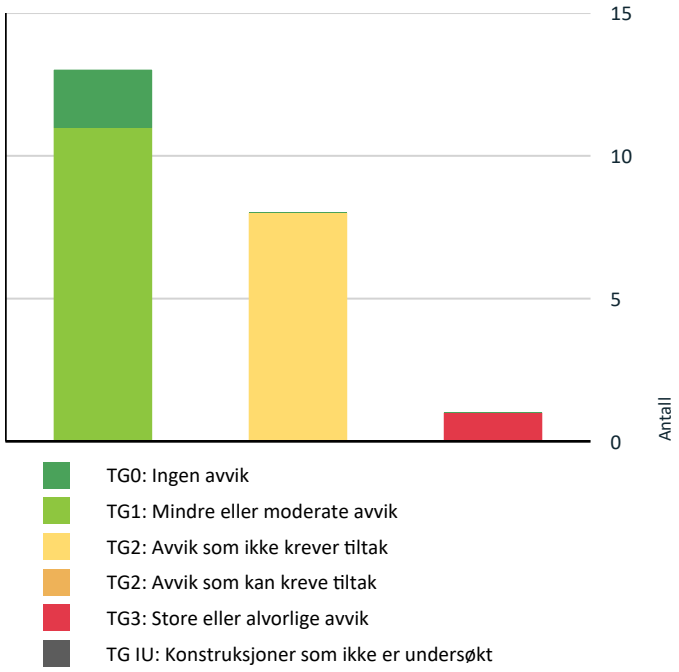
2-roms leilighet i 7. etasje

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

Det er avvik/forskjell mellom dagens planløsning og opprinnelige byggemeldte tegninger:
- Kjøkken er flyttet til stue (åpen løsning).
- Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

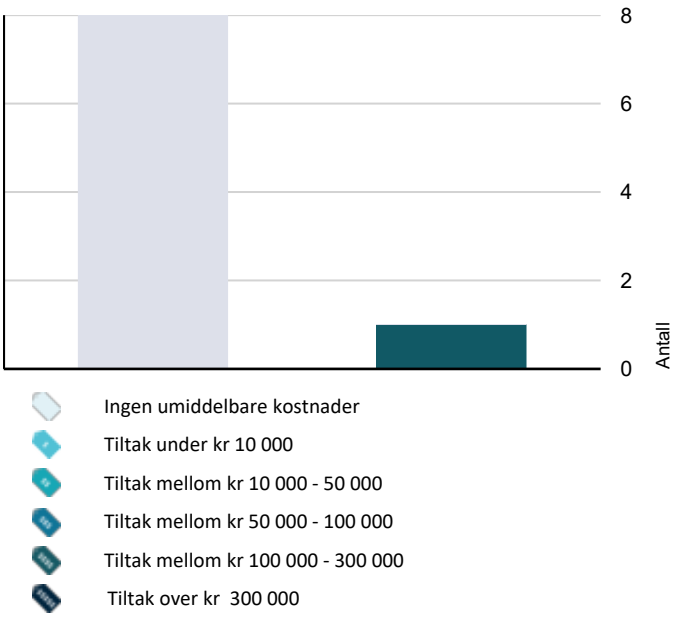
Sammendrag av boligens tilstand

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».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA 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.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

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 opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å 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.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 7. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 7. ETASJE



Byggeår
1968

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 10 etasjer og kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2007

____

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, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

____

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

TG 2 Balkongdør

Eldre balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, ikke merket med produksjonsår.
Eget luftevindu over døren.

____

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

Døren er ikke merket med produksjonsår.

_____

Normal og forventet bruksslitasje, 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.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Malt betongdekke.

Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 112 cm.
Dette er under dagens krav.
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.
_____

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

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

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

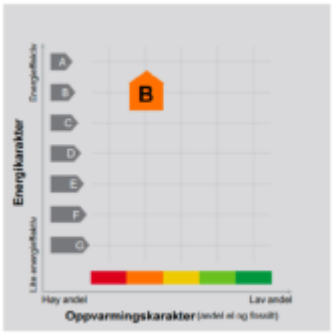
Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Energimerking

Energiattest/Energimerking er utarbeidet.
Karakter: Oransje B

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

_____

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

_____

Himlinger:
Folierte himlingsplater (tak ess) på bad.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,51 m.

_____

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Glatte malte og 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

7. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt baderom. Eier opplyser at baderommet ble pusset opp like etter de overtok leiligheten i 2011.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

_____

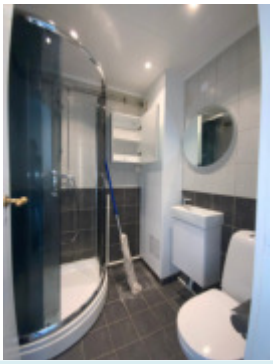
Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.
Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Baderommet ansees å ha oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

_____

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, 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.



7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Folierte himlingsplater (tak ess).
Det er montert downlights (led) i himling.

_____

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

_____

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette er innenfor 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).

_____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

7. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Originalt støpejernsluk.

Det er ingen synlig membran i sluket.

Opprinnelig lufteskrue er byttet ut med plastpropp.

_____

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet har gammelt sluk og ingen synlig tettesjikt/membran.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare etablere tettesjikt med tette overganger til gammelt sluk.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap (nytt i 2024) med glatte høyglans fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Gulvmontert klosett (nytt i 2024).

Dusjkar med skyvedør og termostatstyrt blandebatteri.
Utenpåliggende vannrør i forkrommet kobber.

_____

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

____

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

7. ETASJE > BAD

TG 1 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

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Åpen kjøkkenløsning i stue, med innredning fra 2024.

Innredning med hvite glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Lysarmatur under overskap.

Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

———

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.



7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk opplyst å være ført til bygningens ventilasjon.

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

———

Lovligheten i borettslaget/sameiet med tanke på kjøkkenventilatorer koblet til avtrekkskanaler er ikke vurdert.

———

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i kobber, samt utenpåliggende vannrør i forkrommet kobber.

Intern stoppekran lokalisert i innkassing på bad.
Adkomst via luke.

———

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.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det påpekes at det ikke er benyttet membran på vegger inni innkassing.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til avløpsrør i støpejern.

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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.

Avtrekk skjer via ventil på bad kjøkkenventilator som er koblet til bygningens ventilasjon.

Eventuelle 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.

TG 2 Vannbåren varme

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

Originale radiatorer fra byggeårene.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i felles korridor/trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
2 fordelingskurser.
Hovedbryter på 15 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Dørtelefonanlegg med døråpner.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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."

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.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

    I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

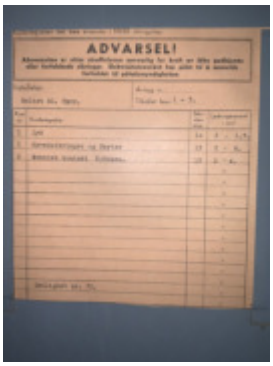
Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden 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.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniske dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

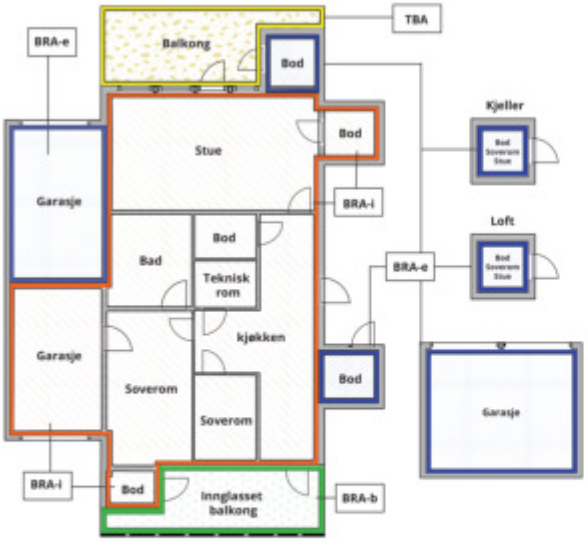
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 7. etasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. Etasje	33			33	3
Kjeller		4		4	
SUM	**33**	**4**			**3**
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. Etasje	Entré/gang, Bad, Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Utgang fra soverom til balkong på ca. 2,8 m².

———

Kjeller:
Bod på ca. 3,8 m². merket A7-B2

———

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

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.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse 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.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik/forskjell mellom dagens planløsning og opprinnelige byggemeldte tegninger:
- 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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024:
- Installasjon av ny kjøkkeninnredning, med tilhørende rørarbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 7. etasje	33	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Hossein Khosravi	Kunde

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	329	0	29	21015.5 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Frysjaveien 1

Hjemmelshaver
Hossein Khosravi

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0402

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

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

Felles formue
Kr. 60 854 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 163 757 01.01.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 7. etasje med østvendt balkong, 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 når/om dette er ledig.

Gjesteparkering på sameiets eiendom.

Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 2 932,- pr. måned (kr. 35 184,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, fyring og varmtvann, vask av fellesarealer, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og næringsbygg.
Bygning oppført i 1968 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 10.01.1975.

Individuell måling av varmtvannsbruk.

Sameiet består av 189 seksjoner.

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.

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
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Takstmann har ikke mott eier egenerklæring.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/WC3373

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
169250023

Selger 1 navn
Hossein Khosravi

Gateadresse
Frysjaveien 1

Poststed	Postnr
Oslo	0883

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169250023

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alle sikringene ble oppgradert.

Arbeid utført av: Elektrogruppen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elanlegget ble kontrollert da sikringene ble oppgradert

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169250023

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169250023

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 169250023

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hossein Khosravi	ea02310c8519f6c056d3c7e9bc45470b38518a8b	02.04.2025 18:21:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 169250023

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

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen v/Celena Solli
Grefsenveien 5C, 0482 OSLO
E-post: WM120_3005564@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005564/169-25-0023 frysjaveien 1 . Vår ref.: 5356-1-029 Dato: 01.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Frysjaveien 1 3 Og 5
Organisasjonsnr:	957591957
Seksjonseier:	Khosravi, Hossein
Medeier:	
Leilighetsnummer:	029
Adresse:	Frysjaveien 1, 0883 OSLO
Seksjonsnummer:	29
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: 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 har i 2024 tatt opp lån på 16MNOK i forbindelse med rehabilitering av rør. For mer informasjon må styreleder kontaktes.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987197431
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	30 635 115,00
Innfrielsesdato:	01.04.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987237921
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	15 986 187,00
Innfrielsesdato:	01.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 2 931,47,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 931,47	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	953,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 433,-
Annen formue:	60 854,-
Gjeld:	161 083,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987197431
Restsaldo:	107 605,22
Kapitalkostnader:	1 091,29

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987237921
Restsaldo:	56 151,16
Kapitalkostnader:	375,83

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 163 756,39,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Leon Gaasø, e-post: frysjavn1-3-5@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig 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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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.

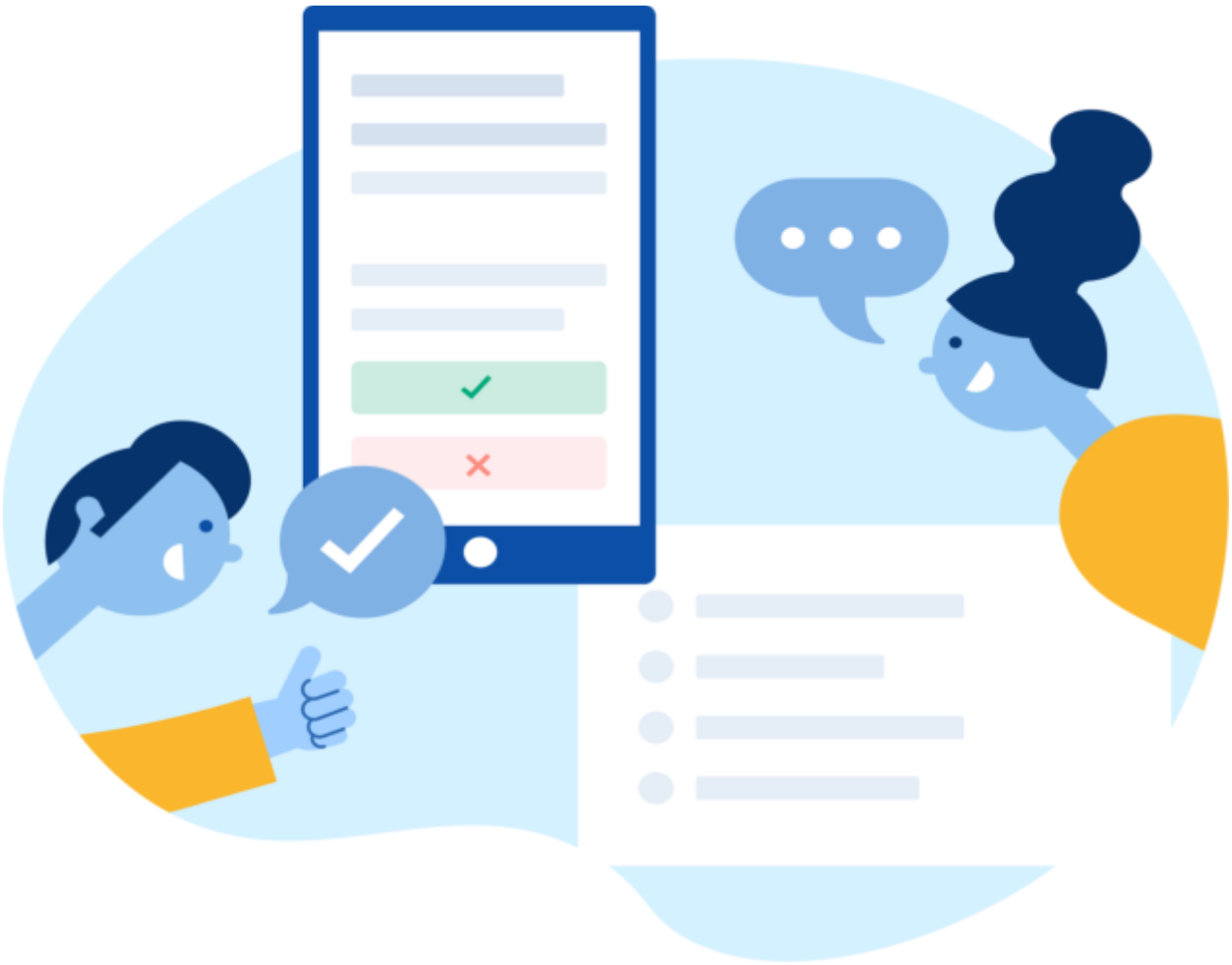
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Ekstraordinært årsmøte 2023

Frysjaveien 1-3-5 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 26. oktober - 30. oktober 2023

Selskapsnummer: 5356

OBOS

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 26. oktober kl. 09:00 og lukker 30. oktober 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Korrigering av ordlyden § 8 i vedtektene.

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning, Martin Hernandez er valgt.

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

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Korrigering av ordlyden § 8 i vedtektene.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret som satt i 2020 har begått en feil ved å foreta en vedtektsendring av §8 angående vedlikehold. Denne endringen ble vedtatt på et ekstraordinært møte i 2020. Styret mener det er behov for å korrigere denne vedtekten på grunn av uoverensstemmelser som kan oppstå når det gjelder utskifting av vinduer og dører.

Vi ønsker å tydeliggjøre ordlyden i vedtekten for å unngå eventuelle misforståelser. Målet med denne endringen er ikke å endre intensjonen bak vedtekten, men heller å klargjøre den. Vi vil sørge for at endringen kun presiserer det som opprinnelig var ment. Vi har også sjekke at ordlyden er riktig juridisk.

Derfor har vi innkalt til et nytt ekstraordinært møte for å få godkjent denne nødvendige vedtektsendringen.

Se vedlagt skriv til saken.

Forslag til vedtak

Korrigering av ordlyden § 8 i vedtekten godkjennes.

