PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

FRYSJAVEIEN 40H

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energimerke

Info fra forretningsfører

Reguleringskart og -bestemmelse

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

Tyder

Tilstandsrapport

Frysjaveien 40H, 0884 Oslo

Befaringsdato:	Onsdag 8. juli 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 5. august 2026
Referanse:	13832

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Michael Askautrud

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom	Dokumentasjonen som er fremlagt oppfyller ikke dokumentasjonskravene i NS 3600:2025 for å kunne legge til grunn tilstandsgrad 0 når ferdigattest ikke foreligger. Det er derfor gitt TG 2.	Side 11

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2024	Nye garderobeskap i alle soverom.

Konklusjon

Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Hjørneleilighet i 3. etasje med balkong.

Velholdt leilighet med god standard.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2024, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av andelseier Kate Elisabeth Reitan & Jimmi Jan Oskar Lindgren å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		6			
3. etasje	86			9	
Sum	**86**	**6**	**0**	**9**	**0**
Sum BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bod, Entré, Stue/kjøkken, Tre soverom		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Eier opplyser om at leiligheten disponerer garasjeplass for en bil med ladeboks for elbil, i felles garasjeanlegg.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Jimmi Jan Oskar Lindgren
Takstmenn:	Michael Askautrud
Tilstede:	Jimmi Jan Oskar Lindgren Michael Askautrud Kate Elisabeth Reitan

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 59 Bnr: 734 Snr: 1
Tomteareal:	6229.8 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Kate Elisabeth Reitan & Jimmi Jan Oskar Lindgren
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	88
Aksjeselskap:	Stilla Borettslag
Organisasjonsnummer:	931195131
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS

Boligblokk

Andelsleilighet

Beskrivelse: Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Hjørneleilighet i 3. etasje, med balkong.

Byggeår
2024

Andelsleilighet - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betongkonstruksjoner, og bindingsverk, forblendet med teglstein.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg.
- Felles varmeanlegg, tilknyttet varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme i bad.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse:	Badet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin) fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er TEK17.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Den nye NS 3600:2025 innfører utvidede krav til dokumentasjon av nye våtrom. Disse kravene kan innebære at dokumentasjon som var tilstrekkelig ved oppføringstidspunktet, ikke nødvendigvis oppfyller dokumentasjonskravene som gjelder ved utarbeidelse av tilstandsrapport etter NS 3600:2025. Når ferdigattest ikke foreligger, kreves alternativ dokumentasjon som dokumenterer utførelsen av våtrommet for at tilstandsgrad 0 skal kunne legges til grunn. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.03.2024, men ferdigattest er foreløpig ikke utstedt. Det er fremvist digital boligperm med FDV dokumentasjon, samt brukerveiledning. Det er ikke fremvist øvrig dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.
Vurdering:	Dokumentasjonen som er fremlagt oppfyller ikke dokumentasjonskravene i NS 3600:2025 for å kunne legge til grunn tilstandsgrad 0 når ferdigattest ikke foreligger. Det er derfor gitt TG 2.
Årsak:	Ferdigattest foreligger ikke, og alternativ dokumentasjon som oppfyller dokumentasjonskravene i NS 3600:2025 er ikke fremlagt.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av våtrommets vanntette sjikt og øvrige skjulte konstruksjoner ikke kan dokumenteres i samsvar med kravene i NS 3600:2025. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets utførelse og tekniske tilstand sammenlignet med et våtrom hvor slik dokumentasjon foreligger.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 1

Beskrivelse:	Membran/tettesjikt med ukjent utførelse. Det fremkommer ikke i fremvist dokumentasjon hvordan type membran/tettesjikt som er benyttet.
Vurdering:	Membran/tettsjikt og gjennomføringer ligger skjult i konstruksjonen, og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke avdekket forhold som tilsier at det er avvik i utførelse.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i rustfritt stål.

Vurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er funnet tilfredsstillende.

Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i flere fliser på gulvet, men i kun mindre deler av flisene og flisene virker foreløpig å ligge stabilt. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Er det synlig membran i sluket
Sluket er av en type hvor man ikke kan se om det er membran eller ikke

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

På dette punktet undersøkes følgende:
- Se etter riss og sprekker i fuger og fliser.
- Undersøke skjøter og underkant av plater
- Høre etter bom (hulrom) under fliser
- Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter. (se etter sopp, misfarging, svelling/avflassing på vegger, vinduer, himling, etc.)
- Se etter spor etter skadedyr.
- Se om det er vindu eller dør i våtsone, og vurdere om materialet er egnet

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 0

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 0

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Veggskap med speilfronter over servant.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Samsvarserklæring fra Storm Elektro AS, signert og datert 05.04.2023 er fremvist for følgende arbeider: Totalleveranse av el-installasjoner, Frysjaparken Felt B.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Tilnærmet ny bolig og derfor ikke relevant

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad, med utløp fra fordelerskap til badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad, bod og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører. Filter er ifølge eier sist skiftet våren 2026.
Vurdering:	Det mangler luftespalte under dør til bod. Dette kan begrense luftsirkulasjonen i leiligheten noe. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering, da leiligheten generelt er vurdert til å ha tilfredsstillende ventilasjon.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Balansert ventilasjonsanlegg

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er ifølge eier lagt i bad. Anlegget er tilknyttet felles varmeanlegg.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Felles varmeanlegg er ikke vurdert. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken og hovedsoverom. Terrassebord på dekke. Rekkverk i aluminiumskonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 105 cm.

Antall kvadratmeter
9

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for
justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entredør i brannklasse EI 30 med 40 db lydmotstand.
Balkongdør soverom med trelags isolerglass, produsert i 2022.
Skyvedør fra stue/kjøkken til balkong, med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2024

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Hvilken produsent er kjøkkenet
HTH

Hvitevarer kjøkken

TG IU

Beskrivelse: Ventilator, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betongelementer.
Vurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og alle soverom. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 25 mm mellom rom, mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 0

Beskrivelse:	Enstavs parkett.

Veggoverflater

TG 0

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 0

Beskrivelse:	Nedsenket himling med sparklet og malte plater i entré, bod og deler av stue/kjøkken. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyder: ca. 2,21 m målt i entré og deler av stue/kjøkken. ca. 2,59 m målt i øvrige deler av stue/kjøkken og i soverom.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Vurdering:	Det er noe antydninger til fuktskader/svelling i bunn av dørblad til bad. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Fast inventar

TG 0

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter i alle soverom.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Lyd- og støyforhold:
Boligen er oppført i 2024, og bygninger fra denne tiden har forventet tilfredsstillende lydisolasjon.

Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger.

Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Lovlighet

Beskrivelse:

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse:

Det er ifølge eier ikke utført oppgraderingarbeider som utløser krav til dokumentasjon, og det er derfor ikke aktuelt med dokumentasjon for oppgraderingsarbeider.

Øvrig dokumentasjon:

Samsvarserklæring fra Storm Elektro AS, signert og datert 05.04.2023 er fremvist for følgende arbeider: Totalleveranse av el-installasjoner, Frysjaparken Felt B.

Det er foreløpig ikke gitt ferdigattest for boligen/bygningen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 26.03.2024.

Det er fremvist digital boligperm med FDV dokumentasjon.

Det er ikke fremvist øvrig dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke kjent om det er utført radonmåling.
Vurdering:	Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon. Boligen ligger fra og med 3. etasje over bakkenivå. I henhold til strålevernforskriften er det derfor ikke krav om radonmåling eller radonreduserende tiltak.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Leiligheten er tilknyttet felles sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Godkjente plantegninger	15-07-2026		Godkjente plantegninger innhentet.
Eier	08-07-2026		Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger.
Egenerklæring	04-08-2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.
El-tilsyn			Ikke utført.

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260159
Addresse	Frysjaveien 40H		
Postnr.	0884	Sted	OSLO
Selgers navn	Jimmi Jan Oskar Lindgren		
Selgers navn	Kate Elisabeth Reitan		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

22.07.2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
J J
K E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

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

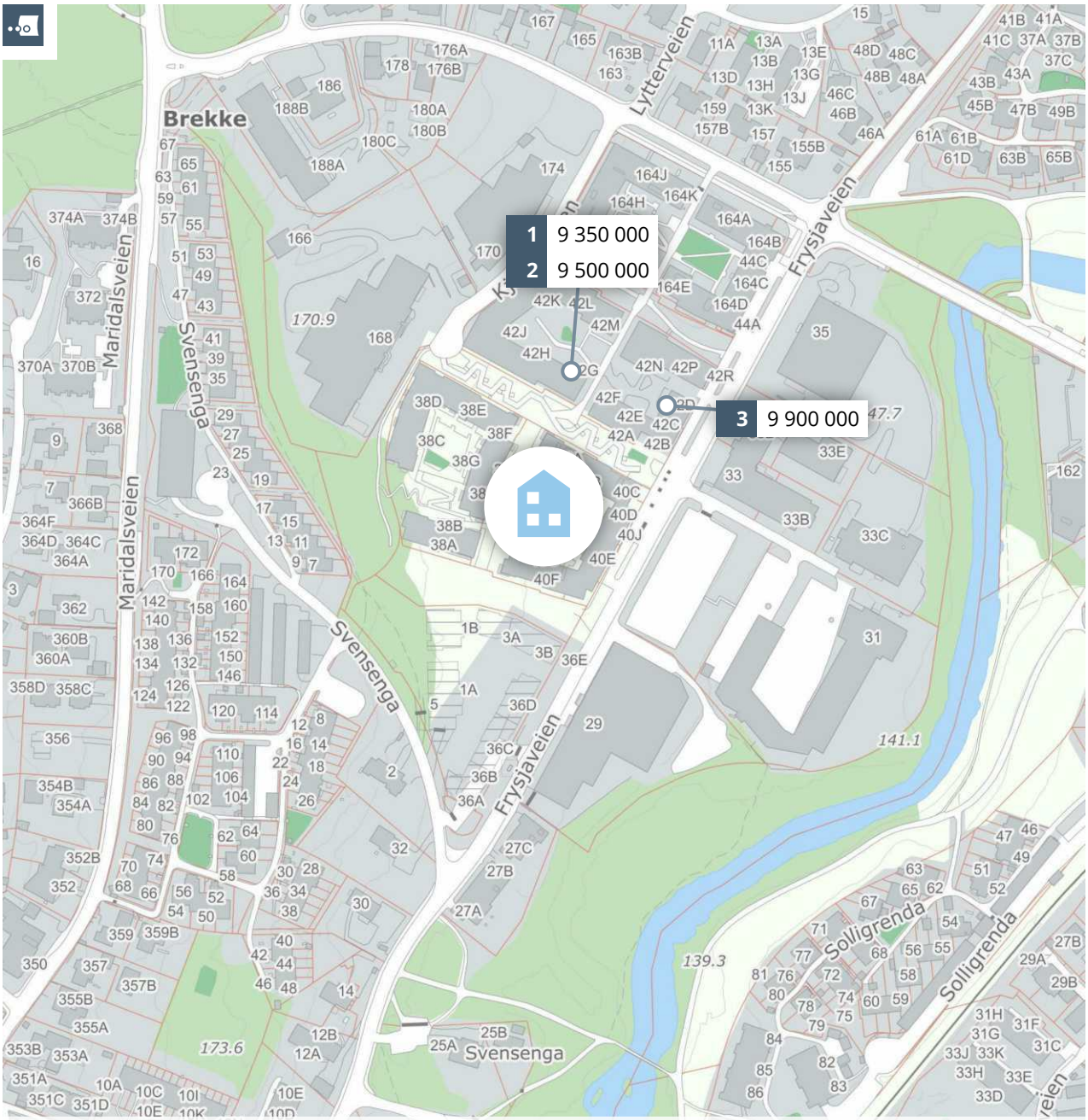
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	04.08.2026
Signert av	*Jimmi Jan Oskar Lindgren*
Signert av	*Kate Elisabeth Reitan*

Initialer selger:
J J
K E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

FRYSJAVEIEN 40 H

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 07.08.2026

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: Håkon Bjerke Thronæs.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frysjaveien 40 H, 0884 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 59 BNR 734 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BREKKE

Verdivurdert til

9 150 000

0	9 150 000	99 457
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	6 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	4 220
Formue	7 802
Soverom	3
Etasje	3

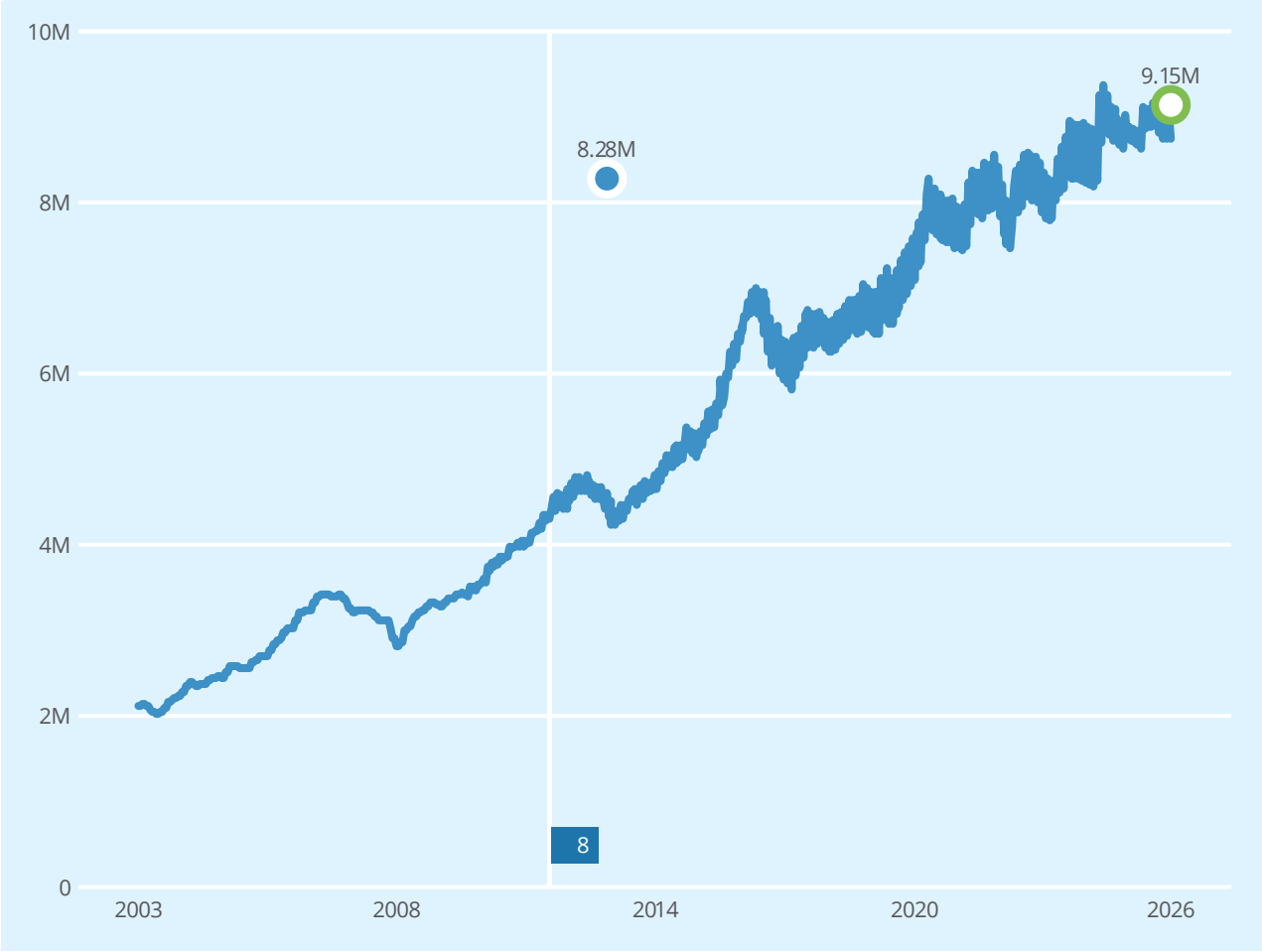
Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frysjaveien 42 G 98 m²	2021	4. etg	3 sov	25.09.2025	9 350 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**95 408**
2	Frysjaveien 42 G 91 m²	2021	5. etg	3 sov	07.05.2025	8 950 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**104 396**
3	Frysjaveien 42 D 86 m²	2021	6. etg	3 sov	31.10.2025	9 850 000	**9 900 000**	0	9 900 000	**115 116**

- Akonto oppvarming inkl. i felleskostnadene
- Solrik balkong på ca. 9 kvm med formiddagssol til ca. kl. 15
- Lys og romslig stue med takhøyde på ca. 2,60 m
- Moderne kjøkken fra HTH med attraktive tilvalg
- Tre gode soverom - alle utstyrt med garderobeskap
- Flislagt bad med vannbåren gulvvarme
- Ekstern bod på ca. 6 kvm
- Garasjeplass i felles garasjekjeller
- Felles takterrasse, sykkelbod og smøre/-skibod
- Evp treningssenter og servering rett ved oppgangen

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.06.2024	10.06.2024	22.07.2024	8 400 000	8 275 000	0	8 275 000	
30.05.2024		30.05.2024	-	3 750 000	-	3 750 000	9

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

Leiligheter til salgs i BREKKE grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

6.8M
6.6M
6.4M
6 254 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Leiligheter solgt i BREKKE grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

7.2M
7 153 000 Salgspris i snitt
7 124 000 Prisantydning i snitt
7.1M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

107 071 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

104 700 BREKKE grunnkrets i snitt siste 3 mnd

99 457 Frysjaveien 40 H Totalpris 9 150 000

enova

Energiattest



Adresse **Frysjaveien 40H, 0884 OSLO**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327382**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300959213**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **734**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0309**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **97,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **97,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 405 kWh**



Frysjaveien 40H, 0884 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Frysjaveien 40H, 0884 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Privatmegleren Renommé As
v/Andrea Bock
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: Andrea.bock@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260159 . Vår ref.: 0755-1-3031 Dato: 02.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Stilla Borettslag
Organisasjonsnr:	931195131
Andelseier:	Reitan, Kate Elisabeth
Medeier:	Lindgren, Jimmi Jan Oskar
Leilighetsnummer:	3031
Adresse:	Frysjaveien 40 H, 0884 OSLO
Andelsnummer:	88
Gnr.	59
Bnr.	237

Borettsinnskudd: Kr. 3 650 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3001499.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 31.03. og 30.09.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til stilla@styrerommet.no og eierskifte@obos.no. Plassene kan kun selges til andelseiere i borettslaget. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Hvis man har ladestasjon for elbil/ladbar hybridbil må eierskifte også meldes til styret.

Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Strømavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema.

Bod følger leiligheten: Ja Medforsikret i Frysjaveien 40 eierseksjonssameies forsikring i Tryg forsikring med polisenr.
Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter.
Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i Rubus slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på https://www.bygr.no/cm/login.
Reklamasjonsfristen utgår april-mai 2029, dato avhengig av opprinnelig overtakelsesdato for den enkelte leilighet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208345893
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	343 063 632,00
Innfrielsesdato:	30.05.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Avdragsfri t.o.m.:	30.05.64

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: 4 420,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820834589; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820834589; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Eiendomsskatt		649,25 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		649,25 fra 01.09.2026
Garasje	200,00	
Vedlikeholdsfond	226,00	
Felleskostnader	3 444,00	
Akonto oppvarming	550,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	212,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	7 802,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208345893
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Avdragsfri t.o.m.:	30.05.64

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,- 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 Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ivar Mjelde, e-post: stilla.borettslag@gmail.com

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 755
STILLA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STILLA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

14. april 2026 kl. 19:00, Frysja33, Kjelsåsveien 151.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Styret ønsker at alle registrerer om de kommer eller ikke på arrangementet i Vibbo her: https://vibbo.no/stilla/arrangementer/generalforsamling-2026-mjmxnjm1

Det foreslåtte nye styrerommet i oppgang D vil være åpent 2 døgn før GF hvis noen vil inn å se.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til vedtektsendring - Ikke tillatt med motorvogn i gårdsrom
8. Endringer i Husordensregler
9. Hobby-/møte-/styrerom i 40D, 6. etg.
10. Etablering av vedlikeholdsfond
11. Midler til sosiale arrangementer i borettslagets budsjett
12. Planting av tre i bakgården
13. Ta i bruk tjenesten Garasjeplasser.no?
14. Åpne tilgang til alle oppganger
15. Varmepumpe

16. Valg av revisor

17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i STILLA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Knut Arne Hansen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 signert uten signid.pdf
2. 0755 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 896 000.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 896 000 hvorav kr 448 000 utgjør prosjekthonorar. På generalforsamlingen i 2024 og 2025 ble det informert fra OBOS at det var vanlig med dobbelt honorar de første årene av et nytt boligselskap.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 896 000.

Sak 7

Forslag til vedtektsendring - Ikke tillatt med motorvogn i gårdsrom

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har mottatt henvendelser og observert flere uheldige hendelser i bakgård med kjøretøy. For å sikre et trygt bomiljø, spesielt for barn, og ivareta HMS, ønsker styret å vedtektsfeste ett bilfritt gårdsrom.
Det innebærer at all flytting, vareleveringen, og annen uønsket kjøring til privat adresse ikke tillates. Utrykningskjøretøy, gartner/ vaktmester/ annet vedlikehold, søppelbil og posten skal fremdeles har tilgang til å kunne benytte sine kjøretøy for å utføre sine serviceoppgaver.

Formålet er å sikre et trygt og trafikksikkert uteområde, redusere risiko for ulykker, og minimere unødvendig belastning på fellesarealene. Et bilfritt gårdsrom vil legge til rette for lek og sosialt samvær.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar en ny bestemmelsen i vedtektene under punkt § 4-1, og etablerer punkt 15, som omhandler bilfritt gårdsrom.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar følgende tekst i nytt punkt 15 i § 4-1: "I borettslagets gårdsrom er det ikke tillatt med motorvogn. Det er ikke tillatt med privat kjøring eller motorisert ferdsel i gårdsrommet. Unntak gjelder for kjøretøy som må ha adkomst for å utføre nødvendige drifts, service eller beredskapsoppgaver for borettslaget, herunder utrykningskjøretøy, renovasjon, ordinære posttjenester og kjøretøy tilknyttet vedlikeholds, gartner og vaktmestertjenester."

Sak 8

Endringer i Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å oppdatere husordensregler rundt stilletider, plassering av gjenstander i fellesarealer og hundelufting. Oppdaterte paragrafer med endringer markert med fet skrift under.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere [Innspill fra Lena Sophie Borge]

[...]

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje på hverdager mellom kl. 08:00 og **18:30 (til info: erstatter tidligere 20:00)**, og på lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10:00 og 16:00. På søndager og helligdager **er ikke støyende arbeid tillatt.**

[...]

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I garasjekjelleren er det egne

fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring. **Av hensyn til HMS og fremkommelighet vil feilplassert løsøre markeres med advarselslapp, og gjenstandene fjernes på dato oppgitt på lappen. For å få tilbake fjernet løsøre innen fire uker, må styret kontaktes via Vibbo. Kvittering for betalt gebyr på kr 500,- må vedlegges henvendelsen.**

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke takterrassene. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 4 Vedlikehold av terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

Det anbefales å behandle treverk på balkonger og terrasser hvert tredje år. Både olje- og vannbasert terrassebeis fra Nordsjø kan benyttes. Hvis det skal benyttes farge, skal GRÅ, Møre Royal benyttes. Alternativet er å vaske terrassen med vann og deretter smøre på en naturlig impregnering bestående av 1 del grønnsåpe og 4 deler vann og la det tørke. Treverket på skilleveggene skal behandles ved behov med Drygolin Pluss Oljedekkbeis med fargen S7005-Y20R.

§ 10 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. **Det er kun tillatt å parkere ett motorisert kjøretøy per plass, så lenge ikke annen tillatelse er gitt av styret i garasjeanleggets eier Frysjaveien 40 Eierseksjonssameie.**

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr etter melding til styret så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. **Lufting av dyr på borettslagets fellesområder er ikke tillat.** Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen **ved forflytning til/fra egnet sted for lufting.**

3. Dyr må **til enhver tid** holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner oppdaterte husordensregler.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner oppdaterte husordensregler.

Sak 9

Hobby-/møte-/styrerom i 40D, 6. etg.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det forslås å bygge om et ubrukt rom på ca 24 m² i 6.etg i 40D til et hobby-/møte-/styrerom. Bakgrunnen for forslaget er at det er vanskelig å få tilgang til det som var tiltenkt et styrerom i Ager, samt muligheten til at beboerne i Stilla kan benytte rommet for egne møter og/eller hobbykvelder.

Anslått budsjett for ombygning og søknadsprosess er estimert til 150 000 kr, det inkluderer søknad om fasadeendring, da planen er å montere ett vindu ut mot felles takterrasse, søknad om bruksendring av rommet, hulltagning for vindu og montering av vindu, gulv av type teppe eller laminat, akustikkplater på vegg, elektronisk dørlås og innredning som bord, stoler, skjerm på vegg og mulighet for tilkobling av pc.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget investerer i et hobby-/møte-/styrerom i 6.etg. i 40D

Vedlegg

3. 3D tegning åpen vegg markert med vindu.png

4. Bilde av rommet.jpg

Sak 10

Etablering av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å opprette et årlig vedlikeholdsfond på kr 500 000 for sameiet for å sikre langsiktig og forutsigbar finansiering av fremtidige vedlikeholds- og utskiftingstiltak.

Frysjaveien 40 Eierseksjonssameiet fikk i 2025 utarbeidet en vedlikeholdsplan frem til 2035. Selv om bygningsmassen er ny, understreker rapporten behovet for:

- løpende vedlikehold,
- periodiske kontroller,
- forebyggende tiltak for å opprettholde teknisk og brannteknisk sikkerhetsnivå,
- langsiktig planlegging for større tiltak (fasader, tak, balkonger, tekniske anlegg, heis m.m.).

Opprettelse av et vedlikeholdsfond vil:

1. Sikre forutsigbar finansiering av planlagte tiltak
2. Redusere risikoen for store og uforutsette ekstraordinære innbetalinger
3. Opprettholde eiendommens verdi og tekniske standard
4. Bidra til god økonomistyring og ansvarlig forvaltning av fellesverdiene

Stilla BRL sin andel vil utgjøre ca 83 % av fondet, mens næring dekker resterende. Fordelt på 165 leiligheter innebærer dette en gjennomsnittlig økning i felleskostnader på kr 210 per måned per leilighet, noe som vurderes som en moderat og bærekraftig avsetning sett opp mot det dokumenterte vedlikeholdsbehovet.

En gradvis og planmessig oppbygging av fondet nå vil være vesentlig mer økonomisk gunstig enn å måtte finansiere større tiltak gjennom ekstraordinære innbetalinger eller låneopptak senere.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å opprette et årlig vedlikeholdsfond på kr 500 000. Kostnaden fordeles etter sameiets fordelingsnøkkel. Styret gis fullmakt til å justere felleskostnadene tilsvarende.

Sak 11

Midler til sosiale arrangementer i borettslagets budsjett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å styrke det sosiale fellesskapet i borettslaget og legge til rette for tiltak som bidrar til trivsel, inkludering og godt bomiljø. Et aktivt og inkluderende sosialt miljø kan bidra til økt tilhørighet og bedre naboskap.

Styret foreslår derfor å opprette en fast budsjettpost til sosiale tiltak i borettslaget. Midlene skal øremerkes sosiale formål, som for eksempel:

- sosiale sammenkomster og arrangementer for beboerne
- inkluderende aktiviteter for barn, unge, voksne og eldre
- trivselstiltak i fellesområder
- andre tiltak som fremmer fellesskap og godt naboskap

Pengene forvaltes av styret, som også har ansvar for at midlene brukes i tråd med formålet og innenfor vedtatte rammer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar å etablere en årlig kostnad på kr 100 000,- i borettslagets budsjett som er øremerket sosiale tiltak i borettslaget, og i tråd med fremlagt beskrivelse og forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget budsjetterer med kr 100 000,- som er øremerket sosiale tiltak..

Sak 12

Planting av tre i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å plante et bartre (type etter dialog med gartner) som det kan settes lys i ved juletider. Da har vi en varig løsning for juletre, som vil være fin også resten av året.

Styrets innstilling

Styret tar initiativ til å plante bartre i dialog med gartner

Forslag til vedtak

Styret tar initiativ til å plante bartre i dialog med gartner

---

Sak 13

Ta i bruk tjenesten Garasjeplasser.no?

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andelseier Bendik Alsaker Rydland har anbefalt styret å vurdere løsningen Garasjeplasser.no med følgende begrunnelse:

"*De tilbyr en enkel måte å leie ut garasjeplasser for en avtalt sum. Dette kan gjøre at man blir mer motivert til å leie ut plassen sin når man ikke bruker den og en enklere metode for å finne ledige parkeringsplasser når man får besøk eller trenger en ekstra plass i garasjen. Facebook blir ofte fylt opp av forespørsler som gjør det uoversiktlig for både de som ønsker å låne plass og de som låner ut plass.*

Med en løsning som garasjeplasser.no vil man enkelt kunne låne bort plassen sin og enkelt kunne låne plass, uten å være i kontakt med hverandre, mot en fornuftig avtalt pris som man enten beholder selv eller gir til andre formål."

Styrets innstilling

Styret er positiv til å implementere tjenesten Garasjeplasser.no med standard timepris på 20 kr og makspris på 100 kr per dag for leie av plasser, som vippses mellom leietaker og utleier.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Stilla borettslag vedtar å ta i bruk tjenesten Garasjeplasser.no som løsning for utlån og utleie av garasjeplasser i borettslaget. Formålet er å gjøre det enklere og mer oversiktlig for beboere å tilby og finne ledige parkeringsplasser. Styret gis fullmakt til å gjennomføre implementeringen og fastsette eventuelle økonomiske og praktiske retningslinjer for bruk av løsningen.

Sak 14

Åpne tilgang til alle oppganger

Forslag fremmet av:
Anna Hovland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å melde inn en sak til behandling på generalforsamlingen.

Forslaget er at alle innganger i bygget åpnes for alle beboere. Inngangene kan anses som fellesarealer og bør derfor være tilgjengelige for alle beboere, på lik linje med øvrige fellesområder. Å åpne inngangene vil gi mer praktisk og fleksibel adkomst i hverdagen.

Styrets innstilling

Styrets vurdering:
Styret har vurdert forslaget opp mot gjeldende retningslinjer for tilgangsstyring. Disse er utarbeidet for å ivareta den fysiske sikringen av bygget og bygger på prinsippet om *minste privilegium*, som er anbefalt praksis innen adgangskontroll. Målet er å redusere risiko for uvedkommende adgang og samtidig sikre trygg, nødvendig tilgang til fellesarealer.

Å åpne alle innganger for alle beboere vil svekke dagens sikkerhetsnivå, øke antall adkomstpunkter som må kontrolleres og øke risikoen dersom nøkkelbrikker kommer på avveie. På bakgrunn av erfaringer med fremkommelighet, er det i tillegg til tilgang til alle fellesarealer, gitt tilgang for alle beboere via Frysjaveiens bi-innganger. Det er også gjort unntak for grupper av beboere med henvisning til retningslinjene om at det gis unntak med hensyn til sikkerhet, for eksempel for forflytning i garasjeanlegget.

Styret vurderer derfor at en slik endring ikke er forenlig med borettslagets sikkerhets- og forsikringsmessige hensyn.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at **gjeldende retningslinjer videreføres**, og at forslaget **ikke vedtas**.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen stemmer over forslaget om å åpne alle innganger for felles bruk.

Med vennlig hilsen,

Anna Hovland

Sak 15

Varmepumpe

Forslag fremmet av:
Kristine Mesgrahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi opplever at det blir svært varmt i leiligheten om sommeren og ventilasjonsanlegget gir ingen mulighet for å kjøle ned inneluften. Etter det vi forstår er det ikke mulig å installere kjøleelement i ventilasjonsanlegget.

Vi har etter anbefaling fra utbygger kjøpt en portabel aircon, men den både bråker og er lite effektiv.

Eneste mulighet for å få kjøligere inneluft er da å installere en varmepumpe. En varmepumpe kan både bidra til kjøligere inneluft på sommeren og brukes til varme på vinteren.

Vi forslår derfor at det åpnes for installasjon av varmepumpe i egen leilighet etter godkjennelse fra styret.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å avklare om det foreligger flertall for å tillate montering av varmepumper. Dersom vedtaket får flertall, anbefaler styret å gjennomføre nærmere undersøkelser av forhold som berører både installasjon og bruk. Styret vil samtidig informere om følgende nøkkelpunkter før et eventuelt vedtak:

- TEK17 anbefaler at støy ved naboens eiendomsgrense ikke overstiger 35 dB. Utedelen har normalt et støynivå på 45–50 dB, og høyere ved kulde.
- Utedelen bør monteres på vibrasjonsdempere på betongvegg eller -gulv for å redusere støy. Korrekt installasjon og eventuel støyskjerm/varmepumpehus kan være nødvendig.
- Kondensvann må ledes forsvarlig for å unngå drypp ned på naboens balkong, ukjent hvordan dette kan løses i praksis med dagens balkongløsninger.
- Montering bør unngås nær soveromsvinduer eller på konstruksjoner som lett overfører vibrasjoner.
- Hulltaking gjennom fasaden frarådes, da det kan skade dampsperren og gi risiko for kuldebro og kondens, men er uunngåelig ved montering av dampsperre.
- Utedelen bør plasseres slik at den er minst mulig synlig, fortrinnsvis på balkonger med tette vegger eller mest mulig gjemt på takterrasser, men tette balkonger kan gi redusert drift.
- Dette kan være søknadspliktige tiltak ved mulig fasadeendringer.

Forslag til vedtak

Alle andelseiere kan etter godkjennelse fra styret installere varmepumpe i egen leilighet.

Søknaden skal inneholde godkjente nabovarsler samt tegninger av løsningen inkludert spesifikasjon på ytterdelens lydnivå.

Forutsetning for godkjenning er at ytterdelen plasseres på egen balkong/markterrasse og den er så godt støyisolert som mulig.

Før godkjennelse kan gis skal andelseiere levere varsel til naboer med balkong i umiddelbar nærhet til tiltaket (over, under, ved siden).

Installasjon vil kreve hulltaking i yttervegg/fasade og andelseier er selv ansvarlig for at ingen eksisterende ledninger/rør/tekniske installasjoner blir skadet ved installasjon.

Andelseier bekoster selv både kjøp og installasjon og er ansvarlig for vedlikehold av varmepumpen.

Sak 16

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende revisor, EY, skal avslutte sin revisjonsvirksomhet for sameier og borettslag. Dette skal overføres til datterselskapet TC Newco Norway IV AS som selges til Cedera.

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Vedlegg

5. Oversendelsesbrev EY.pdf

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ivar Mjelde
- Øyvind Klæboe Nordgård

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

- Jarl H. Holdø
- Liv Sandvik
- Marit Strand

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

- Anders H. Wålen

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

- Knut Meiner

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

- Knut Arne Hansen
- Rune Sandsether
- Victoria Koritzinsky

Styrets årsrapport

1. Innledning

Dette dokumentet er styrets årsberetning for Stilla borettslag for regnskapsåret 2025. Årsmeldingen oppsummerer styrets arbeid, viktige beslutninger, aktiviteter, HMS-arbeid, vedlikehold og status for større saker og prosjekter. Dokumentet er ment som utgangspunkt for generalforsamlingen i april 2026.

2. Om Stilla Borettslag og styrets sammensetning og roller

- Stilla Borettslag ligger i Oslo kommune og består av 165 enheter.
- Boligselskapets organisasjonsnummer er 931195131.
- OBOS Eiendomsforvaltning er boligselskapets forretningsfører.

Styret for 2025 har bestått av:

- Knut Arne Hansen — styreleder
- Ole Grønvold Eriksen — nestleder
- Stine SchjødtOsmo — beboeransvarlig
- Victoria Hannevold Koritzinsky — HMSansvarlig
- Anders Wålen — teknisk ansvarlig
- Varamedlemmer: Jarl Haakon Holdø og Ole Johan Alver

Styret har hatt klare rollefordelinger og ansvarsområder, og disse ble formalisert i retningslinjer for styrearbeid i mai 2025.

3. Møter og arbeidsformer

Formelle styre- og/eller arbeidsmøter har vært gjennomført annen hver uke. I tillegg har det vært jevnlige (fra annenhver til hver tredje uke) møter med Veidekke og utbygger.

Styret bruker digitale verktøy (Styrerommet, ClickUp, Google Drive, Vibbo og epost) for dokumentasjon og oppfølging. Referater og agendaer er gjort tilgjengelig for styret etter hvert møte.

4. Viktige vedtak og saker i 2025

4.1 Organisering og styringsdokumenter

- Retningslinjer for styrearbeid ble vedtatt og signert (mai 2025). Dette dokumentet avklarer ansvar, habilitet, attestasjon og arbeidsform.
- Retningslinjer for bruk og oppbevaring på fellesarealer ble vedtatt (1. juli 2025), med klare regler for boder, takterrasser, lagring i fellesarealer og bruk av fellesrom.