Vedlegg

1. Korrigering av ordlyden § 8 i vedtektene..pdf

Styret som satt i 2020 har begått en feil ved å foreta en vedtektsendring av §8 angående vedlikehold. Denne endringen ble vedtatt på et ekstraordinært møte i 2020. Styret mener det er behov for å korrigere denne vedtekten på grunn av uoverensstemmelser som kan oppstå når det gjelder utskifting av vinduer og dører.

Vi ønsker å tydeliggjøre ordlyden i vedtekten for å unngå eventuelle misforståelser. Målet med denne endringen er ikke å endre intensjonen bak vedtekten, men heller å klargjøre den. Vi vil sørge for at endringen kun presiserer det som opprinnelig var ment. Vi har også sjekke at ordlyden er riktig juridisk.

Derfor har vi innkalt til et nytt ekstraordinært møte for å få godkjent denne nødvendige vedtektsendringen.

Slik er vedtekten i dag:

§ 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.

Slik blir vedtekten etter endringen. Se rød skrift, pluss årsmøtevedtaket

§ 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. Fra 2030 overtar også sameiet utskiftningsansvaret for vinduer og ytterdør (balkongdør). Frem til dette gjelder overgangsordning beskrevet i § 8 (2) under. Gamle sluk, vinduer og balkongdører som grunnet manglende vedlikehold må byttes, kan 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.

§ 8 (2)

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 26.10.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 30.10.23
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 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning, Martin Hernandez er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ragnar Edgren Pettersen og Anton Magnus Brodin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Korrigering av ordlyden § 8 i vedtektene.

Korrigering av ordlyden § 8 i vedtekten godkjennes.

☐ For

☐ Mot

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 ekstraordinært årsmøte 2023 for Frysjaveien 1-3-5 Sameie

Organisasjonsnummer: 957591957
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. oktober kl. 09:00 til 30. oktober kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning, Martin Hernandez er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **18**
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: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Korrigering av ordlyden § 8 i vedtektene.

Styret som satt i 2020 har begått en feil ved å foreta en vedtektsendring av §8 angående vedlikehold. Denne endringen ble vedtatt på et ekstraordinært møte i 2020. Styret mener det er behov for å korrigere denne vedtekten på grunn av uoverensstemmelser som kan oppstå når det gjelder utskifting av vinduer og dører.

Vi ønsker å tydeliggjøre ordlyden i vedtekten for å unngå eventuelle misforståelser. Målet med denne endringen er ikke å endre intensjonen bak vedtekten, men heller å klargjøre den. Vi vil sørge for at endringen kun presiserer det som opprinnelig var ment. Vi har også sjekke at ordlyden er riktig juridisk.

Derfor har vi innkalt til et nytt ekstraordinært møte for å få godkjent denne nødvendige vedtektsendringen.

Se vedlagt skriv til saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Korrigering av ordlyden § 8 i vedtekten godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5356
SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

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 26. mars kl. 10:00 og lukker 29. mars kl. 10:00.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Årsmøte

Årsmøtet avholdes den 26. mars 2025.

Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet, må sendes til styret senest fredag 7. mars 2025.

Vennlig hilsen, Styret

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag 1 til årsmøtet - Administrasjonsavtale
7. Forslag 2 til årsmøte - Parkering av mekaniske sykler
8. Forslag 3 til årsmøte - Inngangsparti F5
9. Forslag 4 til årsmøte - Ladepunkt for EL-sykler

10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martin Hernandez fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som digital møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ragnar Edgren Pettersen og Anton Magnus Brodin er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Kommentarer årsregnskap.pdf
2. 5356 SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 249 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 249 000.

Sak 6

Forslag 1 til årsmøtet - Administrasjonsavtale

Forslag fremmet av:
Ove Almar Arntzen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag 1 til årsmøte

Hei.

Jeg vil gjerne at styret ser på muligheten til å legge til rette for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Jeg har forstått det slik at bankene ikke kan ta pant i sameiets eiendom, og de derfor tilbyr sameiene høy rente sammenliknet med et privat lån med sikkerhet i egen bolig. Så jeg skulle gjerne se at man kunne kvitte seg med slik dyr gjeld.

Mvh Ove

Forslag til vedtak

Styret ser på muligheten for å inngå administrasjonsavtale om individuell nedbetaling.

Sak 7

Forslag 2 til årsmøte - Parkering av mekaniske sykler

Forslag fremmet av:
Morten Schjoldager

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

4 el-sykkel-ladere er nylig montert i sykkelrommet i F5. Dette opptar ca halvparten av sykkelrommet, og ifølge styret skal den delen av sykkelrommet være forbeholdt el-sykler.

Da blir det lite plass igjen til mekaniske sykler på den gjenværende "frie" del av sykkelrommet.

Anser at ca 15 mekaniske sykler med rimelighet kan lagres i den resterende halvpart at sykkelrommet.

F5 har 90 boenheter, dvs. nesten halvparten av sameiets boenheter.

15 plasser dekker da neppe behovet for eiere av mekaniske sykler i F5.

Nesten alle leilighetene i F5 er små, med da liten mulighet for lagring av sykkel i egen leilighet.

- - - - -

Tilfluktsrommet ("bomberommet") i kjelleren i F5 var i tidligere årtier åpent for parkering av sykler. En tidligere vaktmester, Leif Terje Pedersen, stengte av dette rommet. På eget initiativ, såvidt jeg forstår.

Meg bekjent foreligger der ikke noe årsmøtevedtak om, ei heller er det nevnt i vedtektene våre, at dette tilfluktsrommet, som vel er å regne som fellesareal for F5 (?), skal være avstengt for beboere i F5?

I dette tilfluktsrommet står et større sykkelstativ på gulvet, innkjøpt av sameiet i tidligere tider. Anser at det ble innkjøpt med formål sykkelparkering der.

Foreslår derfor at tilfluktsrommet i F5 gjenåpnes for parkering av mekaniske sykler for beboere i F5.

Er kjent med at tilfluktsrommet, samt et tilstøtende mindre rom, brukes til lagring av utemøbler etc. for sameiet. Antar at det likevel vil være plass til lagring av mekaniske sykler der.

Forslag til vedtak
Bomberommet åpnes for sykkelparkering

Sak 8

Forslag 3 til årsmøte - Inngangsparti F5

Forslag fremmet av:
Hanna Førland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Prioritering av oppgradering av inngangspartiet i blokk nr.5, så det får samme standard som det nr.1 og 3 har, er et av de konkrete punktene som ble tatt opp i forslag til det som ble vedtatt på årsmøtet i 2023, også anbefalt av styret: standard-heving for å utbedre og utjevne forskjellene. For at alle som bor i sameiet skal ha det like bra og trives, uansett hvilken blokk de bor i. Når dette vedtaket fra 2023 foreligger, og alle betaler samme husleie og bidrar til felleskaps-kassa, må alle ha samme like gode bomiljø og -standard. Dette er en basal rett for alle.

Ndg nummer 5 er det fremdeles faktum at det som forringer førsteinntrykket for både beboere, gjester og de som kommer på visninger, trekker ned verdiene på leilighetene i denne blokka. Eiendomsmeglere som selger leiligheter i nr.5, har kommentert at dette blir bemerket på visninger, hvor synlig nedslitte og skitne fellesarealene, er. Dette utenfra-blikket må vektlegges inn i prioriteringen av standard-heving, to år etter årsmøtet i 2023.

Forslag:

Etter vedtaket fra årsmøtet 2023 om å få på plass samme standard for alle blokker, blant annet inngangspartiene, er det viktig nå i 2025 å ta dette opp igjen, helhetlig, så sameierne får inkludering i hvorledes vedtaket følges opp av styret, i tråd med sameiets vilje.

Et av de helt konkrete punktene ifra 2023 dreide seg om inngangspartiet i nummer 5, som lenge har manglet vedlikehold. I forbindelse med en nylig hovedrengjøring i fellesaralene i nr.5 har det kommet konstruktive innspill på Vibbo, for at grep må iverksettes for det som ikke holder mål. I kjølvannet av dette er det nødvendig å åpne opp videre for deling med samierne, både den vedlikeholdsplanen som foreligger og tidsplanen for denne. Slik kan sameierne/beboerne fortsette å få dialog for en helhetlig istandsetting til normal standard, både for inngangsdør og rommene innenfor, ved heisen.

Flere som bor i nummer 5 har etterlyst automatisk døråpner, også i året som er gått, fordi den tunge døren stadig er vanskelig å få opp, og den bakvendte løsningen med to dører som går mot hverandre, gjør det vanskelig å unngå kræsj, i trafikken inn og ut av blokka. Dette er fremdeles et hovedpunkt ndg forskjellen i standard mellom blokk 1, 3 og 5, at nr.5 mangler automatisk døråpner. Dette er helt nødvendig å få på plass, når vi har slike tunge dører, særskilt viktig for blant annet eldre beboere og andre som har vondt for å få opp døra selv, eller har rullator eller barnevogn. Men også viktig for alle som har noe å bære på, eller flytter inn og ut, for å klare å få holdt begge dører oppe samtidig. Det vil forebygge merker og skader på vegger og dører å få dette på plass så raskt som mulig.

Styrets innstilling

Styret må ta hensyn til hele sameiet, og vedlikeholdet skal være likt for alle blokkene. Når det gjelder inngangspartiet i F5, er styret enige med Hanna om at vedlikeholdet bør økes på grunn av den høyere trafikken. Dette vil derfor bli inkludert i vedlikeholdsplanen.

Når det gjelder de automatiske døråpnerne, er det hjelpemiddelsentralen som har installert disse i F1 og F3. Styret har gjentatte ganger etterlyst personer med behov for en slik løsning i F5. Vi har nå identifisert en person som trenger automatisk døråpner og vil be vedkommendes lege informere hjelpemiddelsentralen om dette.

Fellesarealene i alle tre blokkene var svært skitne, og styret besluttet derfor å gjennomføre en grundig nedvask. Det samme ble også gjort etter fullført rørfornying, slik at alle tre blokkene nå er rene. I tillegg blir gulvene skrubbet og bonet hvert år for å sikre god standard og vedlikehold.

Småskader blir utbedret fortløpende etter behov. Sameiet har en fast håndverker som tar seg av disse oppgavene.

Forslag til vedtak

Oppgradere standarden på inngangspartiet i Frysjaveien 5.

Sak 9

Forslag 4 til årsmøte - Ladepunkt for EL-sykler

Forslag fremmet av:
Morten Schjoldager

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker følgende forslag lagt frem til årsmøtet i Sameiet Frysjaveien 1-3-5 den 26. mars 2025:

Nordveggen av F5 har en fri bredde på ca 13 m fra innkjørsel nedre garasje til nord østre hjørne av bygningen. Trekkes det fra 4 m fra innkjøring til garasje vil ca 9 m være tilgjengelig for montering av el-sykkel-ladere.

Ser det slik at det her vil kunne være rimelig plass til minst 8 ladere for el-sykler. Dette sett i forhold til avstanden mellom laderne i sykkelrommet i F5, som er 1,43 m. Mulig ladere kan monteres noe tettere enn dette.

Dersom 8 ladepunkter anlegges på nordveggen av F5 vil dette trolig kunne dekke behovet for lading av el-sykler også fra F1 og F3.

Ladetid for et vanlig el-sykkel-batteri på 400 Wh (0,4 kWh) vil vanligvis være under 2 timer fra 50% til 90 %.

Levetid for litium-batterier forlenges hvis lading stanses ved 90 %.

Ved nordveggen av F5 står fra før et svært solid stål-sykkel-stativ, innkjøpt av sameiet mange år tilbake. Dette sykkel-stativet egner seg godt til trygg fastlåsing av el-sykkel under ladning.

Anser at el-sykkel-batterier med fordel kan lades utendørs, da med tanke på brannfaren slike batterier har vist seg å kunne utgjøre.

Morten Schjoldager

(Eier og beboer i F5)

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Montere 8 ladepunkter ute for El-sykler på nordveggen Frysjaveien 5

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til valg av styre- og varamedlemmer fra 2025

STYRELEDER Leon Gaasø

STYREMEDLEM Thore Carlsen (F3)

STYREMEDLEM Einar Erdahl (F1)

STYREMEDLEM Mats Kåvin (F1)

VARAMEDLEM Silje Skyttern (F3)

VARAMEDLEM Leandra Dos Santos Thompson (F5)

VALGKOMITE (Èn representant fra hever blokk)

Lotten Strobel (F1)

Anne-Lise Hansen (F3)

Terje Vaatsveen (F5)

Styret ble orientert om innholdet i innstillingen 5. mars og støtter forslaget.

Innstilling
Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Leon Gaasø (Valgkomiteens innstilling)

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Einar Andre Erdahl (Valgkomiteens innstilling)
- Mats Kåvin (Valgkomiteens innstilling)
- Thore Carlsen (Valgkomiteens innstilling)

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

- Leandra Dos Santos Thompson (Valgkomiteens innstilling)
- Silje Skyttern (Valgkomiteens innstilling)

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne-Lise Hansen
- Lotten Strobel
- Terje Vaatsveen

Vedlegg

1. 5356 Valgkomiteens innstilling til valg av styre.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

I tillegg til det ordinære vedlikeholdet har styret hatt et omfattende og krevende arbeid med rørfornying. Etter arbeidene var ferdig, er alle fellesrom blitt grundig rengjort.

Det er nå også tilrettelagt for sykkellading i sykkel-boden i kjelleren ved Frysjaveien 5. Dessverre har kommunen ikke prioritert etableringen av en fotgjengerovergang på samme sted.

Våren 2024 ble alle 3 blokkene dronevasket.

For å forbedre inneklimaet er det montert luftavfuktere i noen av bod-rommene i Frysjaveien 1 og 3.
Vannlekkasjen i den nedre garasjen, som forårsaket lekkasjer i bod-rommene under, er blitt utbedret. I denne prosessen ble asfalten fjernet, en ny membran lagt, og deretter ble ny asfalt påført.

I samarbeid med Anne Lise Hansen er det utarbeidet en oppdatert oversikt over bod-rom, parkeringsplasser og garasjeplasser.

Alle leiligheter og postkasser ble i 2024 merket med rett leil.nr.
Det er blitt montert nødlys i alle branntrapper.

Selv om rørfornyingen er ferdigstilt, har styret ennå ikke overtatt arbeidet, da det gjenstår flere reklamasjoner som må utbedres. Sluttsummen holdes derfor tilbake inntil manglene er rettet.

For å unngå at det oppstår etterslep av vedlikeholdet i sameiet, har styret utarbeidet en vedlikeholdsplan frem til 2031.
Fellesutgiftene vil øke til høsten, 3,6% til høsten på grunn av KPI

2025.**Planlagt arbeid i 2025/2026**

2025

- Avslutte rørfornyingen
- Refinansiering av felleslån
- Bytte forsikringsselskap for bedre vilkår
- Alle eiere må male balkonggulvet
- Skifte el-kjel
- Pusse og lakke inngangspartiene F1-F3-F5
- Vask av solcelleanlegget på takene
- Rydde opp i postkassemerkingen
- Rydde bomberommene
- Byggene klassifiseres etter energistandard.
- Male mur F1 mot parkeringsplassen
- Vaske søppelhusene, med påfølgende pussing og maling av søppellukene
- Utbedre små skader i murverket utendørs
- Utbedre skadet asfalt utendørs med kaldasfalt
- Feie og vaske garasjene
- Etterisolere søppelsjaktene for å hindre kuldeinntrengning og forbedre
- energieffektiviteten i leilighetene.

- Fjerne tagging som er på ført byggene
- Utbedre mur og påføre membran ved inngangspartiet F1
- Midlertidig flytte søppelhusene F3 for å undersøke og utbedre lekkasje fra broen
- Skifte takplater F 5
- Reparere skader i korridorer F5

2025/2026

- Pusse opp kjellere og gulv i alle tre blokkene
- Pusse opp vaskeriene i F1 og F3 (Frysjaveien 5 er allerede pusset opp)
- Pusse og beise alle innvendige dører i sameiets fellesrom

2026

- Skifte lysrør i garasjene til LED
- Bygge støyskjerm ved Frysjaveien 1 mot Maridalsveien
- Utskifting av ståldørene mot hagen
- Vedlikehold av hagemøbler med olje eller beis
- Male garasjene innvendig
- Rengjøring av luftekanalene
- Vaske søppelhusene og beise dem
- Sette opp ny port i hagen med utgang mot Frysjaveien 3
- Pusse og lakke inngangspartiene F5 (Hvis nødvendig)

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene i 2024: kr. 9 766 938

Driftskostnadene i 2024: kr. 17 524 122

Finanskostnader i 2024: kr. 3 031 343

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 876 397.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene
fra 01.04.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 619 643	9 123 973	9 483 000	10 359 000
Vaskeri		131 310	103 997	0	0
Andre inntekter	3	15 985	12 050	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 766 938**	**9 240 019**	**9 483 000**	**10 359 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-352 681	-335 963	-333 600	-334 000
Styrehonorar	5	-241 000	-229 999	-230 000	-239 000
Avskrivninger	15	-24 386	-30 996	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 178	-22 660	-19 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-284 249	-270 318	-286 000	-300 000
Konsulenthonorar	7	-784 207	-502 429	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-11 310 559	-3 394 748	-11 005 000	-1 211 000
Forsikringer		-501 520	-448 268	-493 000	-592 000
Kommunale avgifter	9	-1 289 116	-1 074 891	-1 258 185	-1 462 000
Energi/fyring	10	-1 335 000	-1 795 822	-1 330 000	-1 330 000
TV-anlegg/bredbånd		-798 415	-784 259	-820 000	-853 000
Andre driftskostnader	11	-587 813	-464 315	-311 900	-323 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 524 122**	**-9 354 668**	**-16 136 685**	**-6 714 000**
DRIFTSRESULTAT		**-7 757 184**	**-114 649**	**-6 653 685**	**3 645 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	276 814	124 182	0	0
Finanskostnader	13	-3 031 343	-2 135 952	-2 410 000	-3 154 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 754 529**	**-2 011 770**	**-2 410 000**	**-3 154 000**
ÅRSRESULTAT		**-10 511 713**	**-2 126 419**	**-9 063 685**	**491 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-10 511 713	-2 126 419		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		1	1
Leiligheter/lokaler	14	202 240	202 240
Andre varige driftsmidler	15	74 456	98 842
SUM ANLEGGSMIDLER		**276 697**	**301 083**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 128	22 431
Forskuddsbetalte kostnader		67 962	68 878
Andre kortsiktige fordringer	16	5 000	5 000
Driftskonto OBOS-banken		80 801	172 516
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 187	6 342
Sparekonto OBOS-banken		17 429	2 306 226
Sparekonto OBOS-banken II		65 228	171 125
Innestående i andre banker		2 202 844	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 459 579**	**2 752 518**
SUM EIENDELER		**2 736 276**	**3 053 600**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-45 648 796	-35 137 083
SUM EGENKAPITAL		**-45 648 796**	**-35 137 083**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	46 801 890	37 213 318
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 801 890**	**37 213 318**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		134 060	67 812
Leverandørgjeld		1 124 740	649 388
Skyldige offentlige avgifter	19	17 634	17 862
Påløpte renter		272 607	209 728
Annen kortsiktig gjeld	20	34 142	32 574
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 583 182**	**977 365**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 736 276**	**3 053 600**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025
Styret i Sameiet Frysjaveien 1 3 Og 5

Leon Gaasø

Einar Andre Erdahl Svetlana Tsarkova Thore Carlsen

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	8 879 637
Leie	289 640
Garasje	204 240
Parkering	139 056
Parkeringsleie	48 000
Lokale	24 270
Diverse	24 000
Strømuttak	10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 619 643**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	5 932
Nøkler	4 953
Utleie	5 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 985**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-238 752
Påløpte feriepenger	-34 142
Arbeidsgiveravgift	-73 369
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-6 418
SUM PERSONALKOSTNADER	**-352 681**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 241 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 065, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 178.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-79 538
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 575
Andre konsulenthonorarer	-690 094
SUM KONSULENTHONORAR	**-784 207**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Steinar Levernes AS	-906 262
Olimb Rørfornying AS	-8 834 892
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-9 741 154**
Drift/vedlikehold bygninger	-486 538
Drift/vedlikehold VVS	-387 251
Drift/vedlikehold elektro	-196 336
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 028
Drift/vedlikehold heisanlegg	-295 440
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 299
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 446
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 167
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 550
Kostnader leiligheter, lokaler	-19 439
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-19 911
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-11 310 559**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-11 953
Vann- og avløpsavgift	-959 603
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-317 287
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 289 116**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-592 016
Olje	-35 800
Andre fyringskostnader	-707 183
SUM ENERGI / FYRING	**-1 335 000**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-13 688
Container	-29 719
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 020
Annen leiekostnad	-23 119
Datautstyr	-35 160
Annet driftsmateriale	-48 644
Lyspærer og sikringer	-9 419
Renhold ved firmaer	-276 655
Snørydding	-43 625
Andre fremmede tjenester	-26 981
Kontor- og datarekvisita	-1 800
Trykksaker	-1 953
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 065
Andre kontorkostnader	-28 961
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-5 360
Bank- og kortgebyr	-5 454
Øreavrunding	-179
Velferdskostnader	-9 911
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-587 813**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	47 446
Renter bank	24 755
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 740
Andre renteinntekter	201 873
SUM FINANSINNTEKTER	**276 814**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 031 343
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 031 343**

NOTE: 14
LEILIGHETER

Leiligheter	202 240
SUM LEILIGHETER	**202 240**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

TV		
Tilgang 2022	25 677	
Avskrevet tidligere	-10 271	
Avskrevet i år	-5 136	
		10 270
Snøskuffe, hjullaster		
Tilgang 2023	96 250	
Avskrevet tidligere	-12 833	
Avskrevet i år	-19 250	
		64 166
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	1	
		1
Tørketrommel 1		
Tilgang 2017	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	
		1
Tørkeskap 2		
Tilgang 2018	23 687	
Avskrevet tidligere	-23 686	
		1
Tørketrommel 2		
Tilgang 2016	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	
		1
Tørketrommel 3		
Tilgang 2016	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	
		1
Tørketrommel 4		
Tilgang 2016	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	
		1
Tørkeskap 1		
Tilgang 2017	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	
		1

Tørkeskap 3		
Tilgang 2018	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	
		1
Tørketrommel 5		
Tilgang 2004	153 792	
Avskrevet tidligere	-153 791	
		1
Vaskemaskin 1		
Tilgang 2013	27 800	
Avskrevet tidligere	-27 799	
		1
Vaskemaskin 9		
Tilgang 2013	27 800	
Avskrevet tidligere	-27 799	
		1
Vaskemaskin 2		
Tilgang 2016	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	
		1
Vaskemaskin 3		
Tilgang 2016	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	
		1
Vaskemaskin 4		
Tilgang 2016	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	
		1
Vaskemaskin 5		
Tilgang 2017	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	
		1
Vaskemaskin6		
Tilgang 2017	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	
		1
Vaskemaskin7		
Tilgang 2018	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	
		1
Vaskemaskin8		
Tilgang 2018	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 459	
		1
Vaskemaskin og Rulle		
Tilgang 2013	31 729	
Avskrevet tidligere	-31 728	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**74 456**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-24 386**

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

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,90 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2020	-41 574 059	
Nedbetalt tidligere	9 360 741	
Nedbetalt i år	1 397 615	
		-30 815 703
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2024	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	13 813	
		-15 986 187
Svenska Handelsbanken AB		
Lånet er innfridd		
Opprinnelig 2023	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	5 000 000	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-46 801 890**

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 187
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 447
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-17 634**

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-34 142
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-34 142**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
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:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3XT23-U8O2P-OPSZP-3535B-H28BL-DFE4H

Valgkomiteens innstilling til valg av styre- og varamedlemmer fra 2025

STYRELEDER Leon Gaasø

STYREMEDLEM Thore Carlsen (F3)

STYREMEDLEM Einar Erdahl (F1)

STYREMEDLEM Mats Kåvin (F1)

VARAMEDLEM Silje Skyttern (F3)

VARAMEDLEM Leandra Dos Santos Thompson (F5)

VALGKOMITE (Èn representant fra hever blokk)

Lotten Strobel (F1)

Anne-Lise Hansen (F3)

Terje Vaatsveen (F5)

Styret ble orientert om innholdet i innstillingen 5. mars og støtter forslaget.

Oslo, 7. mars 2025

Anne-Lise Hansen

(sign.)

Terje Vaatsveen

(sign.)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 26.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.03.25
Selskapsnummer: 5356 **Selskapsnavn:** SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Martin Hernandez fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som digital møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ragnar Edgren Pettersen og Anton Magnus Brodin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 249 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag 1 til årsmøtet - Administrasjonsavtale

Styret ser på muligheten for å inngå administrasjonsavtale om individuell nedbetaling.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag 2 til årsmøte - Parkering av mekaniske sykler

Bomberommet åpnes for sykkelparkering

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag 3 til årsmøte - Inngangsparti F5

Oppgradere standarden på inngangspartiet i Frysjaveien 5.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag 4 til årsmøte - Ladepunkt for EL-sykler

Montere 8 ladepunkter ute for El-sykler på nordveggen Frysjaveien 5

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Leon Gaasø (Valgkomiteens innstilling)

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Einar Andre Erdahl (Valgkomiteens innstilling)

☐ Mats Kåvin (Valgkomiteens innstilling)

☐ Thore Carlsen (Valgkomiteens innstilling)

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Leandra Dos Santos Thompson (Valgkomiteens innstilling)

☐ Silje Skyttern (Valgkomiteens innstilling)

Valgkomite (kun 3 skal velges)

☐ Anne-Lise Hansen

☐ Lotten Strobel

☐ Terje Vaatsveen

**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 2025 for SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

Organisasjonsnummer: 957591957
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mars kl. 10:00 til 29. mars kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 76.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Hernandez fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som digital møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 249 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 249 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag 1 til årsmøtet - Administrasjonsavtale

Fremmet av: Ove Almar Arntzen

Forslag 1 til årsmøte

Hei.

Jeg vil gjerne at styret ser på muligheten til å legge til rette for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Jeg har forstått det slik at bankene ikke kan ta pant i sameiets eiendom, og de derfor tilbyr sameiene høy rente sammenliknet med et privat lån med sikkerhet i egen bolig. Så jeg skulle gjerne se at man kunne kvitte seg med slik dyr gjeld.

Mvh Ove

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ser på muligheten for å inngå administrasjonsavtale om individuell nedbetaling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag 2 til årsmøte - Parkering av mekaniske sykler

Fremmet av: Morten Schjoldager

4 el-sykkel-ladere er nylig montert i sykkelrommet i F5. Dette opptar ca halvparten av sykkelrommet, og ifølge styret skal den delen av sykkelrommet være forbeholdt el-sykler.

Da blir det lite plass igjen til mekaniske sykler på den gjenværende "frie" del av sykkelrommet.

Anser at ca 15 mekaniske sykler med rimelighet kan lagres i den resterende halvpart at sykkelrommet.

F5 har 90 boenheter, dvs. nesten halvparten av sameiets boenheter.

15 plasser dekker da neppe behovet for eiere av mekaniske sykler i F5.

Nesten alle leilighetene i F5 er små, med da liten mulighet for lagring av sykkel i egen leilighet.

- - - - -

Tilfluktsrommet ("bomberommet") i kjelleren i F5 var i tidligere årtier åpent for parkering av sykler. En tidligere vaktmester, Leif Terje Pedersen, stengte av dette rommet. På eget initiativ, såvidt jeg forstår.

Meg bekjent foreligger der ikke noe årsmøtevedtak om, ei heller er det nevnt i vedtektene våre, at dette tilfluktsrommet, som vel er å regne som fellesareal for F5 (?), skal være avstengt for beboere i F5?

I dette tilfluktsrommet står et større sykkelstativ på gulvet, innkjøpt av sameiet i tidligere tider. Anser at det ble innkjøpt med formål sykkelparkering der.

Foreslår derfor at tilfluktsrommet i F5 gjenåpnes for parkering av mekaniske sykler for beboere i F5.

Er kjent med at tilfluktsrommet, samt et tilstøtende mindre rom, brukes til lagring av utemøbler etc. for sameiet. Antar at det likevel vil være plass til lagring av mekaniske sykler der.

> **Forslag til vedtak:**
> Bomberommet åpnes for sykkelparkering
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag 3 til årsmøte - Inngangsparti F5

Fremmet av: Hanna Førland

Bakgrunn:

Prioritering av oppgradering av inngangspartiet i blokk nr.5, så det får samme standard som det nr.1 og 3 har, er et av de konkrete punktene som ble tatt opp i forslag til det som ble vedtatt på årsmøtet i 2023, også anbefalt av styret: standard-heving for å utbedre og utjevne forskjellene. For at alle som bor i sameiet skal ha det like bra og trives, uansett hvilken blokk de bor i. Når dette vedtaket fra 2023 foreligger, og alle betaler samme husleie og bidrar til felleskaps-kassa, må alle ha samme like gode bomiljø og -standard. Dette er en basal rett for alle.

Ndg nummer 5 er det fremdeles faktum at det som forringer førsteinntrykket for både beboere, gjester og de som kommer på visninger, trekker ned verdiene på leilighetene i denne blokka. Eiendomsmeglere som selger leiligheter i nr.5, har kommentert at dette blir bemerket på visninger, hvor synlig nedslitte og skitne

fellesarealene, er. Dette utenfra-blikket må vektlegges inn i prioriteringen av standard-heving, to år etter årsmøtet i 2023.

Forslag:

Etter vedtaket fra årsmøtet 2023 om å få på plass samme standard for alle blokker, blant annet inngangspartiene, er det viktig nå i 2025 å ta dette opp igjen, helhetlig, så sameierne får inkludering i hvorledes vedtaket følges opp av styret, i tråd med sameiets vilje.

Et av de helt konkrete punktene ifra 2023 dreide seg om inngangspartiet i nummer 5, som lenge har manglet vedlikehold. I forbindelse med en nylig hovedrengjøring i fellesaralene i nr.5 har det kommet konstruktive innspill på Vibbo, for at grep må iverksettes for det som ikke holder mål. I kjølvannet av dette er det nødvendig å åpne opp videre for deling med samierne, både den vedlikeholdsplanen som foreligger og tidsplanen for denne. Slik kan sameierne/beboerne fortsette å få dialog for en helhetlig istandsetting til normal standard, både for inngangsdør og rommene innenfor, ved heisen.

Flere som bor i nummer 5 har etterlyst automatisk døråpner, også i året som er gått, fordi den tunge døren stadig er vanskelig å få opp, og den bakvendte løsningen med to dører som går mot hverandre, gjør det vanskelig å unngå kræsj, i trafikken inn og ut av blokka. Dette er fremdeles et hovedpunkt ndg forskjellen i standard mellom blokk 1, 3 og 5, at nr.5 mangler automatisk døråpner. Dette er helt nødvendig å få på plass, når vi har slike tunge dører, særskilt viktig for blant annet eldre beboere og andre som har vondt for å få opp døra selv, eller har rullator eller barnevogn. Men også viktig for alle som har noe å bære på, eller flytter inn og ut, for å klare å få holdt begge dører oppe samtidig. Det vil forebygge merker og skader på vegger og dører å få dette på plass så raskt som mulig.

Styrets innstilling
Styret må ta hensyn til hele sameiet, og vedlikeholdet skal være likt for alle blokkene. Når det gjelder inngangspartiet i F5, er styret enige med Hanna om at vedlikeholdet bør økes på grunn av den høyere trafikken. Dette vil derfor bli inkludert i vedlikeholdsplanen.