4.2 Drift og teknisk oppfølging

- Styret har prioritert lukking av åpne mangler fra overtakelse, planlegging og gjennomføring av ettårsbefaring, samt melde og følge opp reklamasjoner.
- Utredning av mulighet for bruk/inndeling av et ubrukt rom i 6. etasje (40D) for mulig styre-/møterom er påbegynt, inkl. vurdering av vindu, ventilasjon og støydemping.
- Vurdering og anskaffelse av FDVsystem (FAMAC FDV) som støtte for drift, dokumentasjon, service og avviksbehandling.

- Utarbeidelse av dokumentet "Rett bruk av bolig".

4.3 Saker knyttet til naboborettslag (Ager BRL)

4.3.1 Stilla BRL

- Manglende samarbeidsavtale og tilgang til bruksrettighetene har vært en gjennomgående sak i 2025. Styret har arbeidet for å sikre Stillas rettigheter spesielt til gjesteleiligheten, samt fulgt opp krav og dialog med utbygger og da spesielt til reklamasjon pga felles nøkkelsystem.
- Styret besluttet i februar 2026 å iverksette rettslig inndrivelse av erstatningskrav mot Ager Brl pga. vedtektsfestet bruksrett ikke gitt Stilla Brl sine andelseiere.
- Denne tvisten har krevd juridisk bistand og løpende oppfølging. Rettshjelp forsikringen fra Storebrand dekker 75% av advokathonoraret.

4.3.2 Frysjaveien 40 Eierseksjonssameie

En av sameiets mest omfattende saker i 2025 har vært forhandlingene og etterfølgende tvist med Ager BRL om kostnadsdeling for drift, service og vedlikehold av tekniske installasjoner, samt krav om betaling for forbruk (VA) og øvrige felleskostnader. Ager BRL har en rekke tingslyste rettigheter på vår eiendom og har ikke vist vilje og/eller evne til å oppfylle sine plikter relatert til sine rettigheter.

Styret har arbeidet parallelt med:

- utkast til avtale om kostnadsdeling og tilhørende forhandlinger,
- krav- og purrerunder samt faktureringer til Ager, og
- vurdering av rettslige skritt for utestående beløp.

Styret i sameiet besluttet i desember 2025 og januar/februar 2026 å utstede fakturaer og besluttet deretter å iverksette rettslig inndrivelse av utestående beløp hvor nødvendig. Denne tvisten har krevd omfattende juridisk bistand og løpende oppfølging. Rettshjelp forsikringen fra Storebrand har dekket 75% av advokathonoraret.

4.4 HMS og sikkerhet

- Den årlige vernerunden ble gjennomført av hele styret og ga et godt grunnlag for årets revisjon av HMSarbeidet. Risikovurderingen er oppdatert på bakgrunn av årets funn og vil følges opp systematisk i tiltaksplanen.
- Generelt god tilstand i fellesarealer, men enkelte avvik ble avdekket innen brannvern, merking og ryddighet i oppganger og garasje, samt avfallsområdet i borettslag. Særlig inn/utkjøring ut av garasje, samt forhold om vinter er de store risikoene, i tillegg til enkelthendelser. Flere tekniske forhold og avtaleverk et blitt avdekket og fulgt opp, og alt er i hovedsak på plass og i drift.
- Styret identifiserer behov for enklere, mer digital og mer kontinuerlig HMSoppfølging gjennom året, inkludert bedre system for registrering av avvik og tiltak. Det er etablert sammen med driftsansvarlig Malling og vil håndteres der fremover.
- HMSansvarlig har implementert årlige rutiner for vinterberedskap (stenging av takterrasser ved snø, kontroll av lekeplasser, brannvask osv.) og følger opp kontrakter for skadedyr og andre tjenester.
- Prinsipper for heisutrykning utenfor normal arbeidstid ble avklart for å balansere kostnader og beboernes sikkerhet.

Et betydelig arbeid har også vært lagt ned i år for å bytte ut leverandør av det elektroniske tilgangsstyringssystemet (SALTO), blant annet for bedre kontroll, drift og en betydelig reduksjon i kostnad for beboere for bestilling av brikker.

4.5 Beboerrelaterte tiltak og sosiale aktiviteter

- Styret har arrangert og støttet sosiale tiltak, bl.a. sommertreff pr oppgang, julegrantenning og andre beboeraktiviteter. Det er fremmet forslag om å sette av midler i budsjett for sosiale tiltak fremover.
- Oppgangskontaktordningen og kommunikasjon via Vibbo er fulgt opp som kanaler for beboermedvirkning.

5. Økonomi og budsjettforberedelser

- Forberedelser og vedtak knyttet til budsjett for 2026 ble behandlet i desember 2025. Forslag som ble vedtatt/notert inkluderer:•Redusert akontobetaling fra 1/126 (reduksjon med 35 % midlertidig i forslaget)- •Opprettelse av vedlikeholdsfond•Forslag om sosialt budsjett (100' per år) og investering i styre/møterom (estimert 150')•Justering av styrehonorar.

Det presiseres at det formelle regnskapet for 2025 og revisors kommentarer vil fremgå av årsregnskapet som legges fram sammen med denne årsberetningen.

6. Vedlikehold og langsiktig planlegging

- Styret har arbeidet med kartlegging av vedlikeholdsbehov og kostnadsfordeling, samt vurdert prioritering av serviceavtaler og eksterne leverandører.
- Konkrete tiltak i 2025 omfattet bl.a. vindusvaskutredning, diskusjon om lydtiltak i sykkelbod samt oppfølging av rengjøring og vask i fellesarealer.

7. Prosjekter og utredninger

- FDVsystem (FAMAC FDV): Utredet og implementert som et verktøy for digitalisering og effektiv drift, mottak og lagring av servicerapporter, dokumentasjon og avvikshåndtering.
- Energipristiltak: Innføring av «Norgespris» for strøm og nærvarme ble besluttet med effekt fra høst 2025.
- Mulighet for sammenslåing med Ager brl ble utredet som et mulig alternativ for å løse gjentatte samarbeidsutfordringer.

8. Risiko og forsikring

- Styret har jobbet med risikooversikt og oppfølging av forsikringsdekning; aktuelle skader eller hendelser håndteres i dialog med forsikringsselskap og forvalter.
- Forhandlet frem og byttet forsikringsselskap til Storebrand og har oppnådd både bedre service og lavere premie. Storebrand innvilget i november rettshjelp hvor de dekker 75% av våre advokatkostnader ifm med pågående tvist med Ager Brl.
- Stilla Borettslag er forsikret via Frysjaveien 40 Eierseksjonssameie (F40ES) fullverdiforsikring i Storebrand med polisenummer 6570713. Eiendommen har en beregnet fullverdi på i overkant av 1,2 mrd kroner.
- Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.
- Alle beboere må selv sørge for å ha innboforsikring.
- HMSrutiner og internkontroll er etablert og videreføres.

9. Forhold som vurderes videre i 2026

- Fortsatt oppfølging av våre bruksrettigheter mot Ager brl.
- Beslutning om investering i styre/møterom og endelig vedtak om vedlikeholdsfond på generalforsamlingen.

10. Takk

Styret takker alle beboere for samarbeid og engasjement i 2025, og takker for tilliten gitt oss på forrige generalforsamling. Styret ser fram til dialog på kommende generalforsamling i april 2026.

Oslo, 13. mars 2026

STILLA BORETTSLAG
ORG.NR. 931195131, KLIENTNR. 755

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**920 667**	**827 839**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		20 935 214	175 306 574
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-20 137 622	-175 213 746
Tilført bygg		0	-538 160 175
Tilført tomt		0	-278 939 825
Tillegg for nye langsiktige lån		0	548 050 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	269 050 000
Investering i aksjer/andeler		0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**797 592**	**92 828**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 718 259**	**920 667**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 448 913	4 291 971
Kortsiktig gjeld		-1 730 655	-3 371 304
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 718 259**	**920 667**

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

STILLA BORETTSLAG
ORG.NR. 931195131, KLIENTNR. 755

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	18 654 946	0	0	17 634 936
Innkrevde felleskostnader	2	6 511 573	18 862 693	28 469 000	7 688 391
Ladeinntekter elbil		18 071	88 984	0	0
Andre inntekter	3	662 254	0	120 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**25 846 844**	**18 951 677**	**28 589 000**	**25 323 327**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-90 240	-6 034	-413 000	-126 000
Styrehonorar	5	-640 000	-41 273	-320 000	-896 000
Revisjonshonorar	6	-14 658	-11 025	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-184 600	-118 334	-145 000	-152 000
Konsulenthonorar		-21 200	-41 847	-60 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-902 175	-473 721	-1 250 000	-613 722
Forsikringer		-13 761	0	0	0
Kommunale avgifter	8	-508 328	-438 191	-500 000	-520 000
Kostnader sameie		-3 099 420	-2 306 278	-5 109 000	-4 033 462
Energi/fyring	9	-32 047	-189 656	-150 000	0
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-40 000	-50 000
Andre driftskostnader	10	-934 531	-705 004	-905 000	-1 120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 440 961**	**-4 331 363**	**-8 908 000**	**-7 627 184**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**19 405 883**	**14 620 314**	**19 681 000**	**17 696 143**
Innbetalt andel fellesgjeld		20 137 622	175 213 746	0	0
DRIFTSRESULTAT		**39 543 505**	**189 834 060**	**19 681 000**	**17 696 143**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 079	63 044	60 000	20 000
Finanskostnader	12	-18 655 370	-14 590 530	-19 947 000	-17 635 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-18 608 291**	**-14 527 486**	**-19 887 000**	**-17 615 000**
ÅRSRESULTAT		**20 935 214**	**175 306 574**	**-206 000**	**81 143**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		20 935 214	175 306 574		

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

STILLA BORETTSLAG
ORG.NR. 931195131, KLIENTNR. 755

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	817 160 175	817 160 175
Tomt		278 939 825	278 939 825
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 096 100 000**	**1 096 100 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		58 134	329 161
Forskuddsbetalte kostnader		29 020	8 265
Andre kortsiktige fordringer	14	948 856	326 165
Energiavregning	15	32	0
Driftskonto OBOS-banken		884 208	1 043 524
Sparekonto OBOS-banken		1 528 664	2 584 856
SUM OMLØPSMIDLER		**3 448 913**	**4 291 971**
SUM EIENDELER		**1 099 548 913**	**1 100 391 971**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 165 * 5000		825 000	825 000
Annen egenkapital	16	196 244 627	175 309 413
SUM EGENKAPITAL		**197 069 627**	**176 134 413**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	352 698 632	372 836 254
Borettsinnskudd	18	548 050 000	548 050 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**900 748 632**	**920 886 254**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		170 276	285 899
Påløpte renter		92 571	3 029 647
Energiavregning	19	0	55 758
Annen kortsiktig gjeld	20	1 467 808	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 730 655**	**3 371 304**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 099 548 913**	**1 100 391 971**
Pantstillelse	21	1 096 100 000	1 096 100 000
Garantiansvar		936 314	936 314

Oslo, __.__.2026

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

Styret i Stilla Borettslag

Knut Arne Hansen	Victoria Hannevold Koritzinsky	Stine Schjødt-Osmo
Anders Holsten Wålen	Ole Grønvold Eriksen	

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Akonto oppvarming	-1 011
Felleskostnader	6 315 552
Garasje	197 032
Kapitalkostnader IN I	18 900 288
Reg.kapitalkostnader IN I	-245 342

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

Fratrekk kapitalkostnader	-18 654 946
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 511 573**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert vann-og avløp term 4+5 2024	396 336
Avregning energi	60 370
Viderefakturert eiendomsskatt 2024	199 698
Nøkler	5 850
SUM ANDRE INNTEKTER	**662 254**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-90 240
SUM PERSONALKOSTNADER	**-90 240**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-640 000
SUM STYREHONORAR	**-640 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 917

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 658
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 658**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-53 062
Drift/vedlikehold elektro	-9 674
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-271 340
Drift/vedlikehold heisanlegg	-233 306
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 265
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-218 950
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-104 939
Kostnader dugnader	-389
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-902 175**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyr	-508 328
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-508 328**

NOTE 9

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-32 047
SUM ENERGI / FYRING	**-32 047**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-1 050
Diverse utstyr	-21 002
Vaktmestertjenester	-440 838
Renhold ved firmaer	-294 409
Snørydding	-60 469
Gressklipping	-27 159
Andre driftskostnader	-22 090
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 917
Andre kontorkostnader	-7 844
Kontingenter	-33 000
Bank- og kortgebyr	-3 035
Øreavrunding	14
Velferdskostnader	-14 733
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-934 531**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 218
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 861
SUM FINANSINNTEKTER	**47 079**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-18 654 946
Renter på leverandørgjeld	-424
SUM FINANSKOSTNADER	**-18 655 370**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	817 160 175
SUM BYGNINGER	**817 160 175**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	900 097
Til gode av eierne	48 759
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**948 856**

NOTE 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 532 420
SUM INNTEKTER	**-1 532 420**

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

KOSTNADER	
Fjernvarme	1 532 452
SUM KOSTNADER	**1 532 452**

SUM ENERGIAVREGNING	**32**

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

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

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	893 259
Egenkapital fra IN tidligere år	175 213 746
Egenkapital fra IN 2025	20 137 622
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**196 244 627**

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

NOTE 17

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.05.29		
Opprinnelig 2024	-548 050 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	175 213 746	
Nedbetalt i år, IN	20 137 622	
		-352 698 632
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-352 698 632**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2029
4006	100
3029, 7008	400
6017	600
6004	700
2002, 7002	800
5006	900
2003, 2009	1 400
1016, 2007, 3003, 3009	1 500
1012, 1015, 1021, 1022, 1026, 1029, 2006, 2021, 2022, 3006, 3026, 3027, 3030 4009, 4026, 5009, 5014	1 600
3022, 4027, 4029, 4030, 5003, 6009	1 700
2015, 3015, 4021, 4022, 4028, 6005, 6008	1 800
4015	1 900
5015	2 000
1030, 6015	2 100
1020, 2008	2 200
1011, 1025, 2011, 3014, 5001	2 300
1018, 1024, 2012, 3011, 3025, 4007	2 400
1005, 2018, 4011	2 500
1001, 1002, 1019, 2001, 2020, 3005, 3018, 3024, 4012, 4024, 5007, 5011	2 600
1004, 3001, 3002, 3020, 5018	2 700
4002, 4020, 6007	2 800
2016, 3016, 5005, 6018	2 900
6001	3 100
1010, 3008, 4016	3 200
1013, 2010, 4008	3 300
2004, 3010, 4031, 5016	3 400
3004, 4010	3 500
4004, 6014	3 600
4032, 6010	3 800
2019	4 000
1017, 1032, 2017, 3019	4 100
3013, 4019	4 200
4013, 4017, 5019	4 300
5032	4 400
1023, 2023, 3023, 5013	4 500
5022	4 700
7017	5 100
6019, 7004	5 300
7019	5 400

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-548 050 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-548 050 000**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

Manuelle utbetalinger	-37 002
Annen kortsiktig gjeld	-1 430 806
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 467 808**

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

Borettsinnskudd	548 050 000
Pantelån	352 698 632
Beregnede IN forpliktelser	195 351 368
TOTALT	**1 096 100 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	817 160 175
Tomt	278 939 825
TOTALT	**1 096 100 000**

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Stilla Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stilla Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: JRHL5-KQ4LF-QVD19-9ORV7-HFHX2-6E81S

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 23. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JRHL5-KQ4LF-QVD19-9ORV7-HFHX2-6E81S

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: ERNST & YOUNG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-23 21:56:18 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JRHL5-KQ4LF-QVD19-9ORV7-HFHX2-6E81S

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Vedlegg 3 til sak 9. Hobby-/møte-/styrerom i 40D, 6. etg.



Vedlegg 4 til sak 9. Hobby-/møte-/styrerom i 40D, 6. etg.



EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 14.04.26
Selskapsnummer: 755 **Selskapsnavn:** STILLA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for STILLA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 931195131
Møtet ble avholdt 14. april kl. 19:00, Frysja33, Kjelsåsveien 151.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Arne Hansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitne ble Nils Ramstad. foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 896 000.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 896 000 hvorav kr 448 000 utgjør prosjekthonorar. På generalforsamlingen i 2024 og 2025 ble det informert fra OBOS at det var vanlig med dobbelt honorar de første årene av et nytt boligselskap.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 896 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til vedtektsendring - Ikke tillatt med motorvogn i gårdsrom

Styret har mottatt henvendelser og observert flere uheldige hendelser i bakgård med kjøretøy. For å sikre et trygt bomiljø, spesielt for barn, og ivareta HMS, ønsker styret å vedtektsfeste ett bilfritt gårdsrom.
Det innebærer at all flytting, vareleveringen, og annen uønsket kjøring til privat adresse ikke tillates. Utrykningskjøretøy, gartner/ vaktmester/ annet vedlikehold, søppelbil og posten skal fremdeles har tilgang til å kunne benytte sine kjøretøy for å utføre sine serviceoppgaver.

Formålet er å sikre et trygt og trafikksikkert uteområde, redusere risiko for ulykker, og minimere unødvendig belastning på fellesarealene. Et bilfritt gårdsrom vil legge til rette for lek og sosialt samvær.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar en ny bestemmelsen i vedtektene under punkt § 4-1, og etablerer punkt 15, som omhandler bilfritt gårdsrom.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar følgende tekst i nytt punkt 15 i § 4-1: "I borettslagets gårdsrom er det ikke tillatt med motorvogn. Det er ikke tillatt med privat kjøring eller motorisert ferdsel i gårdsrommet. Unntak gjelder for kjøretøy som må ha adkomst for å utføre nødvendige drifts, service eller beredskapsoppgaver for borettslaget, herunder utrykningskjøretøy, renovasjon, ordinære posttjenester og kjøretøy tilknyttet vedlikeholds, gartner og vaktmestertjenester."
>
> ✓ **Vedtatt. Mot 2 stemmer**

8. Endringer i Husordensregler

Det foreslås å oppdatere husordensregler rundt stilletider, plassering av gjenstander i fellesarealer og hundelufting. Oppdaterte paragrafer med endringer markert med fet skrift under.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere [Innspill fra Lena Sophie Borge]

[...]

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje på hverdager mellom kl. 08:00 og **18:30 (til info: erstatter tidligere 20:00)**, og på lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10:00 og 16:00. På søndager og helligdager **er ikke støyende arbeid tillatt.**

[...]