Når det gjelder de automatiske døråpnerne, er det hjelpemiddelsentralen som har installert disse i F1 og F3. Styret har gjentatte ganger etterlyst personer med behov for en slik løsning i F5. Vi har nå identifisert en person som trenger automatisk døråpner og vil be vedkommendes lege informere hjelpemiddelsentralen om dette.

Fellesarealene i alle tre blokkene var svært skitne, og styret besluttet derfor å gjennomføre en grundig nedvask. Det samme ble også gjort etter fullført rørfornying, slik at alle tre blokkene nå er rene. I tillegg blir gulvene skrubbet og bonet hvert år for å sikre god standard og vedlikehold.

Småskader blir utbedret fortløpende etter behov. Sameiet har en fast håndverker som tar seg av disse oppgavene.

> **Forslag til vedtak:**
> Oppgradere standarden på inngangspartiet i Frysjaveien 5.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag 4 til årsmøte - Ladepunkt for EL-sykler

Fremmet av: Morten Schjoldager

Ønsker følgende forslag lagt frem til årsmøtet i Sameiet Frysjaveien 1-3-5 den 26. mars 2025:

Nordveggen av F5 har en fri bredde på ca 13 m fra innkjørsel nedre garasje til nord østre hjørne av bygningen. Trekkes det fra 4 m fra innkjøring til garasje vil ca 9 m være tilgjengelig for montering av el-sykkel-ladere.

Ser det slik at det her vil kunne være rimelig plass til minst 8 ladere for el-sykler. Dette sett i forhold til avstanden mellom laderne i sykkelrommet i F5, som er 1,43 m. Mulig ladere kan monteres noe tettere enn dette.

Dersom 8 ladepunkter anlegges på nordveggen av F5 vil dette trolig kunne dekke behovet for lading av el-sykler også fra F1 og F3.

Ladetid for et vanlig el-sykkel-batteri på 400 Wh (0,4 kWh) vil vanligvis være under 2 timer fra 50% til 90 %.

Levetid for litium-batterier forlenges hvis lading stanses ved 90 %.

Ved nordveggen av F5 står fra før et svært solid stål-sykkel-stativ, innkjøpt av sameiet mange år tilbake. Dette sykkel-stativet egner seg godt til trygg fastlåsing av el-sykkel under ladning.

Anser at el-sykkel-batterier med fordel kan lades utendørs, da med tanke på brannfaren slike batterier har vist seg å kunne utgjøre.

Morten Schjoldager

(Eier og beboer i F5)

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til valg av styre- og varamedlemmer fra 2025

STYRELEDER Leon Gaasø

STYREMEDLEM Thore Carlsen (F3)

STYREMEDLEM Einar Erdahl (F1)

STYREMEDLEM Mats Kåvin (F1)

VARAMEDLEM Silje Skyttern (F3)

VARAMEDLEM Leandra Dos Santos Thompson (F5)

VALGKOMITE (Èn representant fra hever blokk)

Lotten Strobel (F1)

Anne-Lise Hansen (F3)

Terje Vaatsveen (F5)

Styret ble orientert om innholdet i innstillingen 5. mars og støtter forslaget.

Innstilling
Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Leon Gaasø (Valgkomiteens innstilling) (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Leon Gaasø (Valgkomiteens innstilling)

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mats Kåvin (Valgkomiteens innstilling) (43 stemmer)
Thore Carlsen (Valgkomiteens innstilling) (45 stemmer)
Einar Andre Erdahl (Valgkomiteens innstilling) (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mats Kåvin (Valgkomiteens innstilling)
Thore Carlsen (Valgkomiteens innstilling)
Einar Andre Erdahl (Valgkomiteens innstilling)

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Silje Skyttern (Valgkomiteens innstilling) (43 stemmer)
Leandra Dos Santos Thompson (Valgkomiteens innstilling) (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Skyttern (Valgkomiteens innstilling)
Leandra Dos Santos Thompson (Valgkomiteens innstilling)

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne-Lise Hansen (41 stemmer)
Lotten Strobel (42 stemmer)
Terje Vaatsveen (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne-Lise Hansen
Lotten Strobel
Terje Vaatsveen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543001814

Dokument

5356 Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5 29.03.25
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2025-03-31 11:26:28 CEST (+0200) av Martin Hernandez (MH)
Ferdigstilt den 2025-03-31 13:17:59 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Underskriverne

Møteleder: Martin Hernandez v/OEF (MMHv)
martin.hernandez@obos.no
Signert 2025-03-31 11:26:51 CEST (+0200)

Protokollvitne: Ragnar Edgren Pettersen (PREP)
ragnar.pettersen.73@gmail.com
+4791651382
Signert 2025-03-31 13:17:59 CEST (+0200)

Protokollvitne: Anton Magnus Brodin (PAMB)
anton.brodin@hotmail.com
+4791528039
Signert 2025-03-31 11:57:40 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

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. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 30.10.23.

§ 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. Fra 2030 overtar også sameiet utskiftningsansvaret for vinduer og ytterdør (balkongdør). Frem til dette gjelder overgangsordning beskrevet i § 8 (2) under. 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.

§8 (2)

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.

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.

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.

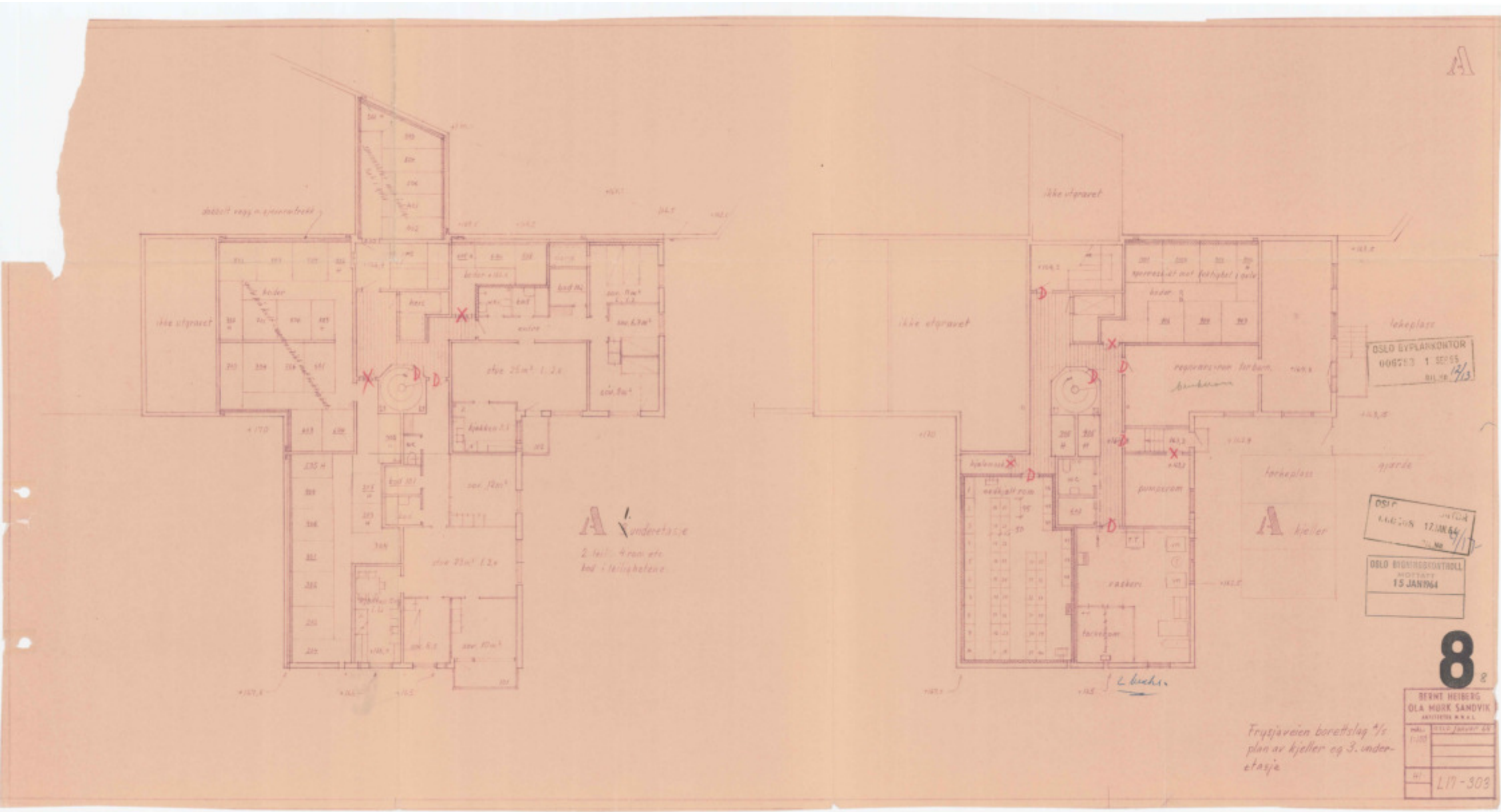
For bygningssjefen

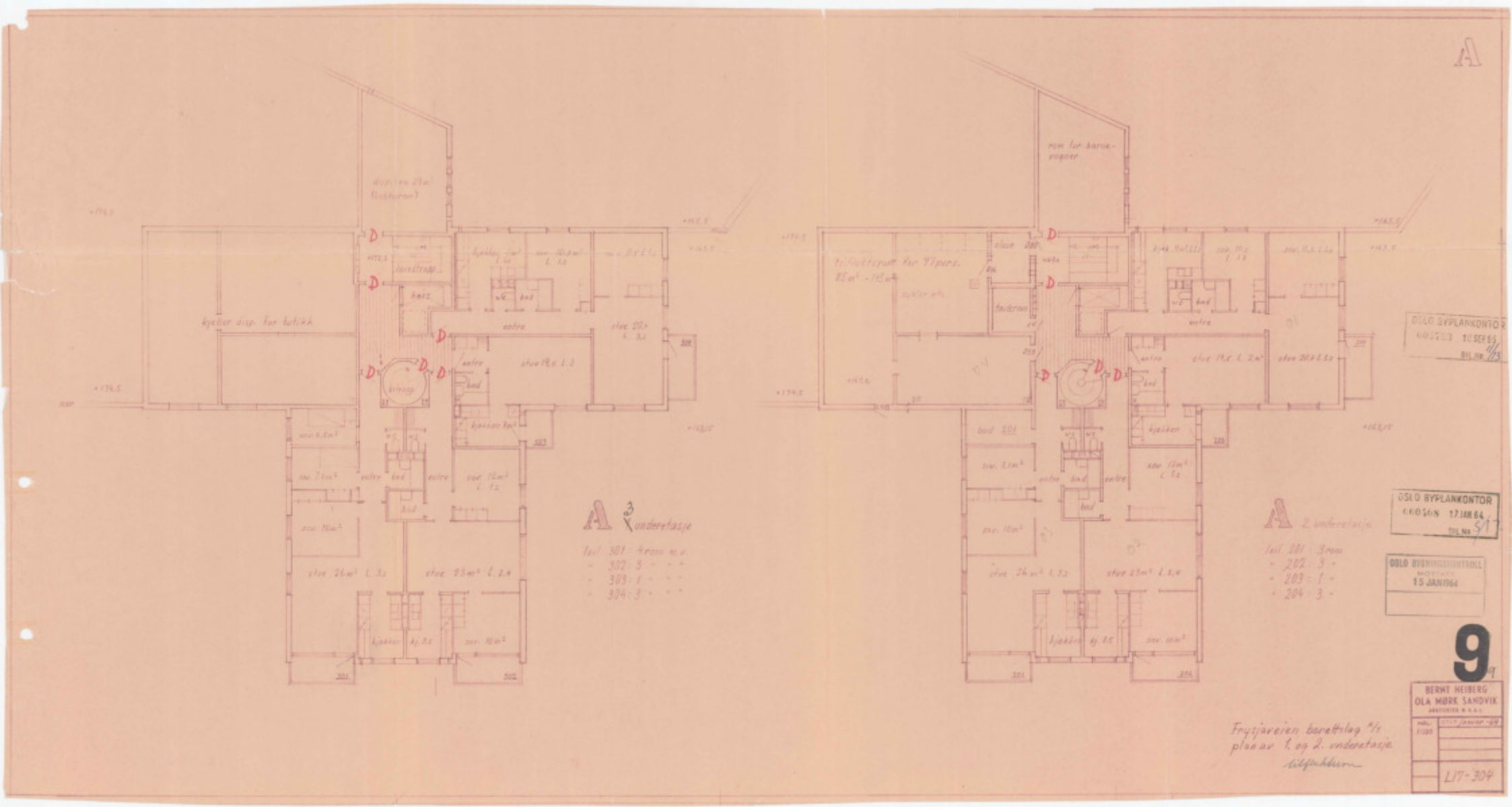
Distriktsingeniør

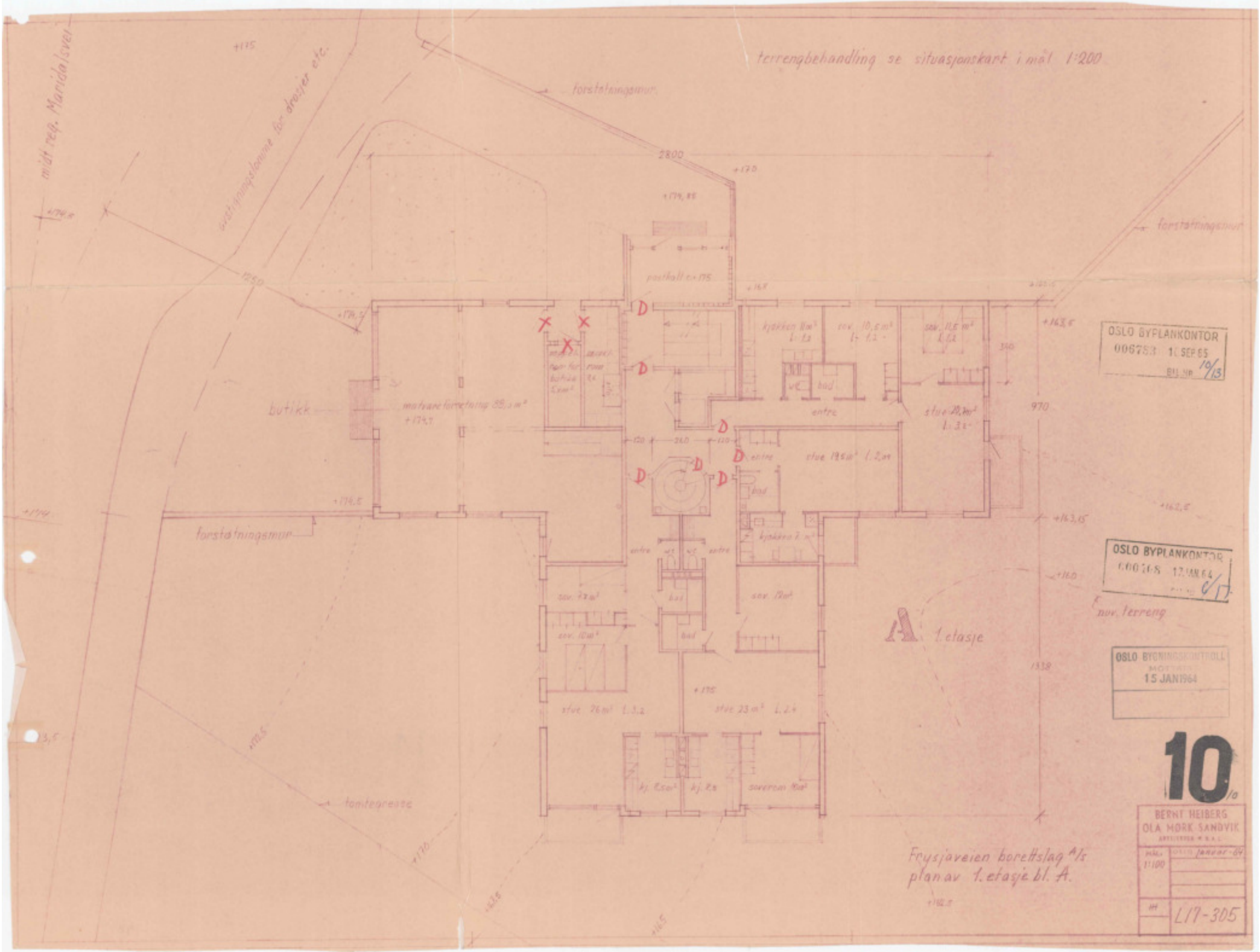
Ivar Stensrud

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.