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I garasjekjelleren er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring. **Av hensyn til HMS og fremkommelighet vil feilplassert løsøre markeres med advarselslapp, og gjenstandene fjernes på dato oppgitt på lappen. For å få tilbake fjernet løsøre innen fire uker, må styret kontaktes via Vibbo. Kvittering for betalt gebyr på kr 500,- må vedlegges henvendelsen.**

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke takterrassene. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 4 Vedlikehold av terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

Det anbefales å behandle treverk på balkonger og terrasser hvert tredje år. Både olje- og vannbasert terrassebeis fra Nordsjø kan benyttes. Hvis det skal benyttes farge, skal GRÅ, Møre Royal benyttes. Alternativet er å vaske terrassen med vann og deretter smøre på en naturlig impregnering bestående av 1 del grønnsåpe og 4 deler vann og la det tørke. Treverket på skilleveggene skal behandles ved behov med Drygolin Pluss Oljedekkbeis med fargen S7005-Y20R.

§ 10 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. **Det er kun tillatt å parkere ett motorisert kjøretøy per plass, så lenge ikke annen tillatelse er gitt av styret i garasjeanleggets eier Frysjaveien 40 Eierseksjonssameie.**

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr etter melding til styret så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. **Lufting av dyr på borettslagets fellesområder er ikke tillat.** Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen **ved forflytning til/fra egnet sted for lufting.**

3. Dyr må **til enhver tid** holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen godkjenner oppdaterte husordensregler.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner oppdaterte husordensregler.
>
> **Vedtatt. Endringene i § 2 ble vedtatt mot 17 stemmer**
> **Endringene i § 3 ble vedtatt mot 4 stemmer**
> ✓ **Endringene i § 4 ble vedtatt mot 3 stemmer**
> **Endringene i § 10 ble vedtatt mot 7 stemmer**
> **Endringene i § 11 ble vedtatt mot 4 stemmer**

9. Hobby-/møte-/styrerom i 40D, 6. etg.

Det forslås å bygge om et ubrukt rom på ca 24 m² i 6.etg i 40D til et hobby-/møte-/styrerom. Bakgrunnen for forslaget er at det er vanskelig å få tilgang til det som var tiltenkt et styrerom i Ager, samt muligheten til at beboerne i Stilla kan benytte rommet for egne møter og/eller hobbykvelder.

Anslått budsjett for ombygning og søknadsprosess er estimert til 150 000 kr, det inkluderer søknad om fasadeendring, da planen er å montere ett vindu ut mot felles takterrasse, søknad om bruksendring av rommet, hulltagning for vindu og montering av vindu, gulv av type teppe eller laminat, akustikkplater på vegg, elektronisk dørlås og innredning som bord, stoler, skjerm på vegg og mulighet for tilkobling av pc.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at borettslaget investerer i et hobby-/møte-/styrerom i 6.etg. i 40D
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Etablering av vedlikeholdsfond

Styret foreslår å opprette et årlig vedlikeholdsfond på kr 500 000 for sameiet for å sikre langsiktig og forutsigbar finansiering av fremtidige vedlikeholds- og utskiftingstiltak.

Frysjaveien 40 Eierseksjonssameiet fikk i 2025 utarbeidet en vedlikeholdsplan frem til 2035. Selv om bygningsmassen er ny, understreker rapporten behovet for:

- løpende vedlikehold,
- periodiske kontroller,
- forebyggende tiltak for å opprettholde teknisk og brannteknisk sikkerhetsnivå,
- langsiktig planlegging for større tiltak (fasader, tak, balkonger, tekniske anlegg, heis m.m.).

Opprettelse av et vedlikeholdsfond vil:

1. Sikre forutsigbar finansiering av planlagte tiltak
2. Redusere risikoen for store og uforutsette ekstraordinære innbetalinger
3. Opprettholde eiendommens verdi og tekniske standard
4. Bidra til god økonomistyring og ansvarlig forvaltning av fellesverdiene

Stilla BRL sin andel vil utgjøre ca 83 % av fondet, mens næring dekker resterende. Fordelt på 165 leiligheter innebærer dette en gjennomsnittlig økning i felleskostnader på kr 210 per måned per leilighet, noe som vurderes som en moderat og bærekraftig avsetning sett opp mot det dokumenterte vedlikeholdsbehovet.

En gradvis og planmessig oppbygging av fondet nå vil være vesentlig mer økonomisk gunstig enn å måtte finansiere større tiltak gjennom ekstraordinære innbetalinger eller låneopptak senere.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å opprette et årlig vedlikeholdsfond på kr 500 000. Kostnaden fordeles etter sameiets fordelingsnøkkel. Styret gis fullmakt til å justere felleskostnadene tilsvarende.
>
> ✓ **Vedtatt. Mot 1 stemme**

11. Midler til sosiale arrangementer i borettslagets budsjett

Styret ønsker å styrke det sosiale fellesskapet i borettslaget og legge til rette for tiltak som bidrar til trivsel, inkludering og godt bomiljø. Et aktivt og inkluderende sosialt miljø kan bidra til økt tilhørighet og bedre naboskap.

Styret foreslår derfor å opprette en fast budsjettpost til sosiale tiltak i borettslaget. Midlene skal øremerkes sosiale formål, som for eksempel:

- sosiale sammenkomster og arrangementer for beboerne
- inkluderende aktiviteter for barn, unge, voksne og eldre
- trivselstiltak i fellesområder
- andre tiltak som fremmer fellesskap og godt naboskap

Pengene forvaltes av styret, som også har ansvar for at midlene brukes i tråd med formålet og innenfor vedtatte rammer.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar å etablere en årlig kostnad på kr 100 000,- i borettslagets budsjett som er øremerket sosiale tiltak i borettslaget, og i tråd med fremlagt beskrivelse og forslag til vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at borettslaget budsjetterer med kr 100 000,- som er øremerket sosiale tiltak..
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Planting av tre i bakgården

Styret foreslår å plante et bartre (type etter dialog med gartner) som det kan settes lys i ved juletider. Da har vi en varig løsning for juletre, som vil være fin også resten av året.

Styrets innstilling
Styret tar initiativ til å plante bartre i dialog med gartner

> **Forslag til vedtak:**
> Styret tar initiativ til å plante bartre i dialog med gartner

✓ Vedtatt.

13. Ta i bruk tjenesten Garasjeplasser.no?

Andelseier Bendik Alsaker Rydland har anbefalt styret å vurdere løsningen Garasjeplasser.no med følgende begrunnelse:

"*De tilbyr en enkel måte å leie ut garasjeplasser for en avtalt sum. Dette kan gjøre at man blir mer motivert til å leie ut plassen sin når man ikke bruker den og en enklere metode for å finne ledige parkeringsplasser når man får besøk eller trenger en ekstra plass i garasjen. Facebook blir ofte fylt opp av forespørsler som gjør det uoversiktlig for både de som ønsker å låne plass og de som låner ut plass.*

Med en løsning som garasjeplasser.no vil man enkelt kunne låne bort plassen sin og enkelt kunne låne plass, uten å være i kontakt med hverandre, mot en fornuftig avtalt pris som man enten beholder selv eller gir til andre formål."

Styrets innstilling
Styret er positiv til å implementere tjenesten Garasjeplasser.no med standard timepris på 20 kr og makspris på 100 kr per dag for leie av plasser, som vippses mellom leietaker og utleier.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Stilla borettslag vedtar å ta i bruk tjenesten Garasjeplasser.no som løsning for utlån og utleie av garasjeplasser i borettslaget. Formålet er å gjøre det enklere og mer oversiktlig for beboere å tilby og finne ledige parkeringsplasser. Styret gis fullmakt til å gjennomføre implementeringen og fastsette eventuelle økonomiske og praktiske retningslinjer for bruk av løsningen.

✓ **Vedtatt. Mot 3 stemmer**

14. Åpne tilgang til alle oppganger

Fremmet av: Anna Hovland

Jeg ønsker å melde inn en sak til behandling på generalforsamlingen.

Forslaget er at alle innganger i bygget åpnes for alle beboere. Inngangene kan anses som fellesarealer og bør derfor være tilgjengelige for alle beboere, på lik linje med øvrige fellesområder. Å åpne inngangene vil gi mer praktisk og fleksibel adkomst i hverdagen.

Styrets innstilling
Styrets vurdering:
Styret har vurdert forslaget opp mot gjeldende retningslinjer for tilgangsstyring. Disse er utarbeidet for å ivareta den fysiske sikringen av bygget og bygger på prinsippet om *minste privilegium*, som er anbefalt praksis innen adgangskontroll. Målet er å redusere risiko for uvedkommende adgang og samtidig sikre trygg, nødvendig tilgang til fellesarealer.

Å åpne alle innganger for alle beboere vil svekke dagens sikkerhetsnivå, øke antall adkomstpunkter som må kontrolleres og øke risikoen dersom nøkkelbrikker kommer på avveie. På bakgrunn av erfaringer med fremkommelighet, er det i tillegg til tilgang til alle fellesarealer, gitt tilgang for alle beboere via Frysjaveiens bi-innganger. Det er også gjort unntak for grupper av beboere med henvisning til retningslinjene om at det gis unntak med hensyn til sikkerhet, for eksempel for forflytning i garasjeanlegget.

Styret vurderer derfor at en slik endring ikke er forenlig med borettslagets sikkerhets- og forsikringsmessige hensyn.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at **gjeldende retningslinjer videreføres**, og at forslaget **ikke vedtas**.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. 10 andelseiere stemte for forslaget.**

15. Varmepumpe

Fremmet av: Kristine Mesgrahl

Vi opplever at det blir svært varmt i leiligheten om sommeren og ventilasjonsanlegget gir ingen mulighet for å kjøle ned inneluften. Etter det vi forstår er det ikke mulig å installere kjøleelement i ventilasjonsanlegget.

Vi har etter anbefaling fra utbygger kjøpt en portabel aircon, men den både bråker og er lite effektiv.

Eneste mulighet for å få kjøligere inneluft er da å installere en varmepumpe. En varmepumpe kan både bidra til kjøligere inneluft på sommeren og brukes til varme på vinteren.

Vi forslår derfor at det åpnes for installasjon av varmepumpe i egen leilighet etter godkjennelse fra styret.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å avklare om det foreligger flertall for å tillate montering av varmepumper. Dersom vedtaket får flertall, anbefaler styret å gjennomføre nærmere undersøkelser av forhold som berører både installasjon og bruk. Styret vil samtidig informere om følgende nøkkelpunkter før et eventuelt vedtak:

- TEK17 anbefaler at støy ved naboens eiendomsgrense ikke overstiger 35 dB. Utedelen har normalt et støynivå på 45–50 dB, og høyere ved kulde.
- Utedelen bør monteres på vibrasjonsdempere på betongvegg eller -gulv for å redusere støy. Korrekt installasjon og eventuel støyskjerm/varmepumpehus kan være nødvendig.
- Kondensvann må ledes forsvarlig for å unngå drypp ned på naboens balkong, ukjent hvordan dette kan løses i praksis med dagens balkongløsninger.
- Montering bør unngås nær soveromsvinduer eller på konstruksjoner som lett overfører vibrasjoner.
- Hulltaking gjennom fasaden frarådes, da det kan skade dampsperren og gi risiko for kuldebro og kondens, men er uunngåelig ved montering av dampsperre.
- Utedelen bør plasseres slik at den er minst mulig synlig, fortrinnsvis på balkonger med tette vegger eller mest mulig gjemt på takterrasser, men tette balkonger kan gi redusert drift.
- Dette kan være søknadspliktige tiltak ved mulig fasadeendringer.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. 2 andelseiere stemte for forslaget**

16. Valg av revisor

Nåværende revisor, EY, skal avslutte sin revisjonsvirksomhet for sameier og borettslag. Dette skal overføres til datterselskapet TC Newco Norway IV AS som selges til Cedera.

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

> **Forslag til vedtak:**
> TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.
>
> ✓ **Vedtatt.**

17. Valg av tillitsvalgte

Styreleder - (2 år)

Følgende ble valgt:
Ivar Mjelde

Følgende stilte til valg:
Ivar Mjelde

Styremedlem - (2 år)

Følgende ble valgt:
Jarl H. Holdø
Liv Sandvik
Marit Strand

Følgende stilte til valg:
Jarl H. Holdø
Liv Sandvik
Marit Strand

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders H. Wålen

Følgende stilte til valg:
Anders H. Wålen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Meiner
Øyvind Klæboe Nordgård

Følgende stilte til valg:
Knut Meiner
Øyvind Klæboe Nordgård

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Arne Hansen
Victoria Koritzinsky
Rune Sandsether

Følgende stilte til valg:
Knut Arne Hansen
Victoria Koritzinsky
Rune Sandsether

Vedtekter

for Stilla borettslag org. Nr. 931 195 131

vedtatt i stiftelsesmøte 09.03.2023
endret på ekstraordinær generalforsamling 06.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Stilla borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget eier seksjon 1 i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie på gnr 59 bnr 734 som er en samleseksjon for borettslagets 165 andelsleiligheter. I tillegg til boligseksjonen er det 3 næringsseksjoner. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

(4) Stilla borettslag vil få en del fellesfunksjoner med de øvrige boligselskapene som etableres på Frysja, og er forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av de arealer og funksjoner som er felles for disse.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

(4) Åtte av borettslagets andeler vil utgjøre et bofellesskap og skal eies av ungdom med nedsatt funksjonsdyktighet. Dette gjelder leilighetene 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 og 2031. Leilighetene befinner seg i 2. etasje i oppgang H. Eierne av disse åtte andelene erverver også et fellesrom leilighet 2032 i byggets 2. etasje og har eksklusiv bruksrett til dette arealet, samt vedlikeholdsplikten for det. I tillegg har eierne av leiligheter i bofellesskapet også eksklusiv bruksrett til gangarealet/korridoren i sin etasje. Bofellesskapet har også ervervet bruksrett til en garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg. Det vil bli belastet felleskostnader for felles rom (kontor, fellesrom og toalett m.m.), samt for garasjeplass på lik linje med de øvrige leilighetene i borettslaget.

(5) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

(3) Ved omsetning av leilighetene nevnt i 2-1 (4), må erververen i tillegg godkjennes av bofellesskapets styre og Oslo kommune. Vedkommendes funksjonsevne og mulighet til å passe inn i det etablerte miljøet vil være en del av denne vurderingen, etter anbefaling fra en representant for den aktuelle boliggruppen. Dersom det skal være aktuelt med MVA-refusjon, jf. vedtektenes punkt 6-1 (7), skal kommunen bekrefte at den nye eieren har fått innvilget heldøgns helse og omsorgstjenester.

(4) Omsetningsprisen for de åtte klausulerte boligene fastsettes ved at opprinnelig kjøpesum ved boligens ferdigstillelse, med tillegg for eventuelle tilvalg gjort av første kjøper, reguleres maksimalt med byggekostnadsindeksen med basis i indeksen for 06.11.2020. Ved ny overdragelse av boligen innhenter andelseier takst på teknisk verdi. Viser taksten verdiøkning som følge av andelseiers oppgraderinger av boligen etter boligens ferdigstillelse, medregnes verdiøkningen i salgsprisen. Viser taksten unormal slitasje, gir dette fratrekk i salgsprisen

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

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

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

(8) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(9) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(10) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor. Den interne forkjøpsretten i borettslaget gjelder ikke de åtte andelene omtalt i punkt 2-1 (4).

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 8.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Andelseiere i første boligetasje som disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) I forbindelse med seksjoneringen av eiendommen gjøres deler av sameiets tak til tilleggsdeler til boligseksjonen som eies av borettslaget. Innenfor disse tilleggsdelene disponerer andelseierne takterrasser til fellesbruk. I tillegg disponerer enkelte leiligheter private takterrasser med tilgang fra egne leiligheter. Se vedlagte oversiktsplan over takterrasser.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til parkeringsplasser i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie på gnr 59 bnr 734, samt hos Ager borettslag på gnr 59 bnr 735. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til 47 av de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Disse parkeringsplassene kan leies ut internt i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken gnr 59 bnr 732, 733, 735, 736.

Parkeringsplasser som ikke inngår i borettslagets finansieringsplan, er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan leies ut eller omsettes internt i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken gnr 59 bnr 732, 733, 735, 736.

(8) Garasjeplasser som befinner seg i egen næringsseksjon kan fritt omsettes i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken gnr 59 bnr 732, 733, 735, 736. Kjøpere av disse plassene eier en ideell andel i næringsseksjonen. Plassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken gnr 59 bnr 732, 733, 735, 736.

Frysjaparken Eiendom AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser, også etter at hjemmel til anleggseiendommen er overført til Frysjaveien 40 eierseksjonssameie. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Stilla borettslag, eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken eller seksjonseiere i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie.

(9) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(10) Noen av andelseierne til parkeringsplassene i garasjeanlegget har kjøpt ladestasjon for el-bil/ladbar hybridbil.

De som disponerer ladeplass betaler for strømforbruket knyttet til lading.

Andelseier som ikke disponerer ladestasjon, men som ønsker dette, kan med styrets godkjenning installere dette.

(11) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Frysjaparken Eiendom AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til Frysjaveien 40 eierseksjonssameie. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Stilla borettslag eller seksjonseiere i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie.

(12) Beboere i Stilla borettslag har bruksrett til fellesarealer i Ager borettslag som omfatter overnattingslokale/hybel, smørebod, sykkelvask og styrerom/selskapslokale. Borettslaget skal dekke sin forholdsmessige andel av driftskostnadene for disse fellesarealene. Brukerne plikter å holde seg orientert om de gjeldende ordensreglene.

(13) Borettslagets garasje, samt innganger til boder og oppganger kan videoovervåkes med formål om å forhindre og avdekke innbrudd og hærverk. Overvåking skal utføres i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk.

(14) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

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

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

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

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

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, fasader, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

(5) Den enkelte andelseieren som skal motta eller som har mottatt merverdiavgiftsrefusjon fra borettslaget iht. punkt 6-1 (7) nedenfor plikter å sørge for at borettslaget v/forretningsfører til enhver tid har nødvendig dokumentasjon som kan fremlegges overfor avgiftsmyndighetene. Dersom borettslaget må tilbakebetale hele eller deler av tidligere utbetalt merverdiavgiftsbeløp til avgiftsmyndighetene, og dette ikke skyldes forhold på borettslagets hånd, plikter den aktuelle andelseieren som tidligere har fått beløpet utbetalt å dekke borettslagets kostnader, herunder etterberegnet merverdiavgift, tilleggsavgift og eventuelle rentekostnader.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1)Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres. Kostnader knyttet til ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil faktureres i henhold til forbruk.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

(7) Dersom borettslaget får merverdiavgiftsrefusjon som følge av oppføring av boligene omtalt i punkt 2-1 (4), enten for oppføring av boligene eller for drift av disse etter ferdigstillelse, skal refusjonen tilfalle de omtalte boligene. Refusjon knyttet til oppføring skal fordeles mellom boligene iht. oppføringskostnadene for hver enkelt bolig, mens refusjon knyttet til driften skal like deles mellom boligene.