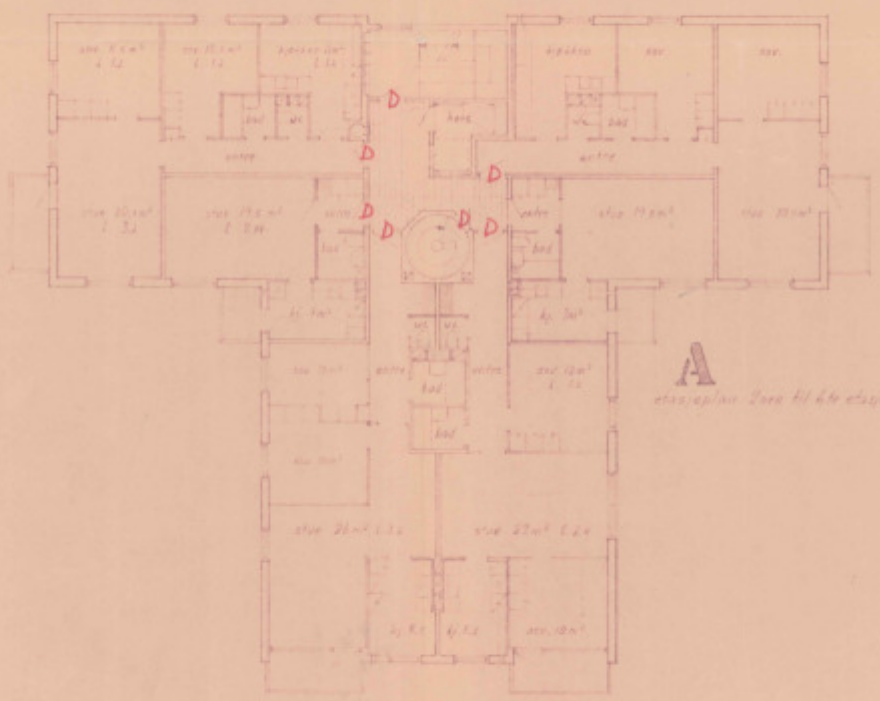
Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 25967/72. –


A
ikke utgravet
A 1. underetasje
2 leil. 4 rom etc
bad i leilighetene
ikke utgravet
lekeplass
A kjeller
garasje
OSLO BYGNINGSKONTROLL
15 JAN 1964
8
BERNT HEIBERG
OLA MØRK SANDVIK
Frydjaveien borettslag ²/r
plan av kjeller og 3. under-
etasje
LM-309


A
kjeller disp. for butikk
trafoutterrom for 47pers.
85m² - 115m²
rom for barne-vogner
A 3 underetasje
leil. 301 : 4 rom m.v.
- 302 : 3 - - +
- 303 : 1 - - +
- 304 : 3 - - +
A 2. underetasje
leil. 201 : 3 rom
- 202 : 3 -
- 203 : 1 -
- 204 : 3 -
OSLO BYPLANKONTOR
OSLO BYGNINGSNEMNDA
15 JANI964
9
BERNT HEIBERG
OLA MØRK SANDVIK
Frytjåveien barnehage m/s
plan av 1. og 2. underetasje
L17-304

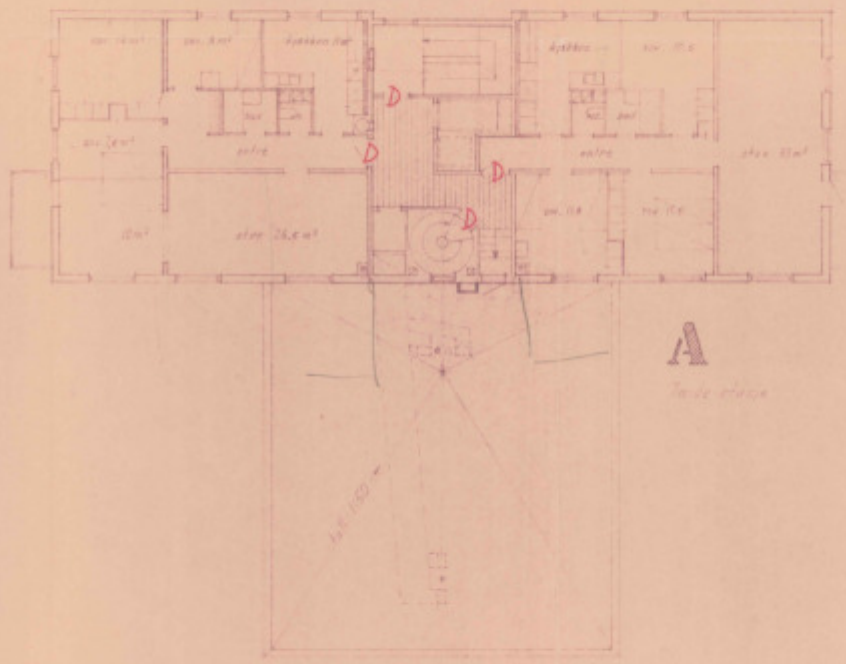

terrengbehandling se situasjonskart i mål 1:200
midt reg. Marida/sveil
avstigningsplanne for drosjer etc.
forstøtningsmur
2800
+179,85
+178,5
+175
+163,5
970
+163,15
+162,5
+160
1338
+175
+165
+170
+165
+162,5
butikk
matvareforretning 88,5 m²
+179,7
forstøtningsmur
entre
bad
stue 19,5m² L.2,4
stue 23 m² L.2,4
soverom 10m²
tomtegrense
A 1. etasje
nov. terreng
Frysjåveien borettslag A/s
plan av 1. etasje bl. A.
OSLO BYPLANKONTOR
006753 10 SEP 65
Bl. nr. 9/13
OSLO BYPLANKONTOR
006768 12 JAN 64
Bl. nr. 6/17
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 JAN 1964
10/0
BERNT HEIBERG
OLA MORK SANDVIK
ARKITEKTER M.N.A.L.
mål 1:100
dato januar-64
tegn HH
L17-305

A



A

etasjeplan Stue til 6te etasje



A

Tverrsnitt

OSLO BYPLANKONTOR
006783 1. SEP 65
Bil. Nr. 9/13

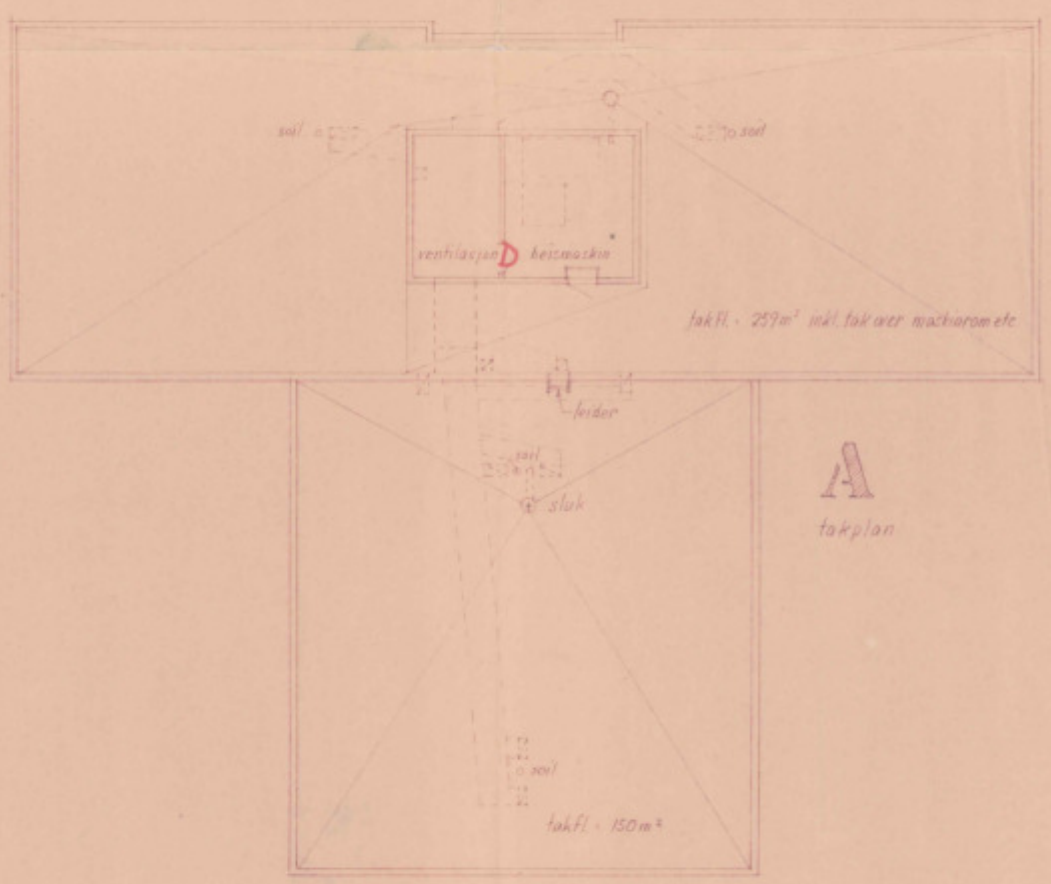
OSLO BYGNINGSRÅD
15 JAN 1964

11

Frysjaveien borettslag A/s
plan av 2-6 og 7 etasje

BERNT HIGGINS
OLA HØRE SANDVIK

1:100	januar 64
M	L17-306



A

takplan

OSLO BYPLANKONTOR
006783 10 SEP 65
BIL NR 8/13

OSLO BYPLANKONTOR
006308 17 JAN 64
BIL NR 5/12

OSLO BYGNINGSR
MOTTATT
15 JAN 1964

12

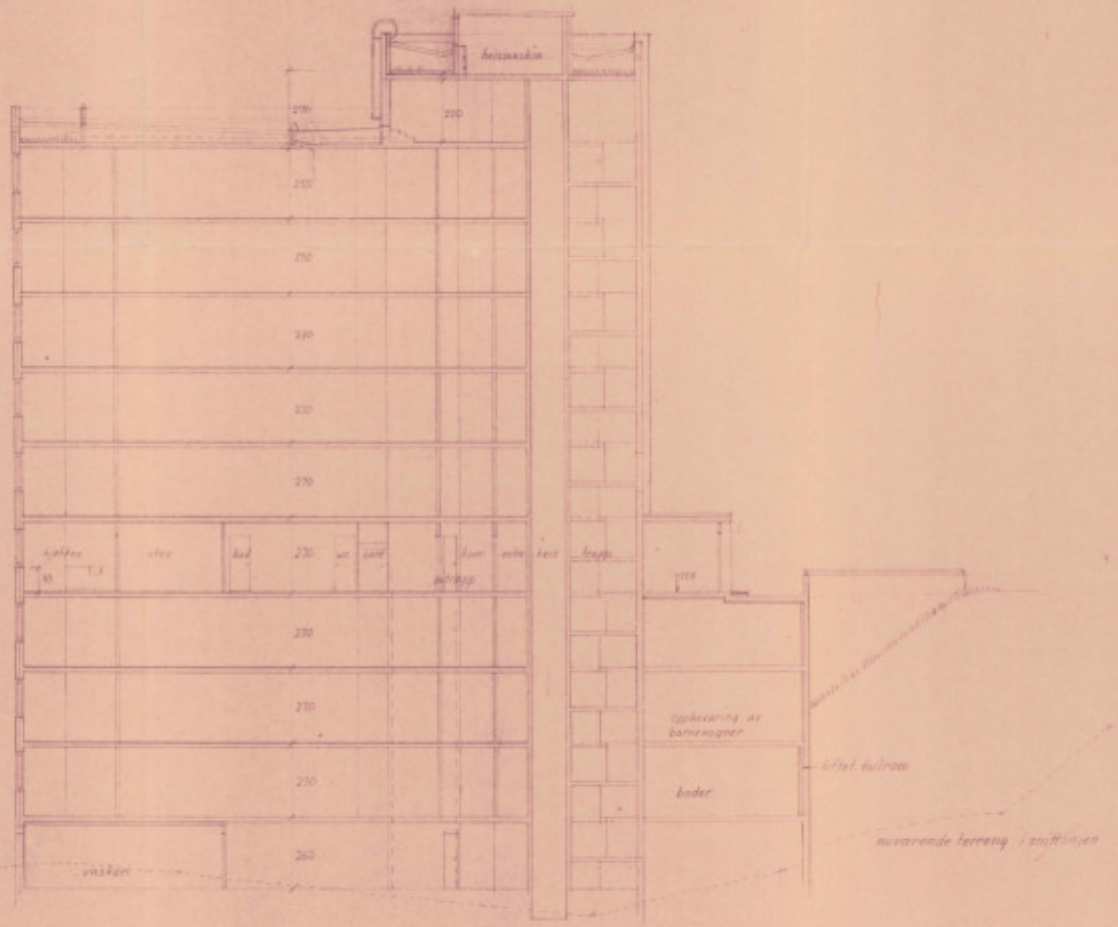
BERNT HEIBERG
OLA MØRK SANDVIK
ARKITEKTER M.N.A.L.