(8) Utbygger vil være ansvarlig for å dokumentere kostnadsmessig utgangspunkt for refusjonen i henhold til gjeldende regler ved ferdigstillelse. Formelt vil det videre ved årlige søknader om refusjon over 10 år være Stilla borettslag som sender inn de årlige kravene. Bofellesskapet er ansvarlig for å innhente nødvendig dokumentasjon/underlag til de årlige søknadene. Kjøperne av boliger i bofellesskapet bærer risikoen for at MVA-refusjon vil bli gitt, og dersom man mot formodning skulle havne i en situasjon hvor slik refusjon ikke blir gitt, har ikke Selger noe ansvar i den forbindelse.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. De åtte leilighetene nevnt i punkt 2-1 (4) har rett til å få oppnevnt et medlem i styret.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med varadelegert til OBOS' generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Varmesentral, velforening og midlertidige bestemmelser

11-1 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon (varmesentral)

Det er på eiendommen etablert en varmesentral med tilhørende energibrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur, basert på bergvarme. Det tekniske rommet hvor energisentralen er plassert utgjør en egen seksjon (seksjon 3) i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie.

Eier av varmesentralen gis eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til energibrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur for å levere energi for oppvarming, varmt tappevann og, der relevant, kjøling. Ovennevnte bruksrett omfatter også retten til å tilby energi for oppvarming, varmt tappevann og der det er relevant, kjøling, til andre eiendommer. For dette formål er det etablert rørføringer/infrastruktur på sameiets eiendom. Energisentralen i seksjon 3, samvirker med varmesentralen på plan U1 (næringsetasjen). Eier og drifter av energisentralen skal ha vederlagsfri tilgang til varmesentralen, samt bruksrett for sine installasjoner i varmesentralen slik det fremsto ved innflytting og overlevering av sentralen.

Ovennevnte rettigheter er en forutsetning for leveransevilkårene eieren av varmesentralen kan tilby. Brukerne av eiendommen har rett og plikt til å kjøpe varme fra denne varmesentralen. De nærmere leveransevilkår som pris, ansvarsforhold, skjæringspunktet for vedlikehold, m.m., fremgår av de individuelle avtalene som inngås. Ved opphør av leveranseavtalene kan borettslaget overta varmesentralen med alle tilhørende rettigheter og forpliktelser. Opprinnelig eier vil imidlertid fortsatt ha rett til å kjøpe energi av sameiet til kostpris, så lenge det er behov for å oppfylle inngåtte leveranseforpliktelser.

Den som til enhver tid er eier av varmesentralen skal for egen regning dekke drifts – og vedlikeholdskostnader knyttet til varmesentralen og tilhørende infrastruktur.
De øvrige brukerne av eiendommen skal gi eier av sentralen eller den denne bemyndiger, tilgang for kontroll, ettersyn, og nødvendig vedlikehold og reparasjoner på varmesentralens infrastruktur, herunder energibrønner. Dette gjelder uavhengig av om infrastrukturen ligger innenfor det tekniske rommet for betjening av sentralen eller ikke.

Eier av sentralen skal gjøre eventuelle kjøpere oppmerksomme på de rettigheter og forpliktelser som fremgår av disse vedtektene.

Endring av nærværende vedtektsbestemmelse krever samtykke fra eier av varmesentralen. Alle de beskrevne rettighetene kan tinglyses i borettslagets eiendom. Kostnader i forbindelse med eventuell tinglysing bæres av eier av sentralen.

Kostnader til den enkeltes brukers forbruk av varme (oppvarming/tappevann), vil fordeles etter faktisk målt forbruk. Brukerne betaler et a konto beløp og dette avregnes.

11-2 Særskilt bestemmelse om medlemskap i velforening/rett og plikt til utomhusområde

Det kan bli tinglyst rett og plikt til gjensidige bruks- og adkomstrett til utomhusarealer innenfor utbyggingsfeltet «Frysjaparken». Stilla borettslag er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av felles utomhusareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Det kan bli opprettet velforening for ivaretakelse av bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer og Stilla borettslag har rett og plikt til medlemskap i denne. Utbygger vil fastsette nærmere rettigheter og plikter med evt. vedtekter for velforening som etableres for utomhusområdet.

11-3 Midlertidige bestemmelser i byggetiden
Utbyggingsprosjektet" Frysjaparken" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 900 boliger med fordelt 4 delfelt med. Frysjaparken Felt B er planlagt utbygd med 305 boliger (Stilla borettslag og Ager borettslag), varmesentral, næringsareal i plan 1 og med underjordisk p-kjeller. Utbygger Frysjaparken Utvikling AS/Frysjaparken Eiendom AS, evt. den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Frysjaparken Utvikling AS/Frysjaparken Eiendom AS, har som utbygger av eiendommene innenfor reguleringsområdet rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet" Frysjaparken" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Frysjaparken".

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

(3) Følgende punkter i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune: Punkt 2-1 (4), 2-2 (3), 2-2 (4), 6-1 (7), 6-1 (8) og 8-1 (1).

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 STILLA BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 28.01.2025

Leil.nr. OBOS	OPPGANG	S-BOD (TILDELT NR.)	PARKERING (TILDELT NR.)	KOMMENTARER
1001	A	6		
1002	A	7		
1004	A	16	3	Seksjon 4 (parkering)
1005	B	48		
1007	B	49	52	Tilknyttet andelen
1008	C	40	35	Tilknyttet andelen
1010	C	42	36	Tilknyttet andelen
1011	D	74	46	Omsettelig
1012	D	66		
1013	D	68	45	Tilknyttet andelen
1015	E	87		
1016	E	115	15	Tilknyttet andelen
1017	F	100	78	Tilknyttet andelen
1018	F	106		
1019	F	105	4	Seksjon 4 (parkering)
1020	G	168		
1021	G	163		
1022	G	165		
1023	G	144		
1024	H	160		
1025	H	157		
1026	H	123		
1027	H	150		
1028	H	153		
1029	H	151		
1030	H	152		
1032	H	139	8	Tilknyttet andelen
2001	A	8	2	Seksjon 4 (parkering)
2002	A	9	24	Omsettelig
2003	A	11		
2004	A	14	23	Tilknyttet andelen
2005	B	50		
2006	B	46		
2007	B	47		
2008	C	65	37	Tilknyttet andelen
2009	C	64		
2010	C	43	56	Tilknyttet andelen
2011	D	75	44	Omsettelig
2012	D	67		
2013	D	77	43	Tilknyttet andelen

2015	E	89		
2016	E	114	14	Omsettelig
2017	F	98	Midl. 73 tilknyttet 79 – hc-plass	Tilknyttet andelen - HC
2018	F	102		
2019	F	103	80	Tilknyttet andelen
2020	G	147		
2021	G	167		
2022	G	166		
2023	G	145		
2024	H	158	10	Omsettelig
2025	H	162	60	Omsettelig
2026	H	127	61	Omsettelig
2027	H	128		
2028	H	135		
2029	H	129		
2030	H	130		
2031	H	155		
2032	H		61	Omsettelig p-plass. Beboerleilighet (uten S-bod)
3001	A	12	1	Seksjon 4 (parkering)
3002	A	15	22	Omsettelig
3003	A	13		
3004	A	28	21	Tilknyttet andelen
3005	B	45		
3006	B	31		
3007	B	30	51	Omsettelig
3008	C	51	48	Tilknyttet andelen
3009	C	63		
3010	C	52	47	Tilknyttet andelen
3011	D	81		
3012	D	69		
3013	D	76	42	Tilknyttet andelen
3014	E	86	13	Tilknyttet andelen
3015	E	88		
3016	E	112	12	Omsettelig
3017	F	108	81	Tilknyttet andelen
3018	F	107	77	Omsettelig
3019	F	101	76	Tilknyttet andelen - HC
3020	G	164	5	Omsettelig
3021	G	143		
3022	G	142		
3023	G	120		
3024	H	154		
3025	H	133		
3026	H	124		

3027	H	125		
3028	H	136		
3029	H	138		
3030	H	137		
3031	H	156	4	Tilknyttet andelen
3032	H	126	3	Tilknyttet andelen (U1)
4001	A	17		
4002	A	21	8	Seksjon 4 (parkering)
4003	A	22		
4004	A	18	20	Tilknyttet andelen
4005	B	29		
4006	B	37		
4007	B	35		
4008	C	54	29	Tilknyttet andelen
4009	C	61		
4010	C	53	30	Tilknyttet andelen
4011	D	79		
4012	D	72		
4013	D	70	41	Tilknyttet andelen
4014	E	85	11	Tilknyttet andelen
4015	E	113		
4016	E	111	71	Tilknyttet andelen
4017	F	97	75	Tilknyttet andelen
4018	F	92		
4019	F	96	74	Tilknyttet andelen
4020	G	2	69	Omsettelig
4021	G	118		
4022	G	119		
4023	G	1		
4024	H	132		
4025	H	134	68	Omsettelig
4026	H	121		
4027	H	122		
4028	H	131		
4029	H	141		
4030	H	140		
4031	H	159	67	Tilknyttet andelen
4032	H	117	66	Tilknyttet andelen
5001	A	25	25	Omsettelig
5002	A	24	18	Omsettelig
5003	A	23		
5004	A	19	17	Tilknyttet andelen
5005	B	39	50	Omsettelig
5006	B	38		
5007	B	36	7	Seksjon 4 (parkering)
5008	C	60	31	Tilknyttet andelen

5009	C	59		
5010	C	58	32	Tilknyttet andelen
5011	D	80	5	Seksjon 4 (parkering)
5012	D	73	40	Omsettelig
5013	D	71	38	Tilknyttet andelen
5014	E	78	63	Tilknyttet andelen
5015	E	82		
5016	E	110	62	Tilknyttet andelen
5017	F	109	Midl. 79 hc-plass (tilknyttet 73)	Tilknyttet andelen
5018	F	91	72	Omsettelig
5019	F	95	39	Tilknyttet andelen
5020	G	3	9	Tilknyttet andelen
5022	G	116	6 + 7	Omsettelig
5028	H	149		
5029	H	148	64	Omsettelig
5032	H	161	65	Tilknyttet andelen
6001	A	26	16	Omsettelig
6002	A	5	59	Tilknyttet andelen
6004	A	20	19	Tilknyttet andelen
6005	B	32	49	Omsettelig
6006	B	34		
6007	B	33	6	Seksjon 4 (parkering)
6008	C	55	33	Tilknyttet andelen
6009	C	56		
6010	C	57	34	Tilknyttet andelen
6014	E	84	82	Tilknyttet andelen
6015	E	83		
6017	F	99		
6018	F	90		
6019	F	104	70	Omsettelig
7002	A	10	26	Omsettelig
7004	A	4	27 + 28	Omsettelig
7008	C	62	53 + 54	Omsettelig
7010	C	44	55	Omsettelig
7017	F	93 + 94	57 + 58	Omsettelig
7019	F	146		

Vedlegg oversiktskart takterrasser

Vedlegg oversiktskart parkeringsplasser


Allmenningen
PRIVAT 7042
PRIVAT 7047
PRIVAT 7049
PRIVAT 8050
FELLES
PRIVAT 8056
PRIVAT 7002
PRIVAT 7004
PRIVAT 7008
PRIVAT 7010
PRIVAT 8029
PRIVAT 8028
PRIVAT 8017
PRIVAT 7019
PRIVAT 8018
PRIVAT 7017
PRIVAT 8022
PRIVAT 7061
PRIVAT 7058
7064
B1
B2
Frysjaveien
Natursteinen G2
Betongheller
Tredekke
Tredekke i bod
Fotskraperist
Kunstgress
Sedum
Parsellhage
Plantekasse
Pergola
Plassbygget benk
Utekjøkken
Lufteoppstikk
Inngang
MERKNAD:
Det skal være fall 1:50 3 m ut fra husliv
der det er betongheller.
0 1 2 5
Veidekke Entreprenør
Frysja felt 8
Takterrasser oversiktsplan
1:300 / A1
1:400 / A3
LANDSKAPERIET
LA 120
E

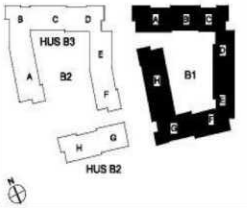


HOVEDDEL BOLIG, Seksjon nr 1
TILLEGGSAREAL BOLIG, BYGNING
HOVEDDEL NÆRING, Seksjon nr 2
TILLEGGSAREAL NÆRING, BYGNING
TILLEGGSAREAL NÆRING, GRUNN
HOVEDDEL ENERGISENTRAL, Seksjon nr 3
HOVEDDEL PARKERING, Seksjon nr 4
TILLEGGSAREAL PARKERING, BYGNING
FELLES AREAL
S-BODER (omsatt på egen kontrakt)
EIENDOMSGRENSE

02

C 24.11.2023 - Endret H-nummerering inngang A-D iht. PBE
B 13.10.2023 - Oppdatert tildeling S-boder/parkering iht. dagens møte
A 02.10.2023 - Revidert iht. mottatte kommentarer fra PBE
REV DATO BESKRIVELSE

LOKALE...: Endret overskr med ny tildeling iht. dagens møte



PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr. 59 / Bnr. 734

TEGNINGSSTATUS: SEKSJONERING
FORMAT: A2

BYGGHERRE:
STOR OSLO EIENDOM
Kirkegata 17, 0153 Oslo
+47 21 60 52 20 post@soeiendom.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

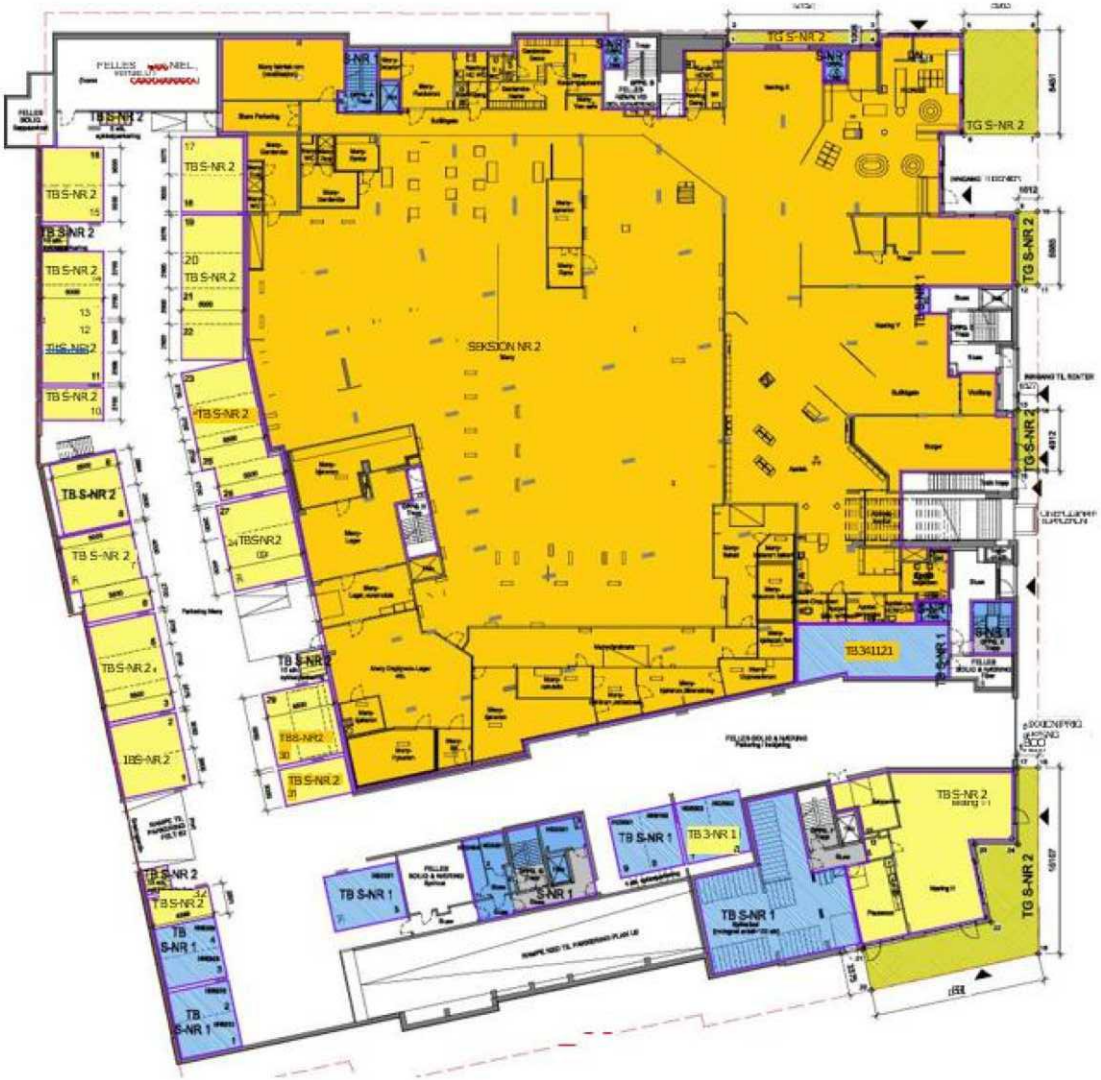
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Felt B1, Plan U2. etasje

PROSJEKT NR.:	TEGN./KONTR.:	DATO:	MÅL:
2654	ME / TS	06.07.2023	1 : 250

TEGN.NR.: A11 7 B1 02
REV.: C

KOORDINATER UTEAREAL:
(koordinatsystem NTM)

1) X = 1151158,670 Y = 1218990,540
2) X = 1151159,131 Y = 1218991,534
3) X = 1151170,157 Y = 1218986,425
4) X = 1151169,695 Y = 1218985,429
5) X = 1151176,512 Y = 1218983,480
6) X = 1151181,940 Y = 1218980,965
7) X = 1151178,393 Y = 1218973,295
8) X = 1151172,958 Y = 1218975,814
9) X = 1151174,316 Y = 1218968,319
10) X = 1151175,779 V = 1218967,641
11) X = 1151173,267 Y = 1218962,209
12) X = 1151171,799 Y = 1218962,889
13) X = 1151167,535 Y = 1218953,691
14) X = 1151169,011 Y = 1218953,007
15) X = 1151168,950 Y = 1218948,549
16) X = 1151165,469 Y = 1218949,235
17) X = 1151155,334 Y = 1218927,397
18) X = 1151156,944 Y = 1218926,697
19) X = 1151150,504 Y = 1218912,965
20) X = 1151136,944 Y = 1218915,969
21) X = 1151137,695 Y = 1218919,289
22) X = 1151148,112 Y = 1218916,909
23) X = 1151149,547 Y = 1218923,192
24) X = 1151152,706 V = 1218921,728

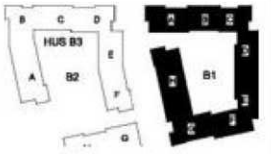


- HOVEDDEL BOLIG, Seksjon 1 D
  TILLEGGSAREAL Bolig, BYGNING
- HOVEDDEL NÆRING, Seksjon 2 D
  TILLEGGSAREAL NÆRING, BYGNING
- TILLEGGSAREAL NÆRING, GRUNN
  HOVEDDEL ENERGISENTRAL, Seksjon 03
- HOVEDDEL PARKERING, Seksjon 04
- TILLEGGSAREAL PARKERING, BYGNING
- FELLESAREAL
- SJAKTER (=sett på egen luftetekt)
  EIENDOMSGRENSE

03

B 02.09.2024 - Endret [illegible]
HG0501 nr 9/bod 1 [illegible] nr. 9
A 02.10.2023 - Revidert iht. innspill kommentarer fra PBE
REV DATO BESKRIVELSE

LOKALISERINGSKART



Frysjaveien 40, 0884 Oslo
GNR. 59 BNR. 734

TEGNINGSSTATUS: SEKSJONERING
FORMAT: A2

STORJSLO EIENDOM
Mikkelsgata 17, 0153 Oslo
[illegible]

A RCAS arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sørkedalen 23 C, III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 20, post@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSNAVN:
Felt B1, Plan Ul. etasje

PROSJEKT NR.: 2654
TUN/KONTRODATO: ME/TS29.06.2023
MÅL: 1:250

TEGN.NR.: All 7 B1 03
REV.:

HUSORDENSREGLER FOR

STILLA BORETTSLAG

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

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

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslaget eiendom.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere. Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking i fellesarealene. Røyking skal foregå uten sjenanse til andre beboere.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje på hverdager mellom kl. 08:00 og 20:00 og på lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10:00 og 16:00. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.
Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

Alle biler skal i sin helhet være parkert innenfor oppmerket parkeringsplass og være parkert uten sjenanse for nærliggende parkeringsplasser. Det er ikke tillatt med parkering i manøverområde og gangområde.