MÅL 1:100

LM-307

Frysjaveien borettslag A/S
takplan bl. A

A



snitt blokk A

Frysjaveien boreltslag A/S
snitt blokk A

OSLO BYPLANKONTOR
000783 1. SEP 65
Bil. nr. 3/3

OSLO BYPLANKONTOR
000785 27. JUNI 64
Bil. nr. 3/17

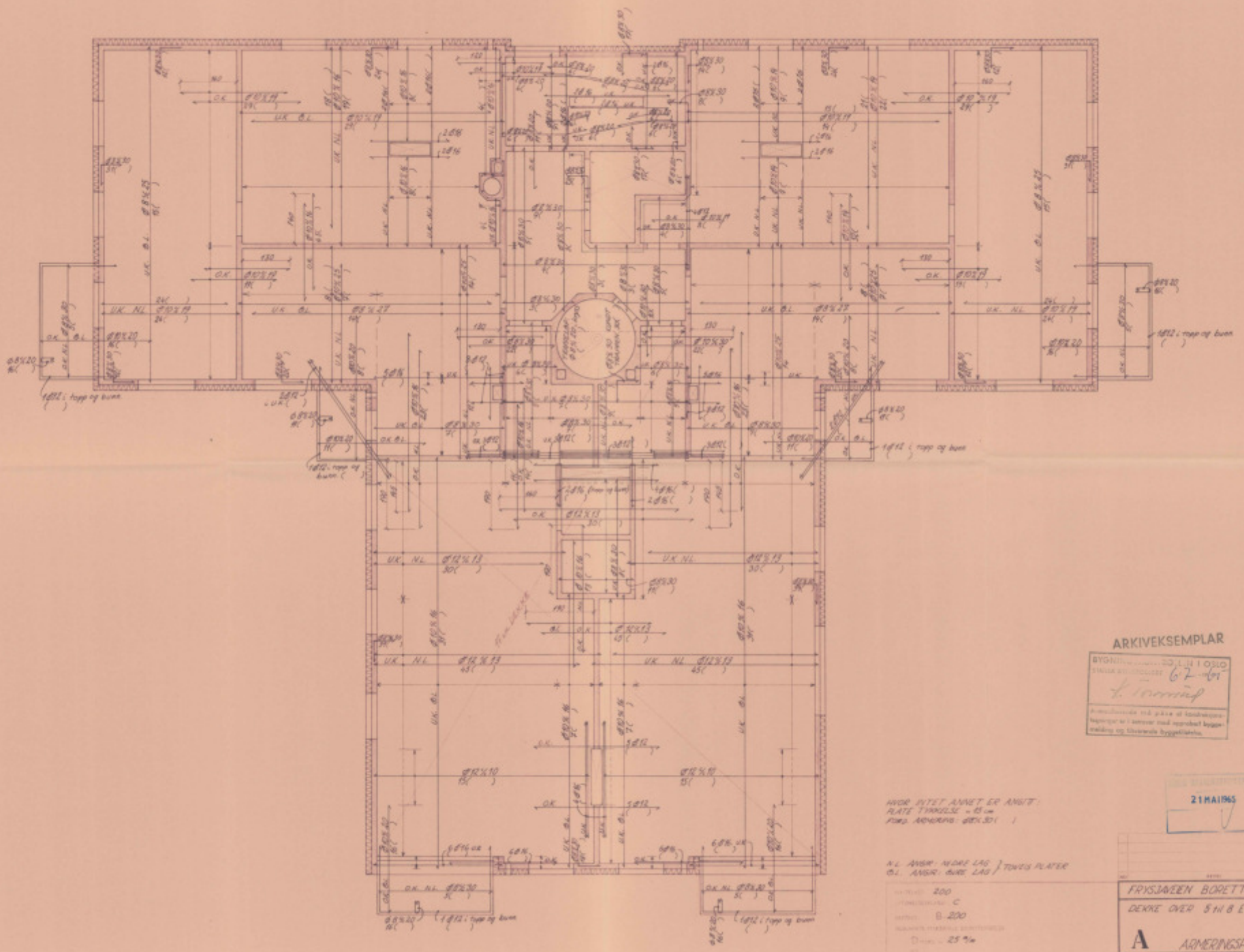
OSLO BYGNINGSDIREKTORATET
15 JAN 1964

13 A

BERNT HEIBERG
OLA MØRK SANDVIK
ARKITEKTER M.N.A.L.

M. 1:100

L17-308



ARKIVEKSEMPLAR

21 MAI 1965

HVOR ITTET ANNET ER ANGITT:
PLATE TYKKELSE = 15 cm
FORD. ARMERING: Ø8 c/c 30 ( )

N.L. ANGIR: NEDRE LAG
Ø.L. ANGIR: ØVRE LAG
} TOVEIS PLATER

FRYSJAVEEN BORETTSLAG A/L

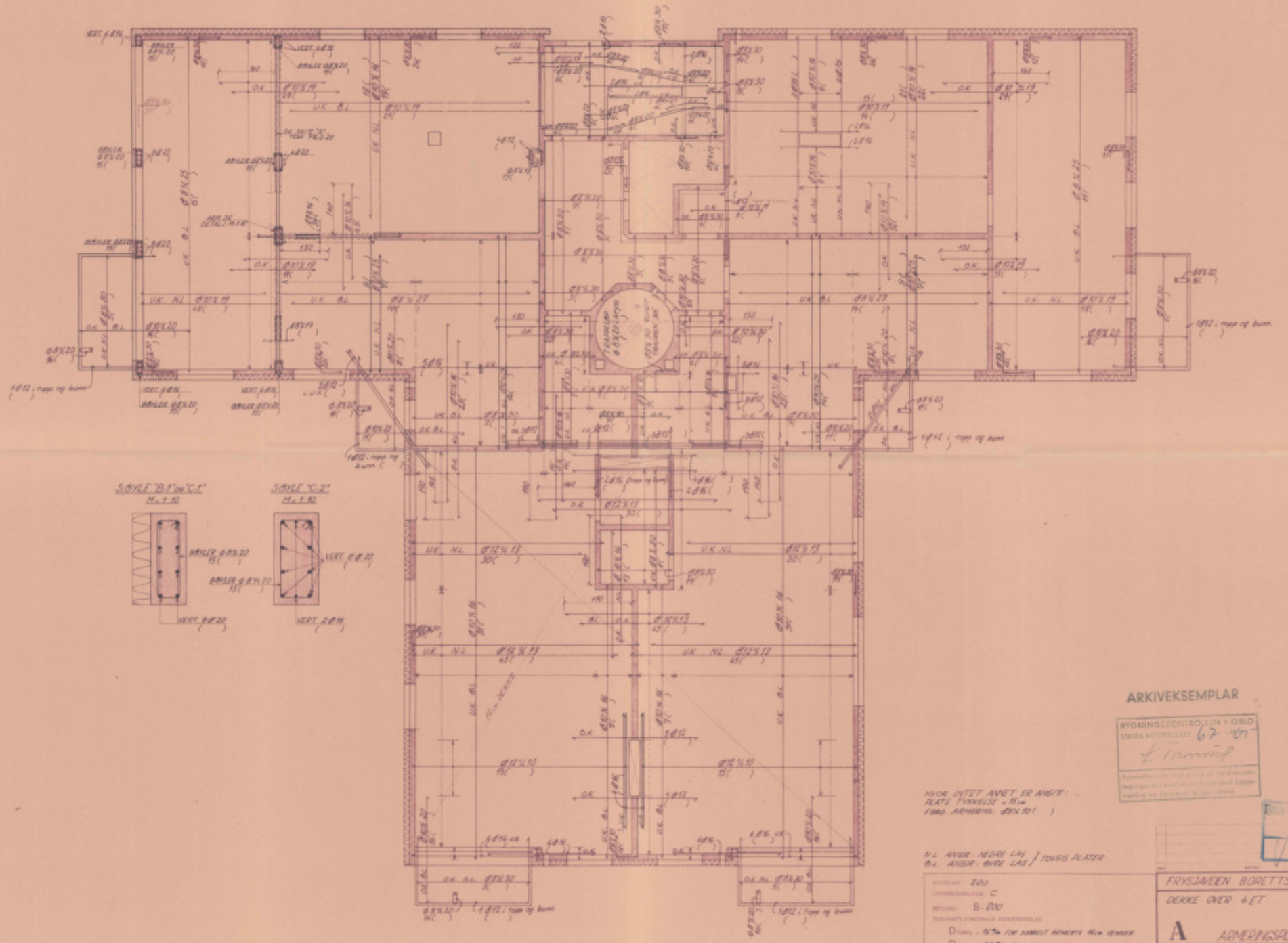
DEKKE OVER 5 TIL 8 ET.

A ARMERINGSPLAN

1:50

716-A 23

BORRING & ROGNERUD A/S



ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
GODKJENT KONTROLLERT 6 7 -07

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

N.L. ANGIR: NEDRE LAG } TOVEIS PLATER
Ø.L. ANGIR: ØVRE LAG }

BETONG B 200
SYNKEBETONGKLASSE C
BETONG B-200
TILSVARER FUNKSJONELL BETONGBESKRIVELSE
D max = 16 % FOR ARMERT BETONG MED VEKSER
D max = 25 % FOR DEKKER OG VEGGER FORØVRIG
ARMERING: KVALITET K 40
STÅL KVALITET St 60

FRYSJAVEIEN BORETTSLAG A/S

DEKKE OVER 4 ET.

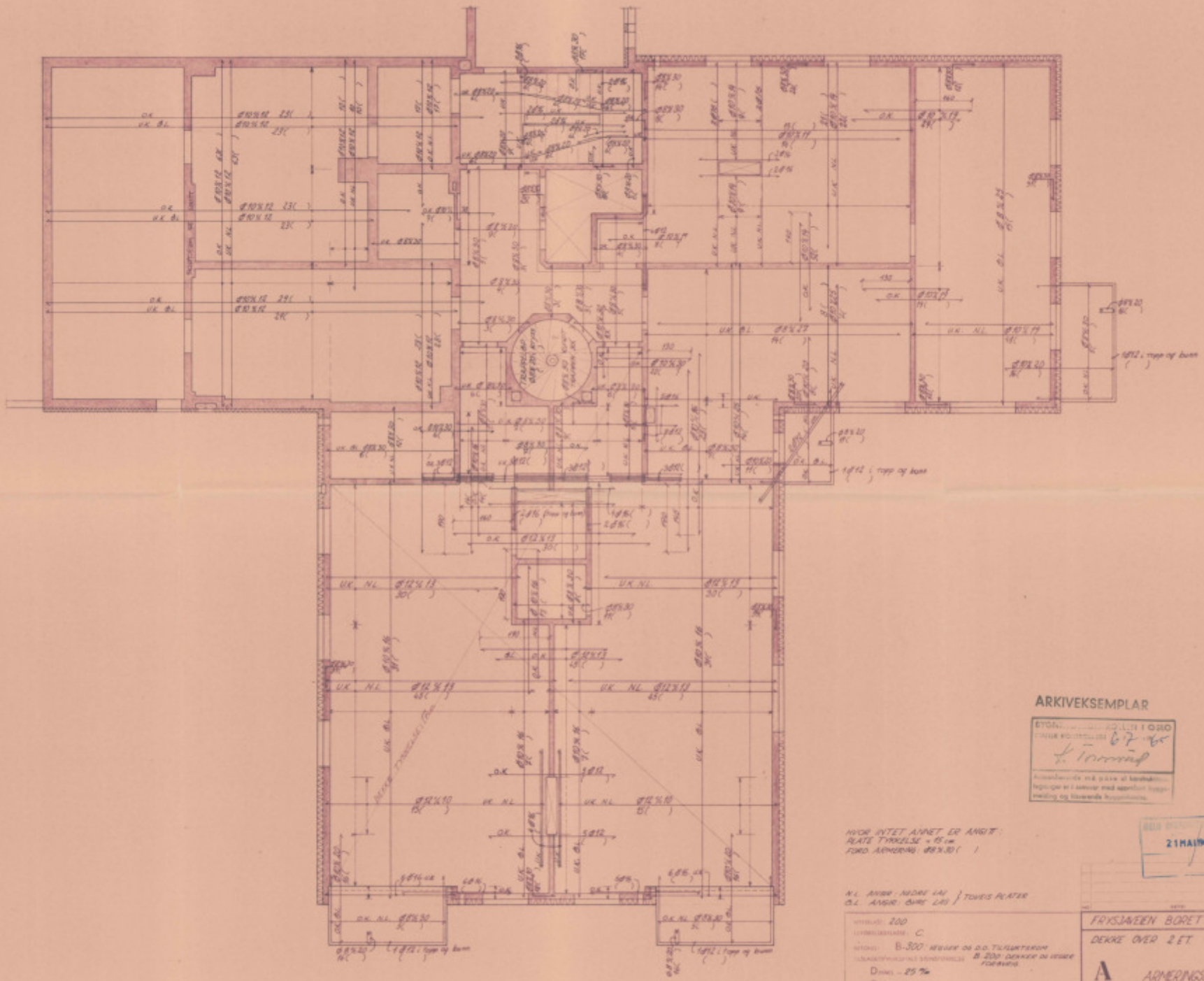
A ARMERINGSPLAN

1:50
1:10

TEGN. 05-5-65
KONTR. S.H.
GODK. A.R.

TEGN. NR. 716-A
BLAD NR. 21

BORRING & ROGNERUD A/S



ARKIVEKSEMPLAR

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

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

B-300 BEGGE OG D.D. TILFLUKTSROM
B-200 DEKKER DE ØVRIGE ROMMENE.

FRYSJAVEIEN BORETTSLAG A/S

DEKKE OVER 2 ET

A ARMERINGSPLAN

716-A 17

BORRING & ROGNERUD A/S

E D C B A

10 mte ETASJE

9 mte ETASJE

8 mte ETASJE

7 mte ETASJE

6 te ETASJE

5 te ETASJE

4 re ETASJE

3 dje ETASJE

2 nn ETASJE

1 ste ETASJE

KJELLER

NB! ALL HORISONTALARM VINKLES RUNDT HJØRNER

FRYSJAKJEN BORETTSLAG 49

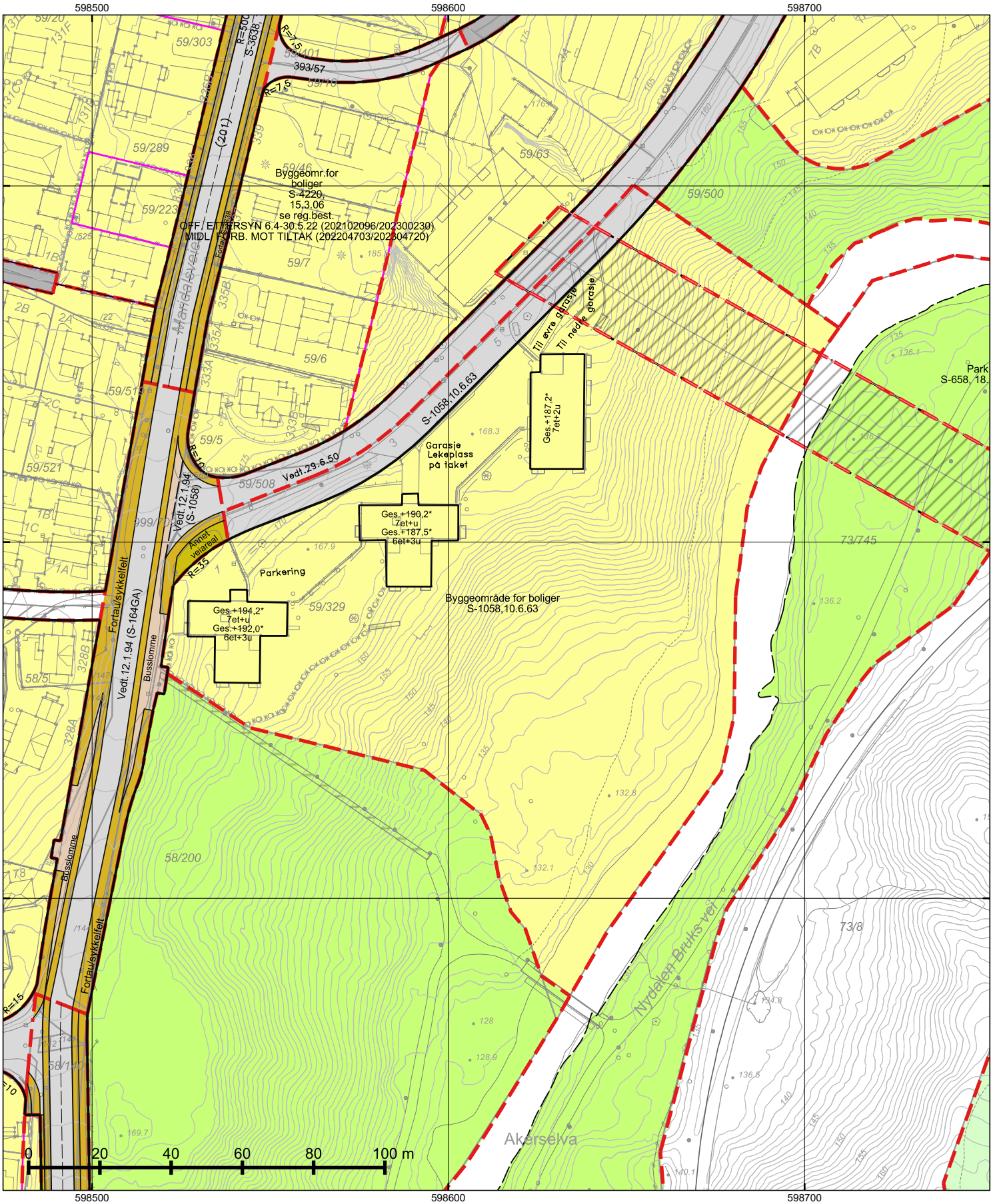
SNITT AKSE 6

A

1:50

BORRING & ROGNERUD A

716-A 31



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder 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.