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I garasjekjelleren er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke takterrassene. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 4 Rensing av sluk på terrasse/balkong
For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Tilsvarende må glass og metallemballasje legges i egen glass- og metallbeholder på eiendommen. Brukt tøy kan leveres i Røde kors sine klescontainere som vil befinne seg på tomten mot gatetunet.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7 Fasadeendringer
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, utvendig screen/persienne, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke tillatt med markise eller parabol.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle

soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9 Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse og sørg for at grillen står trygt og stødig med god avstand til materiale som er brennbart. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig, samt ha brannslukningsutstyr tilgjengelig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

§ 10 Parkering
Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 11 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr etter melding til styret så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§12 Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

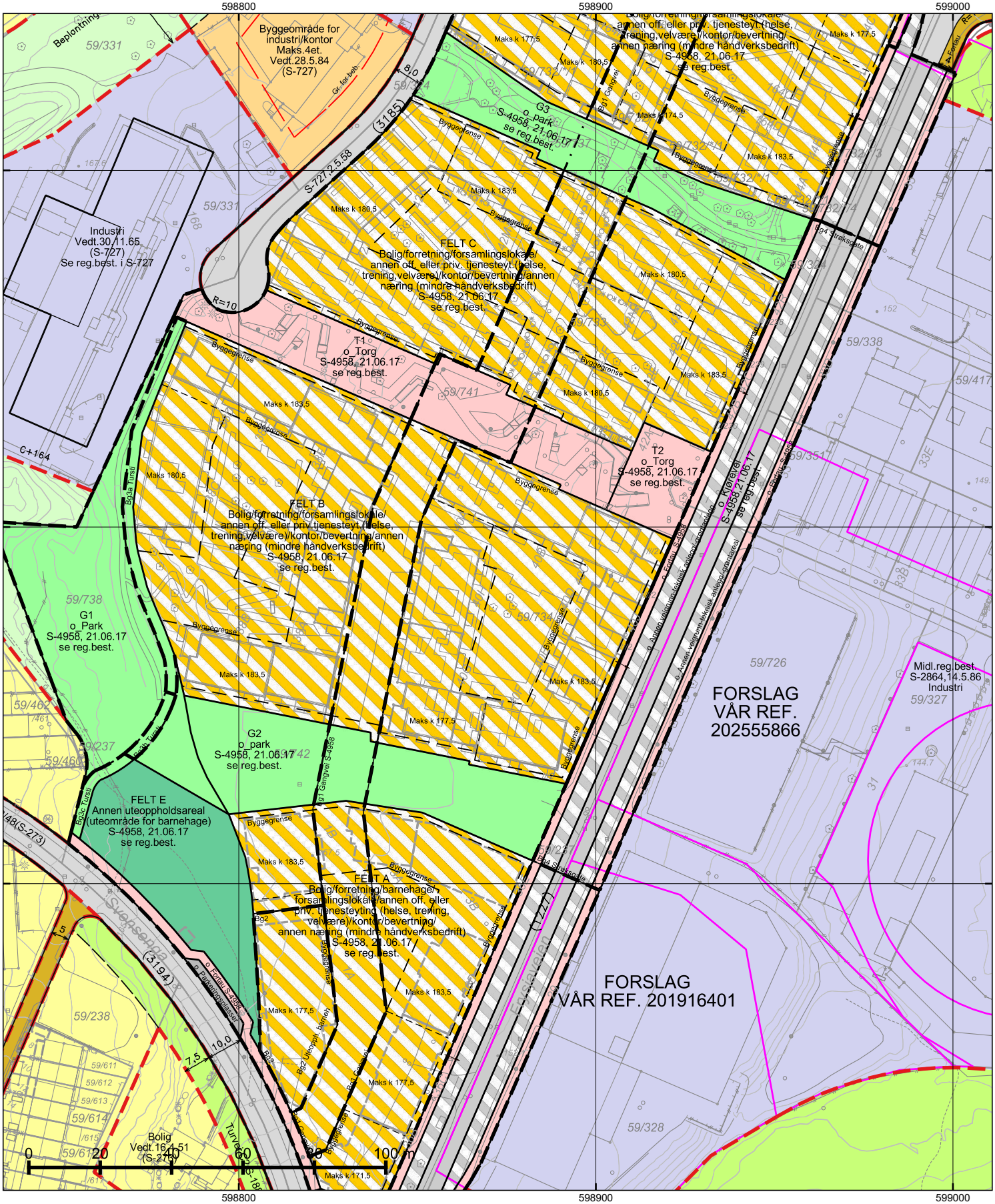
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160131/ 86536052
Adresse: Frysjaveien 40
Gnr/Bnr: 59/734
Deres ref.:
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



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

Oslo

Dato: 02.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

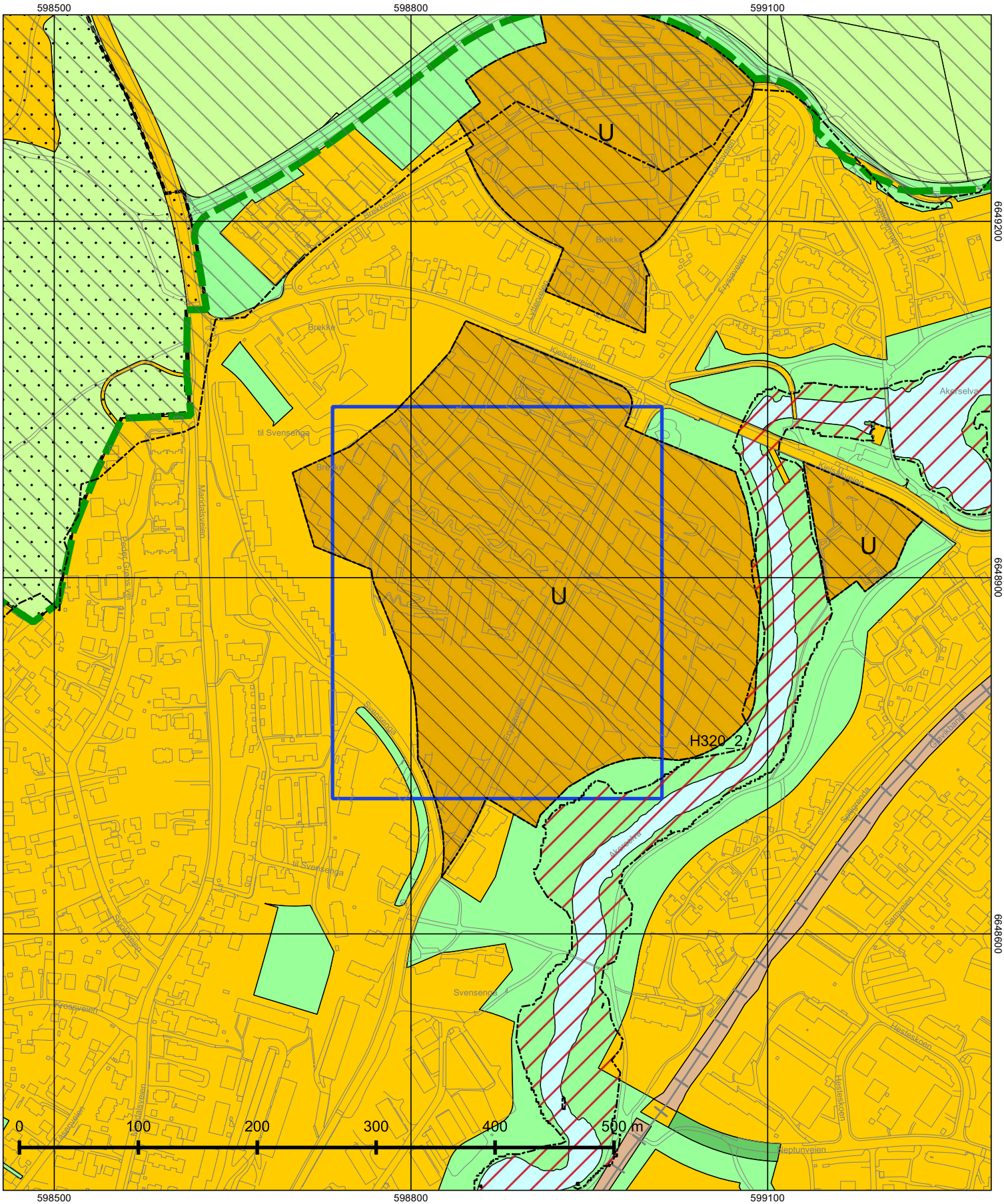
PlottID/Best.nr: 160131/ 86536052
Deres ref.:
Adresse: Frysjaveien 40
Kommentar:
Gnr/Bnr: 59/734

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: 02.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160131/86536052
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4958

FRYSJAVEIEN 40, 42 OG KJELSÅSVEIEN 172 Detaljregulering for gnr. 59 bnr. 237, 323, 324 mfl. ALT.3

Vedtaksdato: 21.06.2017

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201213588

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201213588

Dokumentet består av 12 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRYSJAVEIEN 40, 42 OG KJELSÅSVEIEN 172. Gnr. 59, Bnr. 237, 323, 324 m.fl.

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket ONV-201213588-3 og datert 12.12.2016.

§ 2. *Arealformål*

Områdets vertikalnivå 1 (under terreng) reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
  Bolig/forretning/forsamlingslokale
  /annen off. eller privat tjenesteyting (helse, trening og velvære),
  kontor/bevertning/annen næring (mindre håndverksbedrift)

Områdets vertikalnivå 2 (på terreng) reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
  Bolig/forretning/barnehage/forsamlingslokale
  /annen off. eller privat tjenesteyting (helse, trening og velvære),
  kontor/bevertning/annen næring (mindre håndverksbedrift) A
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
  Bolig/forretning/ forsamlingslokale
  /annen off. eller privat tjenesteyting (helse, trening og velvære),
  kontor/bevertning/annen næring (mindre håndverksbedrift) B, C og D
- Annet uteoppholdsareal (uteområde for barnehage) E

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg T1, T2 og T3
- Sykkelfelt
- Parkeringsplasser
- Annen veggrunn-tekniske anlegg/grøntareal

Grønnstruktur:
- Park G1,G2 og G3

§ 3. *Fellesbestemmelser*

Utforming
Bebyggelse og utearealer/byrom skal gis en bymessig utforming av høy arkitektonisk kvalitet og utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Parkeringskjellere skal ikke eksponeres som fasade. Utomhusanlegg skal utformes slik at det etableres gode overganger estetisk og funksjonelt til tilstøtende områder. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning, tilbakefylling av masser, bevaring av tregrupper og nyplanting av vegetasjon.

VERTIKALNIVÅ 1

§ 4. *Bebyggelse og anlegg - Kombinert bebyggelse og anleggsformål*
Det tillates kun parkeringsanlegg under felt T1, T2, G2 og G3. Parkeringsanlegg kan være felles for byggefelt. Overkant takkonstruksjon skal være minimum 2 m under terreng. Anlegg skal plasseres og utformes slik at de ikke er i konflikt med overliggende torg, park, overvannsanlegg og eventuell bekkeåpning.

VERTIKALNIVÅ 2

§ 5. *Bebyggelse og anlegg - Kombinert bebyggelse og anleggsformål – felt A, B, C, D*

5.1 Utnyttelse

Maks tillatt bruksareal BRA er:	Felt A:	16 590 m² BRA
	Felt B:	32 250 m² BRA
	Felt C:	23 600 m² BRA
	Felt D:	16 760 m² BRA
	Totalt:	89 200 m² BRA

Følgende areal medregnes ikke i BRA:
- Areal til tilleggsfunksjoner (parkering, boder, tekniske rom, etc) plassert under terreng/terrenglokk og under tilstøtende bygg, der arealet ikke eksponeres som fasade.
- Bruksareal for teoretiske plan (høye rom).

5.2 Arealbruk
Innenfor områder for bebyggelse og anlegg tillates inntil 5000 m² BRA forretning/ forsamlingslokale/annen off. eller privat tjenesteyting (helse, trening og velvære), kontor/bevertning/annen næring, hvorav inntil 2000 m^2 BRA kan utgjøre handel/forretning. Med annen næring menes håndverksbedrifter, atelier etc. Det skal primært etableres separate enheter for forretning på inntil 500 m^2. Utover dette tillates ett forretningslokale på inntil 1500 m^2 BRA salgsareal, samt ett lokale forbeholdt helse/trening/velvære på inntil 1500 m^2 BRA. Det skal være publikumsorientert virksomhet i 1.etg. mot T2 (Frysja torg) med direkte adkomst fra gateplan. Minimum 70 % av bebyggelsens fasadelengde, fratrukket passasjer/spalteåpninger, inngang til trapp/heis og innkjøring til p-kjeller, innenfor felt B og C skal ha publikumsrettet funksjon i førsteetasje ut mot strøksgata (Bg4).

Bruksareal for barnehage innenfor felt A skal være minimum 1100 m^2 BRA. Barnehage skal plasseres slik at den ligger i direkte tilknytning til barnehagens uteområder innenfor felt E og ha trinnfri adkomst til uteområdet på terreng.

5.3 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, regulerte byggehøyder og maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Der byggegrense sammenfaller med formålsgrense kan gesimsbeslag og lignende stikke inntil 0,5 m ut over formålsgrensen minimum 6 m over ferdig terreng.

Bebyggelse skal innenfor hvert felt fremstå som minst tre separate sammenstilte bygg, med variasjon i etasjehøyder innenfor hvert kvartal.

Langs Frysjaveien, innenfor kotehøyder som vist på plankart, skal:
Min. 60 % av bygningsvolumenes fasadelengde i felt A skal være inntil 6 etasjer.
Maks. 40 % av bygningsvolumenes fasadelengde i felt A kan tillates inntil 8 etasjer.

Min. 40 % av bygningsvolumenes fasadelengde i felt B skal være inntil 6 etasjer.
Maks. 25 % av bygningsvolumenes fasadelengde i felt B kan tillates inntil 8 etasjer.

Min. 25 % av bygningsvolumenes fasadelengde i felt C skal være inntil 6 etasjer.
Maks. 40 % av bygningsvolumenes fasadelengde i felt C kan tillates inntil 8 etasjer.

Min. 30 % av bygningsvolumenes fasadelengde i felt D skal være inntil 5 etasjer.
Min. 40 % av bygningsvolumenes fasadelengde i felt D skal være inntil 6 etasjer.
Maks. 30 % av bygningsvolumenes fasadelengde i felt D kan tillates inntil 8 etasjer.

Langs Frysjaveien skal minst ett nivå i hvert kvartal være 6 etasjer eller lavere.
Bygningsvolumer på 8 etasjer tillates ikke plassert inntil hverandre.
Fasadelengde for hvert enkelt bygningsvolum skal ikke overstige 24 meter.

Skjæringen mellom overkant takflate og ytterkant fasade skal ligge minimum 3,6 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom takflaten og veggens ytterside, tillates kun oppført takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner samt plantekar, pergolaer, sol- og vindavskjerming og transparent rekkverk. Takoppbygg kan samlet utgjøre inntil 15 % av underliggende takflate.

5.4 Utforming

Kvartalsbebyggelse:
Bebyggelsen skal utgjøre en kvartalsstruktur. Felt B skal utformes som to kvartaler. Kvartalene skal framstå som oppbygget av flere separate bygg. Innenfor hvert kvartal skal bebyggelsen variere i høyder og arkitektonisk uttrykk, langs alle gateløp, byrom og mot gårdsrom.

Bebyggelsen skal utformes med samspill i materialvalg og volumoppbygging. Fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i vertikalretningen skal gi variasjon i fasadeløp. Sprang i etasjehøyder skal gi høydevariasjon. Fasadeuttrykk skal føres ned til bakken/terreng. Det tillates arrondering og bearbeiding av terreng i situasjoner langs terrengskråninger, slik at etasjenivåforskjellen tas opp i markterrasser / med vegetasjon. Bebyggelse i felt B og C mot torget og strøksgata skal i 1.etasje ha innvendig takhøyde minimum 4 meter.

Åpninger/spalter/passasjer
Kvartalsbebyggelsen skal ha passasjer/spalter og større åpninger for å sikre gode forbindelser til gårdsrom. Overbygde spalter/passasjer skal ha minimum 2 etasjers fri høyde.

For de ulike feltene gjelder:
Felt A: Minimum 2 spalter med minimum 8 meters bredde, hvorav 1 mot Frysjaveien og 1 mot naturakse G2 innenfor Bg1, samt minimum 2 åpninger med minimum 13 m. bredde mot Svensenga og felt E.
Felt B, vest for Bg1: Minimum 1 spalte med minimum 8 meters bredde mot interngangvei Bg1og én åpning med minimum 15 meters bredde mot felt G1.

Felt B, øst for Bg1: Minimum 2 spalter med minimum 8 meters bredde, hvorav 1 mot interngangvei Bg1 og 1 mot Frysjaveien.
Felt C, øst for Bg1: Minimum 1 spalte eller åpning med minimum 8 m. bredde, mot offentlig vei eller allmenning.
Felt D, øst for Bg1: Minimum 1 spalte eller åpning med minimum 8 m. bredde mot Frysjaveien.

Balkonger
Balkonger skal framstå som del av det arkitektoniske uttrykket for hvert enkelt bygg. På boligbebyggelse kan balkonger krage inntil 2,0 meter ut over byggegrense. Mot Frysjaveien tillates fritt utkragede balkonger ut over byggegrense, inntil formålsgrense. Mot parkene G2 og G3 kan balkonger krage inntil formålsgrense. Mot allmenning T1, torg T2 og torg T3 tillates fritt utkragede balkonger inntil 1,6 meter utenfor formålsgrense, forutsatt at disse har 5 m fri høyde til bakkeplan. Det tillates ikke innglassede balkonger utover byggegrensene, men mindre støyskjermingstiltak tillates på balkong. Det skal være variasjon i balkongprinsipp og utforming (f.eks. utkragende, delvis- og helt inntrukne balkonger) langs parkdragene.
Det tillates kun svalganger som betjener inntil 3 boliger.

Forhager/markterrasser
Forhager/markterrasser skal avgrenses mot felles, offentlige og allment tilgjengelige arealer med hekk, gjerde eller lignende.

Forplass foran næringsvirksomhet langs Frysjaveien
Ved etablering av næringsvirksomhet i 1. etasje innenfor felt A-D skal fortauskarakteren trekkes inn til fasadeliv. Det tillates tilrettelegging for opphold på areal utenfor byggegrense, i tilknytning til inngangene.

Forhager foran bolig langs Frysjaveien
Ved etablering av bolig i 1. etasje innenfor:
- felt A og D tillates opparbeidet private forhager frem til formålsgrense mot Frysjaveien.
- felt B og C tillates etablert en buffersone på inntil 1,4 m. ut over byggegrense med rom for skjermingstiltak, så som urbant utformede plantekar, markering i belegg eller annet som begrenser ferdsel inntil husvegg.

Private forhager skal ikke brukes til parkering.

Forhager/forplasser mot torg T1
Det tillates etablert en privat buffersone på bakkeplan mellom boligbebyggelse og torg T1, i sonen mellom byggegrense og formålsgrense.

Beplantningsbelte langs Kjelsåsveien
Innenfor felt D skal det opparbeides et beplantningsbelte med minimum 4 meters bredde langs formålsgrense mot Kjelsåsveien. Beplantningsbeltet skal opparbeides med grønt preg, ha store trær og tilstrekkelig vekstlag. Det tillates opparbeidet private forhager og balkonger ut over byggegrense mot Kjelsåsveien.

Overgang mellom boligbebyggelse og parkdrag (felt G2 og felt G3)
Overgang mellom parkdrag og boligbebyggelse skal løses med private forhager, markterrasser med tydelig avgrensning i formålsgrense. Utforming av forhager og overgangssone til offentlig park skal framheve parkens offentlige karakter.

Tak
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Det skal etableres takhager, takterrasser og grønne tak (sedum). Ved etablering av felles takterrasser skal det tilrettelegges for opphold og variert utforming ved bruk av vegetasjon, plantekar, møblering, vindskjerming og/eller klimatilpasning.

5.5 Leilighetsfordeling
Minimum 40 % av leilighetene skal være 70 m² BRA eller større. Det tillates ikke selvstendige leiligheter under 35 m^2. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.

5.6 Krav til uteoppholdsareal
Det skal avsettes felles uteoppholdsareal som skal utgjøre minimum 20 % av boligens samlede BRA. Areal avsatt til takoppbygg og overdekket uteareal (OPA) medregnes ikke i beregningsgrunnlaget.
Minst 60 % av felles uteoppholdsarealet skal være på terreng/terrenglokk. Minimum 40 % av minste felles uteareal skal være solbelyst minst 5 timer 1.mai, hvorav minst 3 timer mellom kl.1500 og 2000.

I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, interne gangveier og felles takterrasser. Felles uteareal over kjeller skal ha et vekstlag som sikrer tilfredsstillende vilkår for busker og trær (minimum 0,8-1,0 m.), på minst 20 % av området. Arealer avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Arealer brattere enn dette må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke. Alle boenheter skal sikres privat uteareal eller lett tilgang til felles uteoppholdsarealer på terreng og tak.

5.7 Parkering
Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for tett by. Minimum 5 % av p-plassene skal tilrettelegges for HC-kjøretøy. P-anlegg kan være felles for flere av feltene.
Krav til ansatt-parkering for barnehage i felt A skal løses i innenfor p-anlegg i felt A.
Bilparkering skal etableres i p-anlegg under planert terreng. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer. Besøksparkering for sykkel kan anlegges på terreng. Besøksparkering for næring kan være på terreng på annen veigrunn, nær innganger. HC-parkering og korttidsparkering kan etableres på terreng langs Frysjaveien. HC-parkering og korttidsparkering for barnehage kan etableres i p-lomme i Svensenga. Midlertidig parkering på terreng på egen grunn tillates under anleggsperioden.

5.8 Avkjørsel
Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

5.9 Varelevering
Det tillates varelevering fra felles samferdselsanlegg og parkeringsanlegg på egen grunn.

5.10 Utomhusplan og takplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal det innsendes en detaljert utomhusplan og takplan i målestokk 1:200 for det enkelte felt. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag, samt opparbeidelse av

oppholdsarealer, lekearealer, vegetasjon, overvannshåndtering, avfallshåndtering, sykkelparkering, eventuelt parkering, gangareal og atkomst, kjøreareal for utrykningskjøretøy, brannoppstillingsplass og møblering av takterrasse. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 6. *Annet uteoppholdsareal (uteområde for barnehage), felt E*

Feltet er uteareal for barnehage i felt A. Barnehagens uteareal skal være allment tilgjengelig utenom barnehagens åpningstider.

Barnehagens utearealer skal tilpasses tomtens naturlige terrengfall. Inngjerding/sikring av utearealer skal framstå visuelt åpent og ikke som barrierer i landskapet. Utearealet skal framstå som del av landskapet og ha trær. Store trær skal bevares så langt det er mulig. Stedvise støttemurer og terrassering av landskapet tillates, dersom det ivaretar tilgjengelighet, leskjerming og soneinndeling med ulike typer leke- og oppholdsområder.

Barnehagens uteareal skal ha en størrelse på minimum 19m^2 pr. barn. Uteoppholdsarealer skal i hovedsak ikke være brattere enn 1:3, med mindre et avgrenset område har særskilte kvaliteter (f.eks. akebakke, atrium, klatrevoll).

§ 7. *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, fortau, torg, sykkelfelt, annen veggrunn, parkeringsplasser*

7.1 Utforming
Torg, fortau og annen veggrunn-tekniske anlegg/grøntareal skal gis en helhetlig urban utforming og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplanting, belysning. Det skal plantes trær.

7.2 Kjøreveg
Frysjaveien skal være offentlig og opparbeides slik at gående og syklende prioriteres og biltrafikken holder lav hastighet.

7.3 Fortau
Fortau skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet i minimum 2,5 meters bredde.

7.4 Torg T1 «Allmenningen»
Regulert torgareal skal være offentlig. Torget skal utformes slik at terrengfallet mot øst tas opp på en måte som legger til rette for opphold. Opparbeidelsen skal ha høy standard i materialbruk, belysning, beplantning og møblering og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Allmenningen skal sammen med Torg 2 «Frysja torg» utformes slik at det fremstår med flere soner med forskjellig bruk, stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Det skal etableres en plassdannelse der interngangvei Bg1 krysser Torg 1. Det skal etableres lekeområde for barn. Bruk av vegetasjon inkludert trær skal vektlegges. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres muligheter for opphold og sitteplasser i solfylte deler av torget.

7.5 Torg T2 «Frysja torg»
Regulert torgareal skal være offentlig. Torget skal utformes som en utvidelse av Torg 1 og gi

rom for aktiviteter knyttet til funksjoner i 1. etasje i tilstøtende bebyggelse. Torget skal opparbeides med høy standard i materialbruk, belysning, beplantning og møblering og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Bruk av vegetasjon inkludert trær skal vektlegges. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres muligheter for opphold som ikke er kommersielle og sitteplasser i solfylte deler av torget.

7.6 Torg T3 «Soltorget»
Regulert torgareal skal være offentlig. Torget skal opparbeides med høy standard i materialbruk, belysning, beplantning og møblering. Det skal etableres muligheter for opphold og sitteplasser.

7.7 Sykkelfelt
Sykkelfelt langs Kjelsåsveien og Frysjaveien skal være offentlig.

7.8 Parkeringsplasser langs Svensenga
Parkeringsplasser langs Svensenga skal være offentlige.

7.9 Annen veggrunn-tekniske anlegg/grøntareal
Innenfor offentlig annen veggrunn-tekniske anlegg/grøntareal skal det etableres sykkelbane/-felt i minimum 2,0 meters bredde, samt gatetrær, HC- og besøksparkering, varelevering for forretning, sykkelparkering og leskur for buss.

7.10 Byggeplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg skal det innsendes byggeplan for feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og evt. forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt terreng og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse og tilliggende grønnstruktur. For offentlige samferdsels- og tekniske anlegg skal byggeplaner godkjennes av Bymiljøetaten før rammetillatelse.

§ 8. *Grønnstruktur – park, felt G1, G2, G3*

8.1 Utforming
Parkområder skal opparbeides med variert vegetasjon og gode brukskvaliteter. Det skal etableres oppholdsarealer med sittemuligheter og legges til rette for fleksibel bruk av parken. Utforming skal tilstrebe en naturlig karakter med beplantning og store trær. Åpne sjakter og terrengskjæringer i landskapet tillates ikke. Støttemurer over 0,5 meter tillates ikke, med unntak av sikring av ramper og gangveier. Parkområder over p-kjeller og andre underjordiske anlegg i vertikalnivå 1, skal ha vekstlag som sikrer tilfredsstillende vilkår for etablering av trær og variert vegetasjon (minimum 2,0 m).

8.2 Park G1 «Brekkeparken»
Parken skal være offentlig og opparbeides iht. godkjent landskapsplan. Gjennom parkområdet skal det etableres turstiforbindelse i 2 meter bredde mellom tursti i felt G2 og tursti som videreføres opp til Maridalsveien. Det naturlige preget skal opprettholdes og store trær skal i størst mulig grad bevares. Det tillates å tynne eksisterende skog for å øke tilgjengeligheten og bruksverdien.

8.3 Park G2 «parkdrag med bekk»

Parken skal være offentlig og opparbeides iht. godkjent landskapsplan. Gjennom parkområdet skal det etableres turstiforbindelse i 2 meter bredde mellom Frysjaveien og turstiene i felt G1. Bekkeløp som ligger i rør skal gjenåpnes innenfor felt G2 og inngå som del av lokal overvannshåndtering og som opplevelses- og estetisk element, forutsatt at dette kan løses med naturlig fall og løses innenfor planområdet. Bekkeløpet skal utformes som et fuktdrag, naturlikt og uten membran i bunnen.

8.4 Park G3 «parkdrag»
Parken skal være offentlig og opparbeides iht. godkjent landskapsplan. Gjennom parkområdet skal det etableres turstiforbindelse i 2 meter bredde mellom Frysjaveien og felt G1.

8.5 Landskapsplan
Sammen med søknad om tiltak innenfor grønnstruktur skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon, synliggjøre hvilke trær som bevares, tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer, overvannshåndtering, ev. flomtiltak, plassering av bekk, lekearealer, sykkelparkering, gangforbindelser og atkomst og kjøreveger for utrykningskjøretøy. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse og tilliggende samferdselsstruktur. Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før tillatelse til tiltak.

§ 9. *Bestemmelsesgrenser*

Bg1 «interngangvei»: Det skal etableres en allment tilgjengelig interngangvei innenfor bestemmelsesgrense Bg1 som vist på plankartet. Gangveien skal ha minimum 3,5 meters bredde og skal være kjørbar for nytte- og utrykningskjøretøy. Det tillates plassert stasjoner for avfallsnedkast langs interngangveien. Varelevering for barnehage tillates innenfor felt A.

Det skal sikres minimum 14 meter avstand mellom bebyggelsen/kvartalene innenfor felt B. Det skal sikres minimum 10 meter avstand mellom bebyggelsen/kvartalene innenfor felt C og D

Bg2 «uteområde for barnehage»: Innenfor bestemmelsesgrense Bg2 på plankartet skal det sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal tilhørende barnehagen ut over uteoppholdsarealet som er sikret i felt E, og i henhold til minimumskrav angitt i *§ 6 Annet uteoppholdsareal (uteområde for barnehage)*. Uteoppholdsarealet i felt A skal løses på terreng og med god fysisk tilkobling til uteområdet i felt E for øvrig, slik at det ikke fremstår som to separate uteområder. Det skal sikres fotgjengeratkomst for barnehagen innenfor Bg2.

Bg3a-c «tursti»: Innenfor bestemmelsesgrense på plankartet skal det etableres en turstiforbindelse. Turstien skal tilpasses landskapet og ha en utforming som underbygger naturkarakteren i Brekkeparken.

Bg4 «strøksgate»: Frysjaveien skal opparbeides som strøksgate i 20,5 meters bredde innenfor bestemmelsesgrense Bg4 som vist på plankartet med følgende tverrsnitt: 6,5 meter kjørebane, 2,5 m fortau og sykkelbane/-felt, langsgående parkering, soner for varelevering med oppdeling av trær, sykkelparkering og annen møblering i henhold til *§ 7.9 Annen veggrunn.*

Kjørevegen skal opparbeides slik at gående og syklende prioriteres og biltrafikken holder lav

hastighet. Det skal anlegges ny holdeplass for buss ved torget.

Langs T2 skal Frysjaveien opparbeides med opphøyet gangfelt. Fortau, annen veggrunn - tekniske anlegg/grøntareal og Frysjaveien skal ha en utforming som markerer og viderefører torgets karakter.

Langs naturakser G2 og G3 skal Frysjaveien opparbeides med opphøyde gangfelt. Fortau, annen veggrunn -tekniske anlegg/grøntareal og Frysjaveien skal ha en utforming som markerer og viderefører grøntdragenes karakter.

§ 10. *Miljøkrav*

10.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for valg av overvannsløsninger.

10.2 Fjernvarme

Tiltak etter planen som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

10.3 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal på terreng/lokk/takterrasser skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/2012.

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2012, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer:

- Leiligheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB utenfor fasade tillates dersom de er gjennomgående og har tilgang til stille side ($L_{den} \leq 55$ dB). Minimum ett soverom i hver leilighet skal ha vindu mot stille side.
- Hjørneleiligheter i karrébebyggelse tillates å ha alle fasader i gul sone, under forutsetning at det gjøres avbøtende tiltak, herunder helt eller delvis innglassede balkonger.
- Ved trinnvis utbygging av planområdet tillates midlertidig støytiltak for tilfredsstillende støynivå i henhold til TEK.

Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

10.4 Kvalitetsprogram for miljø og energi.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jfr. kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 11. *Rekkefølgebestemmelser*

11.1 Skole
Før det gis igangsettingstillatelse for boligfeltene skal tomt for ny skole innenfor Hensynssone for felles planlegging i kommuneplan 2015 (VPOR Frysja-området) være sikret.

11.2 Barnehage
En barnehage med 6 avdelinger samt annet uteoppholdsareal innenfor felt E og innenfor Bg2 skal senest ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt A.

11.3 Frysjaveien mellom Kjelsåsveien mot Maridalsveien
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i feltene A, B, C eller D skal Frysjaveien fra Kjelsåsveien til og med 200 meter fra avkjørselen til Svensenga være sikret opparbeidet eller ferdig opparbeidet.

11.4 Fortau langs Kjelsåsveien
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i felt D skal fortau langs Kjelsåsveien innenfor planområdet være sikret opparbeidet eller ferdig opparbeidet.

11.5 Allmenning (T1)
Allmenning T1 skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for byggetiltak for det av felt B og C som bygges ut først.

11.6 Frysja Torg (T2)
Torg T2 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak for det av felt B og C som bygges ut først.

11.7 Torg (T3)
Torg T3 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak for felt A.

11.8 Park G1 med tursti (Bg3b)
Park G1 og Bg3b skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak for det av felt A og B som bygges ut først.

11.9 Parkdrag med bekk (G2)
Park G2 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak for det av felt A og B som bygges ut først.

11.10 Parkdrag (G3)
Park G3 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak for det av felt C og D som bygges ut først.

11.11 Bestemmelsesgrense for tursti (Bg3a og Bg3c)
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt A skal Bg3a være ferdig opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt B skal Bg3c være ferdig opparbeidet.

11.12 Svensenga med fortau og parkeringsplasser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt A skal Svensenga innenfor planområdet med fortau samt parkeringsplasser være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 21.06.2017 sak 181. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.06.2017, med retting i § 5.1 av en feil/inkurie jf. byutviklingskomiteens møte 20.09.2017

Emilie Stang, bem

Plan- og bygningsetaten

Dato: 02.07.2026
Kunde: Andrea Bock
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536052
Deres ref: 40114/ ANDREAB

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 59, BNR. 734.

Vi viser til bestilling av 02.07.2026 for eiendom gnr. 59, bnr. 734.