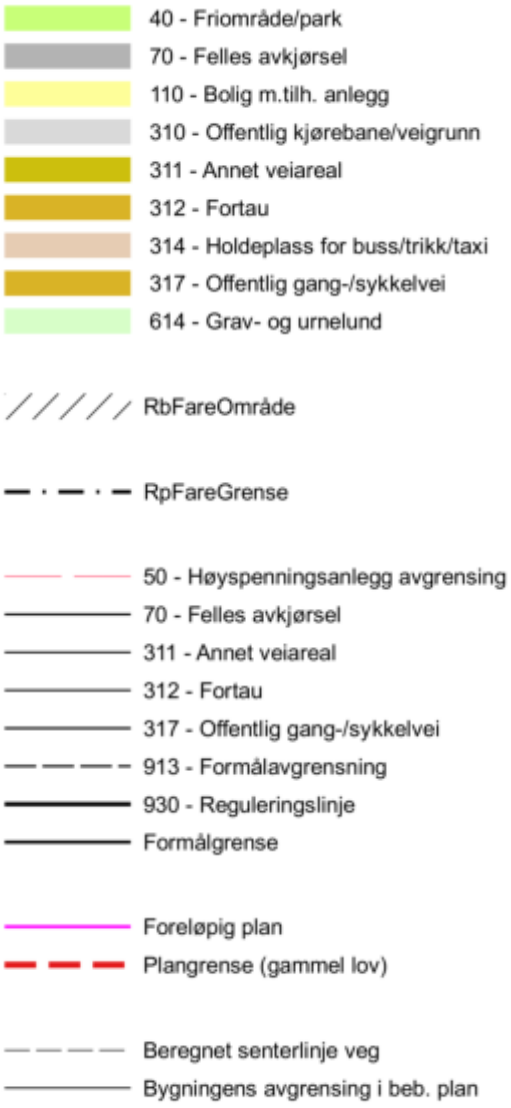
PlottID/Best.nr: 140601/ 86508965
Adresse: FRYSJAVEIEN 1
Gnr/Bnr: 59/329

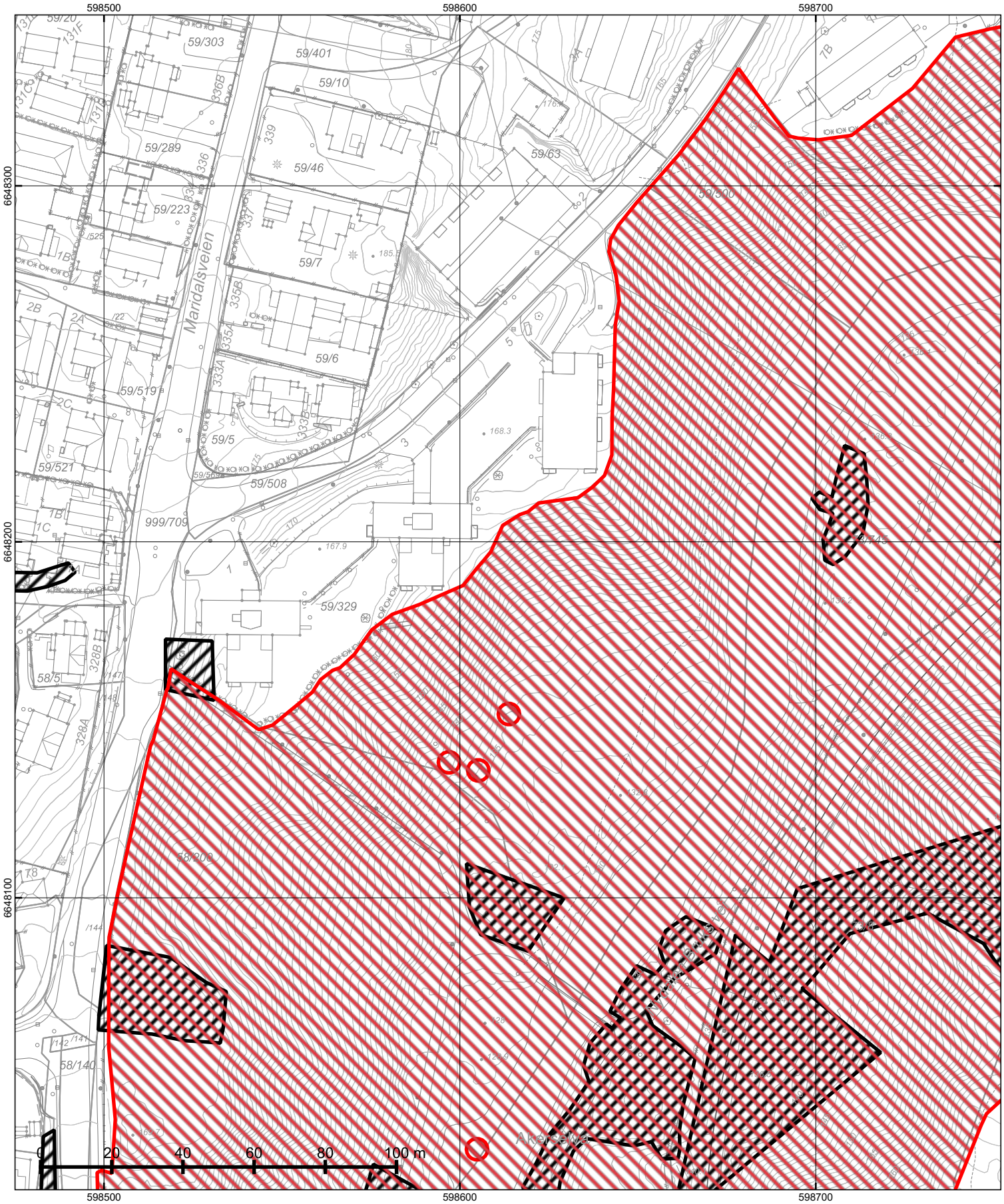
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005564
Kommentar:

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

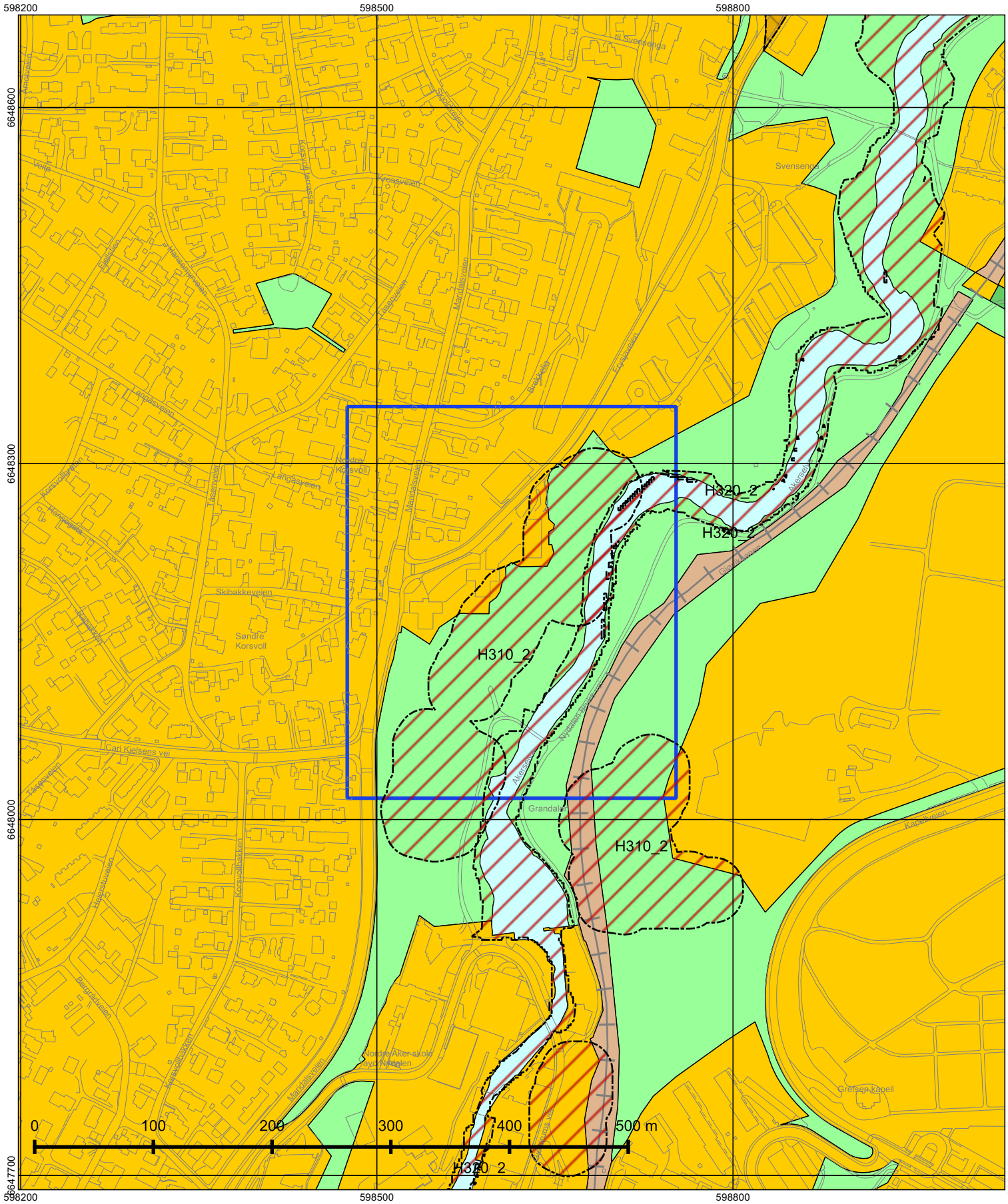
Naturmangfold

– 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: 140601/ 86508965
Adresse: FRYSJAVEIEN 1
Gnr/Bnr: 59/329

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005564
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: 02.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140601/86508965
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005564

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

S-980

Regulering av deler av gnr. 58, bnr. 1 og 2 til park.

S-980 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.06.1962

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196201374

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V221084N2, 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

V120194

Maridalsveien, Skibakken bussholdeplass, Begge retninger Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser Plan- og bygningsetatens vedtak om mindre vesentlig endring

Vedtaksdato: 12.01.1994
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199151336
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se endret§8 i Vedt.27.12.00(S-164GA)
Knytning(er) mot andre planer: S-980, S-164GA, S-194GA, S-1058

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

§ 8 Endret i Vedt.27.12.2000 se reg.best. v271200

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MARIDALSVEIEN, SKIBAKKEN BUSSHOLDEPLASS, BEGGE RETNINGER.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Plan- og bygningsetatens kart nr.VEP-9316 datert 07.07.93, revidert 18.10.93

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- offentlig trafikkområde
  - kjørevei
  - sykkelfelt
  - fortau
  - busslomme
  - annet veiareal

§ 3. Ved opparbeidelse av bussholdeplassen på vestsiden av Maridalsveien skal også fortauet, mellom gnr.59 bnr.521 i nord og Carl Kjeldsens vei i syd, opparbeides i henhold til planen. Ved opparbeidelse av bussholdeplassen på østsiden av Maridalsveien skal også fortauet, mellom Frysjaveien i nord og naturlig tilknytning til eksisterende fortau i syd, opparbeides i henhold til planen.

§ 4. Ved opparbeidelse av reguleringsforslaget langs Maridalsveien ved gnr.58 bnr.107, skal det store treet utenfor kiosken bevares.

§ 5. Forstøtningsmur på vestsiden av Maridalsveien skal utføres så estetisk som mulig og tilpasses terrenget på best mulig måte.

§ 6. Beplantning og gjerder som fjernes på de private eiendommene i forbindelse med utvidelse av Maridalsveiens trase erstattes med tilsvarende etter avtale mellom grunneier og byggherre. Forøvrig skal eiendommene behandles på en mest mulig skånsom måte.

§ 7. På østsiden av Maridalsveien settes det opp gjerde fra eksisterende gjerde ved Korsvoll postkontor og helt frem til leskur på bussholdeplassen.

§ 8. Typisk tverrprofil med busslomme:
Maridalsveien skal opparbeides med 2,5m fortau, 2,5m busslomme, 1,8m sykkelfelt og 3,2m kjørefelt. Se bilag 2. Innenfor sykkelfeltet skal det anlegges et ca 0,4m bredt brosteinsbelte mot kjørebanen. Både brostein og sykkelfelt ligger i plan med kjørebanen. Brostein skal føres gjennomgående forbi busslommen, og bare avbrytes ved høyreregulerte kryss.

30.APR.85 024465
Byfogden i Oslo

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6

Dokumentet returneres til:

Navn	A	Telefon
Advokat Erik Sture Larre	Akersgt. 39, 0158 Oslo 1	42.10.95

1. Eiendom	Gnr. 59	Bnr. 329	Fnr.	Kommune Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: A/L Frysjaveien Borettslag — Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyl i av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Snr	Formål	Brøk med nevner = 11.957	Snr	Formål	Brøk med nevner = 11.957
1	2	3	1	2	3
1	B	103	21	B	90
2	B	103	22	B	90
3	B	90	23	B	42
4	B	42	24	B	90
5	B	90	25	B	90
6	B	90	26	B	42
7	B	90	27	B	90
8	B	42	28	B	90
9	B	90	29	B	42
10	B	103	30	B	90
11	B	256	31	B	90
12	B	90	32	B	42
13	B	42	33	B	90
14	B	90	34	B	90
15	B	90	35	B	42
16	B	90	36	B	90
17	B	42	37	B	90
18	B	90	38	B	42
19	B	90	39	B	90
20	B	42	40	B	90
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

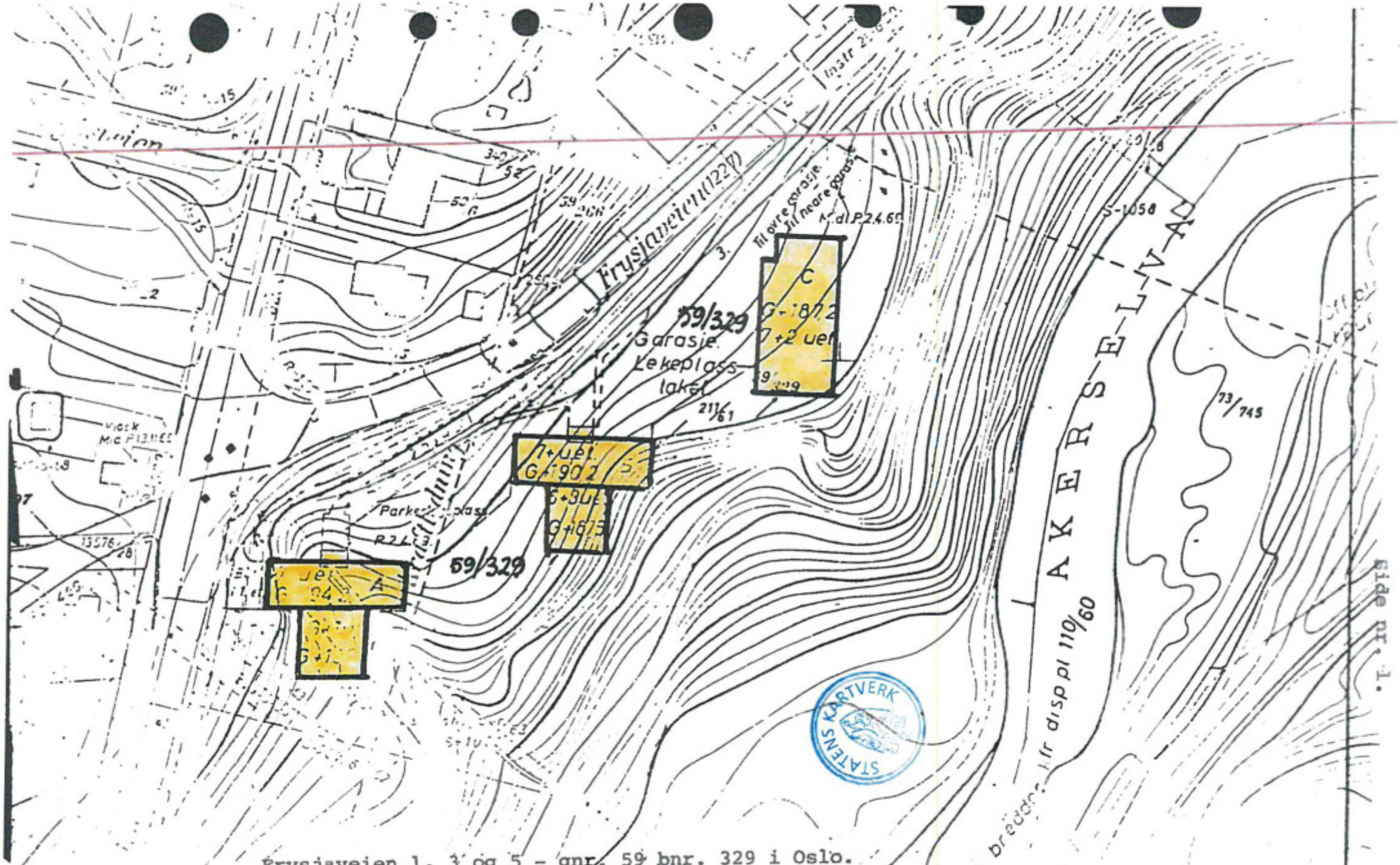
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

Tinglysingsstempel

STATENS KARTVERK



Frysjaveien 1, 3 og 5 - gnr. 59 bnr. 329 i Oslo.
Kart som viser bygningenes plassering i terrenget.

for styret i A/L Frysjaveien Borettslag u.a, iflg. fullmakt

REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

1: 1000

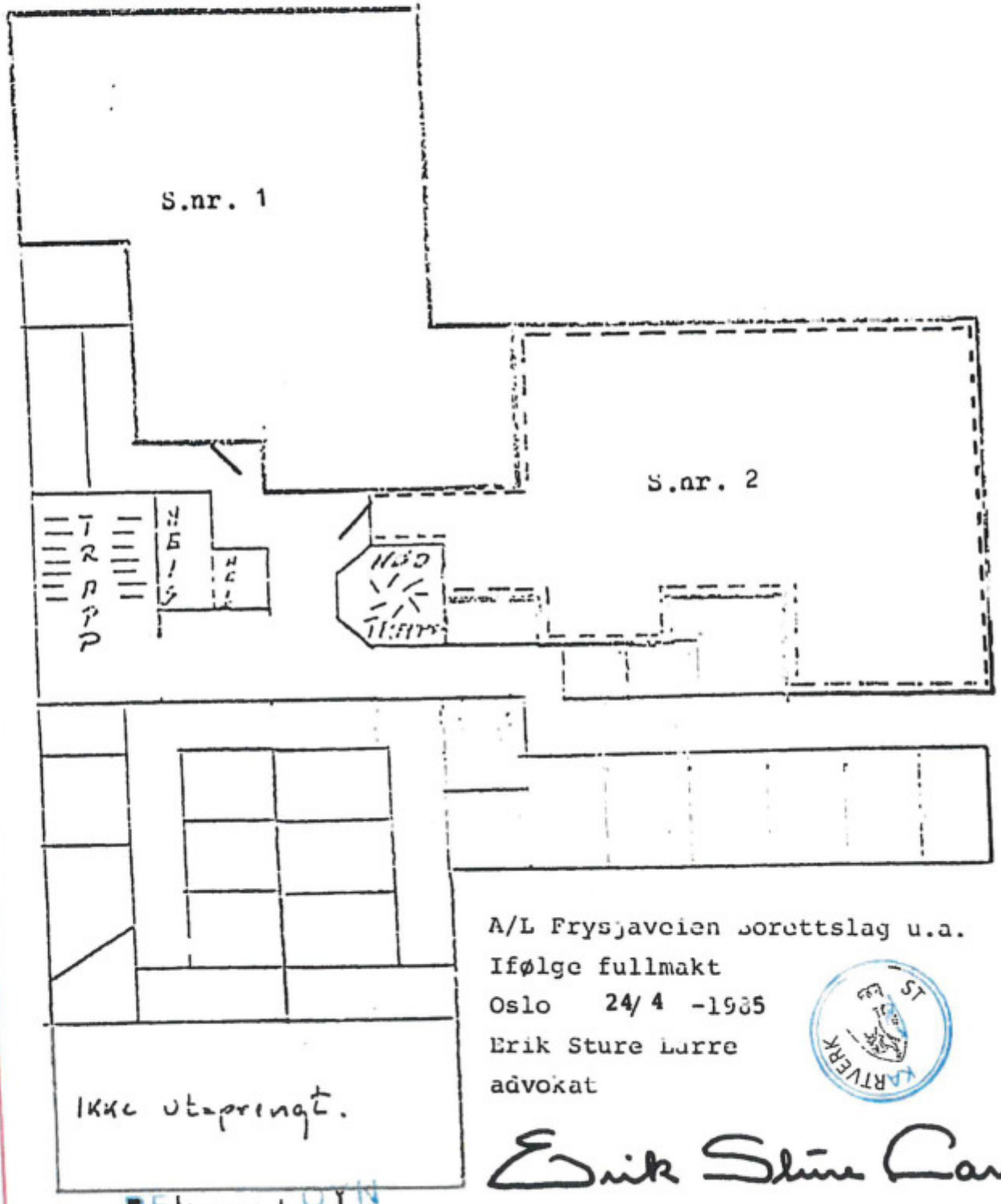
Side nr. 1.

gjæring
Side nr. 2.

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjavelen 1 Oslo 8

Plan:



A/L Frysjavelen Borettslag u.a.
Ifølge fullmakt
Oslo 24/4 -1985
Erik Sture Larre
advokat

Erik Sture Larre

REIDUN TOYN
saul. eiendomsmegler

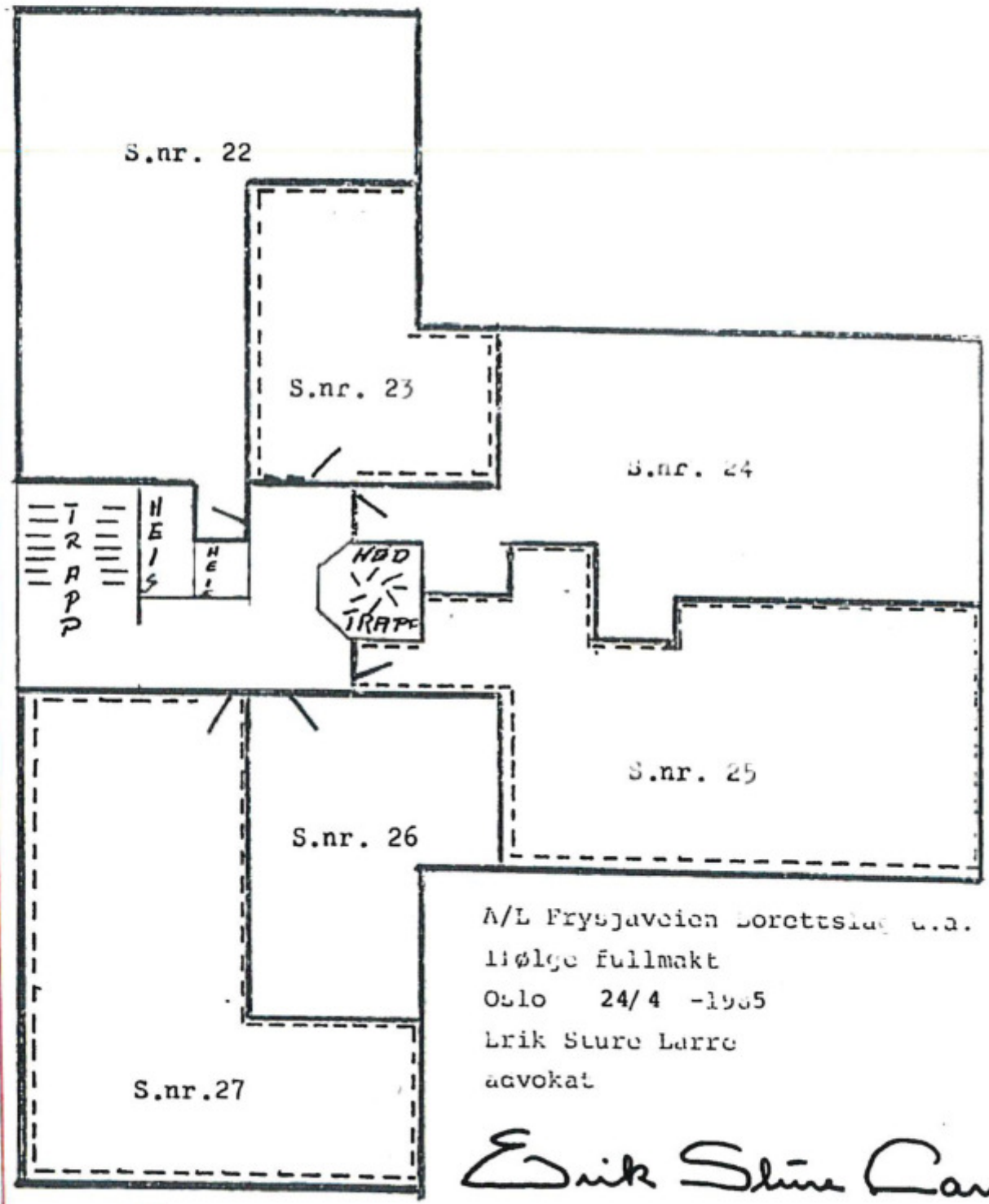
Rett fotokopi bekreftes:
Oslo, den 24/4-1985.

0 5 10 m

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 8

6. Etasje.



A/L Frysjaveien Borettslag v.a.

ifølge fullmakt

Oslo 24/4 -1985

Erik Sture Larre

advokat

Erik Sture Larre

Rett fotokopi bekreftes

Oslo, 24/4-1985.

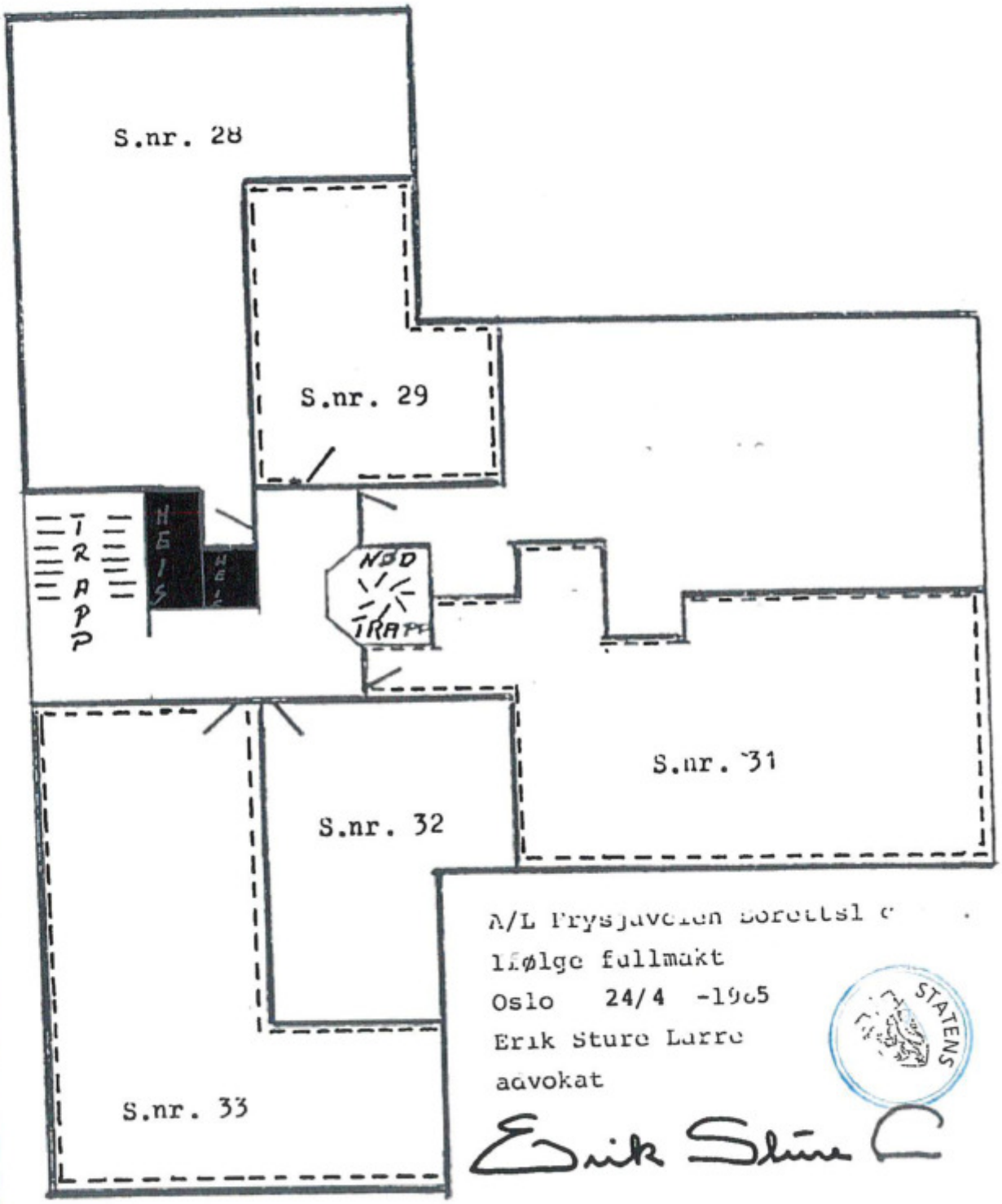
R U FOY

Side nr. 8.

Gnr. 59 Bnr. 329

Prysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 7. Etasje.



A/L Prysjaveien Borettsl
ifølge fullmakt
Oslo 24/4 -1985
Erik Sture Larre
advokat

STATENS

Erik Sture L

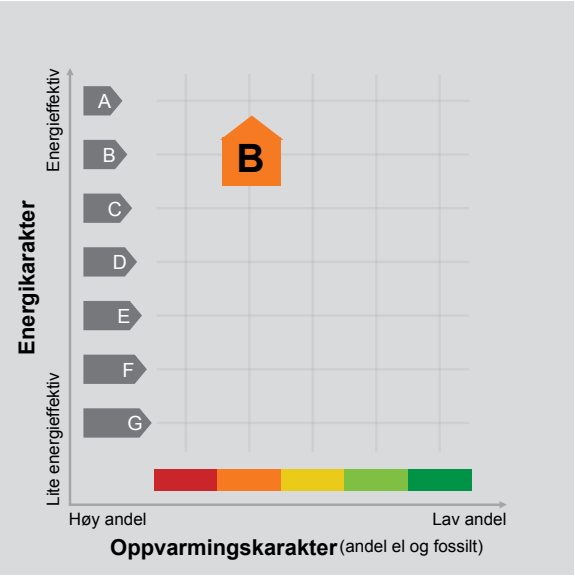
Rett fotokopi bekreftes:
Oslo, 24/4-1985.

REIDUN FØYN

0 5 10m

ENERGIATTEST

Adresse	Frysjaveien 1
Postnummer	0883
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	329
Seksjonsnummer	29
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80163398
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-101222
Dato	02.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	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.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Frysjaveien 1	80163398	H0402	29	0	

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
Kjelanlegg	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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	54,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	125,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 257 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	101,36 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 533 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	101,36 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 257 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	4 257 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 257 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. 29 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
169-25-0023

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

Notater