GNR. 59 BNR. 734

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.09.2022.
Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

6396 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.
Målestokk= 1: 1000.
Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

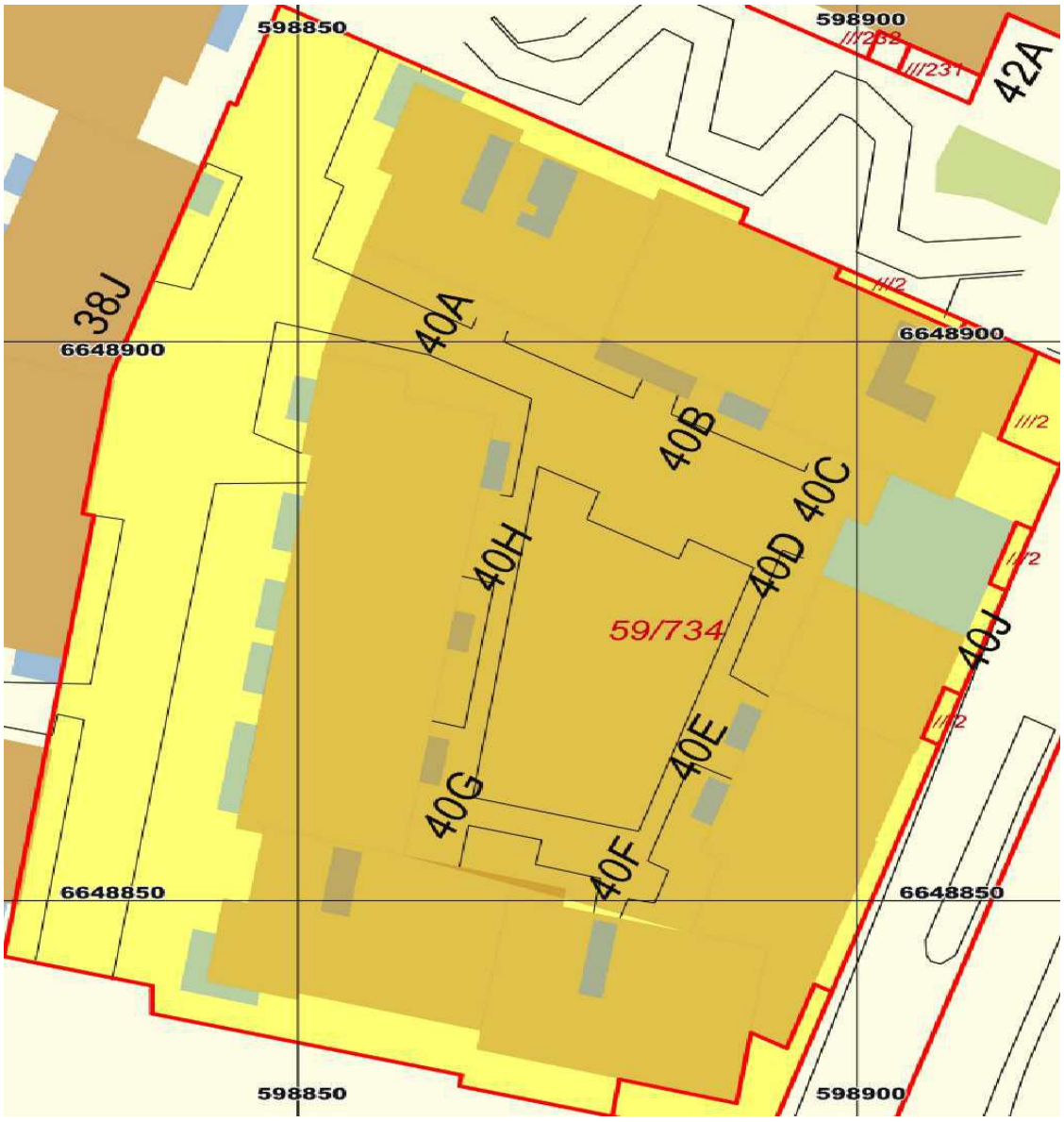
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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


598850
598900
42A
38J
40A
40B
40C
40D
40H
40J
40E
40G
40F
59/734
6648900
6648850
598850
598900
Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

SWECO ARCHITECTS AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.11.2024
	202111625 - 87 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	FRYSJAVEIEN 40 - FELT B	Eiendom:	59/237/0/0
Tiltakshaver:	FRYSJAPARKEN EIENDOM AS	Søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Frysjaveien 40 - Felt B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av tre boligblokker over felles parkeringskjeller - Felt B, som vi mottok 04.11.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for felt B2.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt at tiltaket har tilstrekkelig sikkrehetsnivå. Følgende arbeider er oppgitt gjenstår innenfor område det søkes brukstillatelse for:

- Montering av enkelte skillevegger på tak,- og markterrasser.

Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:

Næringslokaler i Felt B1.

Frist for ferdigattest 01.05.2027.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom dere søker om midlertidig brukstillatelse før dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- rekkefølgekrav 11.8 (S-4958) - opparbeidelse av park G1 med tursti Bg3b
- rekkefølgekrav 11.9 (S-4958) - opparbeidelse av park G2 med bekk
- rekkefølgekrav 11.11 (S-4958) - opparbeidelse av tursti Bg3c
- rekkefølgekrav 11.5 og 11.6 (S-4958) - opparbeidelse av allmenning og torg T1 og T2
    - Allmenning med torg T1 og T2 etter reguleringsplanen må opparbeides i tråd med godkjent faseplan for T1 og T2, ref. endret tillatelse og dispensasjon i saksnr. 201812598 med en varighet til 01.02.2025. Se endringstillatelse fra våren 2024

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Tidsbegrenset dispensasjon fra rekkefølgekrav §11.8, §11.9 og § 11.11 i reguleringsplanen er gitt til 01.05.2027.
    - - Ferdigstilling av parkområdene G1, G2 og G3 samt stiene Bg3a-c, herunder komplett beplantning, vil være et vilkår for ferdigattest for felt B, samt vilkår for midlertidig brukstillatelse for felt A.

      - Parkområdene G1, G2 og G3 samt stiene Bg3a-c må være ferdigstilt innen 1. mai 2027.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

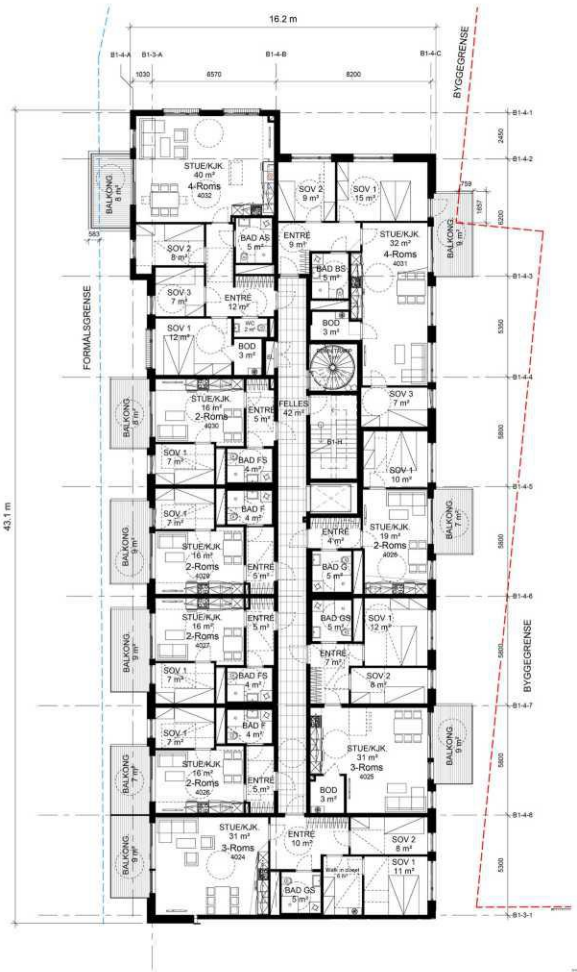
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
FRYSJAPARKEN EIENDOM AS, c/o Stor-Oslo Eiendom AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO



1 B1 H plan 3-4

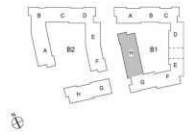
1 : 100

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

TEGN NR: E-12 REV

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Frysjaparken-FB1
Frysjaveien 40
GNR: 59 BNR: 237

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
STOR-OSLO EIENDOM
Adresse
TJ. Tøtlev
0484, Oslo

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD FORMAT:

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Plan 3-4, bygg B1 -H

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.	SKALA:
2654	30.06.2021	MN / BSR	1 : 100

TEGN NR: E-12 REV

FILARKIV: C:\Users\Bent\Documents\ARK_Frysja B_B1_R20_bent49-XX.rvt

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 59 Bnr.: 734 Fnr.: Snr.: 1

Adresse(r):

Gateadresse:	Frysjaveien 40 A
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 40 B
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 40 C
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 40 D
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 40 E
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 40 F
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 40 G
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 40 H

Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:26.06.2026 kl. 07.06

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1272282-1/200 02.04.2024 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Annet STILLA BORETTSLAG ORG.NR: 931 195 131

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2023/344044-1/200 31.03.2023 21:00	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

	Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734 FNR: 0 SNR: 1 F
2023/471249-1/200 08.05.2023 21:00	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 735 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734 FNR: 0 SNR: 1 F
2024/1437723-1/200 14.05.2024 21:00	BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL Rettighetshaver: OBOS NETT AS ORG.NR: 992 874 201 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2024/1474566-1/200 24.05.2024 21:00	PANTEDOKUMENT

	Beløp: NOK 548 050 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884
2024/1474597-1/200 24.05.2024 21:00	FELLES PANTEDOK BOR.INNSK Beløp: NOK 548 050 000 Panthaver: Fellesskapet av innskytere, jfr. borettslagsloven §2-11 første ledd LØPENR: 15785116
2024/1474597-2/200 24.05.2024 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/1474566-1

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1947/17215-3/105 30.12.1947	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734
1951/2462-1/105 28.02.1951	BEST OM GARASJE/PARKERING Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

	Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734
1953/5498-1/105 24.04.1953	BEST OM GARASJE/PARKERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734
1955/13640-1/105 28.10.1955	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734
1955/13776-1/105 31.10.1955	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734
1957/4586-1/105 15.04.1957	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734
1959/11913-1/105 03.10.1959	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734

1960/3005-1/105 12.03.1960	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 323 Bestemmelse om benyttelse GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734
1966/18991-1/105 30.12.1966	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734
1967/6180-2/105 09.05.1967	BEST OM GARASJE/PARKERING Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734
1968/4548-2/105 29.03.1968	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om generende virksomhet Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734
1970/16841-1/105 08.10.1970	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 331

	Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734
1971/6391-1/105 13.04.1971	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver: Gnr.59 Bnr.237 59 331 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734
1988/9532-1/105 09.02.1988	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734
1994/13553-1/105 10.03.1994	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om bebyggelse Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. bygningens avstand til regulert senterlinje Frysjaveien. Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734
2015/1121606-1/200 01.12.2015	BEST. OM ADKOMSTRETT Allmennheten har rett til ferdsel utenom barnehagens åpningstid

	Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734
2015/1121646-3/200 01.12.2015	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Allmennheten har rett til ferdsel Feilaktig heftet i festerett 08.04.2021. Arkivref. 19/39969-6 Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune Rettet etter tingl. §18 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734
2022/1004374-1/200 09.09.2022 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver allmennheten GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734
2022/1004374-2/200 09.09.2022 21:00	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 735 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734

2022/1004374-3/200
09.09.2022 21:00

BRUKSRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 735
Bestemmelse om markterrasse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734

2022/1004374-4/200
09.09.2022 21:00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 735
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734

2022/1004374-5/200
09.09.2022 21:00

BRUKSRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 735
Gjelder tekniske rom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734

2022/1004374-8/200 09.09.2022 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 735
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 734

GRUNNDATA

2023/1330318-1/200 28.11.2023 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 16019/19391

2025/1462076-1/200 01.12.2025 21:00

RESEKSJONERING

SNR: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 16019/19391
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2025/186305-1/200 17.02.2025 21:00

BESTEMMELSE OM PARKERING

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 59 BNR: 735

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 931195131 Andelsnr.: 88

STILLA BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 26.06.2026 kl. 07.06

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1727633-1/200 22.07.2024 14:18	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG:

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1727634-1/200 22.07.2024 14:18	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 7 000 000 PANTHAVER : DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2024/1200069-2/200	REGISTRERING AV
11.03.2024 21:00	BORETTSLAGSANDEL

DAGB. NR. 2462/1951
AKER

Dagbokført
28 FEB 1951

Erklæring.

I anledning av at Bygningssjefen i Oslo, ~~Oslo bygningsråd i møte den~~ den 9/2-51,

har meddelt dispensasjon fra bygningslovens § ..... i henhold til samme lovs § 8.....

--Ad. provisorisk garasje på gnr. 59, bnr. 237, Brekke--

.....

(Bygn. j-nr.....) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 17. 2- 1951

pr. pr. Tekstilforedling A/s - Tefas.

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift.)

I styret for
Tekstilforedling A/s - Tefas

Skj. B 16. 3. 49. 1000. R. A.

Dagbokført
24 APR 1953 5498

Erklæring.

I anledning av at bygningssjefen i Oslo den 9/2. 1951,

har meddelt dispensasjon fra bygningslovens § -- i henhold til samme

lovs § 8

ad. provisorisk garasje på gnr. 59, bnr. 237,

(Bygn. j-nr. --) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 16. april 1953

I styret for
Tekstilforedling A/S-Tefas.

for Brække og Eiksmarka Samaie
iflg.fullm.

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift.)

Eier av bygning grunneier.

Skj. B 16 a. 5-51. 1000. R.A.

28 OKT 1955 / 13640

Erklæring.

I anledning av at Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef den 27. oktober 1955

har meddelt unntak fra bygningslovens § 114.1

i henhold til bygningslovens § 8.

for kontorbrakke

på matr. nr.

på g.nr. 59 *b.nr.* 237

(Bygn.kontrollens j.nr. 2827/55 *) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.*

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 27. oktober *19* 55

HJULA VEVERIER A/S

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift)

Skj. B 16 a. 11-53. 1000. R. A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/13776/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-03 13:50

Hjula Veverier A/S Frysjaveien 40, Brekke.

Erklæring.

31 OKT 1955 13774

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

13.september 1955.

«G.-nr. 59 br.-nr. 237

Frysjaveien 40.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Frysjaveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 6 m bred kjörebane og et 2 m bredt fortau med kantstein.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 14. sept. 19 55.
pr. pr. Hjula Veverier A/S
R. Dogger (s)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Vækerö, den 23.september 19 55.
For Brække og Eiksmarka Sameie
Carl Lövenskiold (s)
ifl.fullmakt

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/4586/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-03 13:52

Lövenskiold-Vækerö, Vækerö, Sköyen.

Erklæring.

15 APR 1957 4586

29/3 57.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Kjelsåsveien 174 b g.nr. 59 / industriparsell av b.nr. 237 i Oslo

gis herved tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår:

1. Vei fra Kjelsåsveien til tomta opparbeides med 6 meter bred kjörebane + 1.o meter brede steingröfter og snuplass.

2. Eieren forplikter seg videre når Oslo kommune forlanger det, å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter byplankontorets bestemmelser.
5. For eierens plikt etter pkt. 1 er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, forbeholder kommunen seg å la arbeidet utføre for eierens regning samt disponere sikkerheten til dette formål.

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Oslo, den 2.april 19 57.

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Vækerö, den 2.april 19 57.

BRÆKKE OG EIKSMARKA SAMEIE

Ifl. fullmakt

Som fester av gnr.59 bnr. 237
Oslo, den 12.april 1957
HJULA VEVERIER A/S
(Graah, Hjula og Nydalen Veverier)

O. V. V. Bl. 39 a. 1000. 1-56. J. & N.

-3 OKT 1959 119/2

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. G.nr. 59 b.nr. 237 ..... Frydajaveien ..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

JL. TIEDEMANN'S TOBAKSFABRIK JOH. H. ANDRESEN

Oslo, den 22.1.9.. 19.59

JL. TIEDEMANN'S TOBAKSFABRIK JOH. H. ANDRESEN

.....Johan H. Andresen (sign.).....
~~Skjøteinnehaver~~
Fester

.....Johan H. Andresen (sign.).....
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19....

.....

12 MARS 1960 3005

E R K L Æ R I N G.

Undertegende, J. L. Tiedemann's Tobaksfabrik, JOH. H. ANDRESEN, fester av gnr. 59, bnr. 237, Østre Aker, erklærer herved at jeg ikke har noen innvendinger mot at A/S Hjemmet oppfører industribygg og dermed forbundet vakmester/maskinmester-bolig på festet grunn, gnr. 59, bnr. 323, Østre Aker, i en avstand av 4 meter for vaktmesterboligens og 10 meter for industribyggets vedkommende fra tomteskillet.

Videre erklærer jeg at jeg frafaller retten til på grunnlag av vaktmesterboligen å klage over de i nabolovens § 12 nevnte ulemper fra de industribygninger som A/S Hjemmet måtte oppføre på festet grunn, gnr. 59, bnr. 323, idet den vaktmesterbolig som oppføres på bnr. 237 for mitt firma er å betrakte som en del av mitt industrianlegg.

Oslo, den 5. september 1959.

J. L. Tiedemann's Tobaksfabrik

Johan H. Andresen
Sign.

Avskriftens riktighet bekreftes:

30 DES. 1966

18991

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 40, Frysjaveien gnr. 59 bnr. 237 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 8./12. 1966

BRÆKKE OG EIKSMARKA SAMEIE

Carl Johan Olsen
Hj.fullmakt
Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../..... 19....

Avskriftens riktighet bekreftes
a.

Stemplet for
Stempelmrk. Kr. 1.000.-
Attestert den 28/4-67 av S Stemmfuat
Gjenpart. & CO
---

9 MAI 1967

6180-

L e i e k o n t r a k t.

Mellem undertegnede disponent Leif Jensen og murmester Clarence Jensen som utleiere, og

Renault Norge A/S

som leiere, opprettes herved følgende kontrakt:

§ 1.

Leif og Clarence Jensen som eiere av gnr. 59 bnr. 237, Frysjaveien 40 i Oslo, utleier til

Renault Norge A/S

følgende lokaler i eiendommen: Påvist i lste etasje i Blokk A og B til bilverksted.

§ 2.

For de leiede lokaler, som utgjør brutto ca. 1.300 kvm. betales en avtalt årlig leie p.t. kr. 100.000.- Denne leie erlegges ukrevet og forskuddsvis hvert kvartal, første gang fra den tid det er tilgjengelig for leietager å påbegynne innflytning, evtl. ved leietagers forutgående påbegynnelse av sine innredningsarbeider el. lign. Mulige økninger i offentlige eiendomsskatter og avgifter, evtl. nye sådanne, samt mulige forhøyelser av dagens rentenivå med 6 % på lste prior.lån, 7 % for 2nen prior. lån og 5 % for innskudd, kan når som helst i leietiden kreves dekket av leietager, fordelt på gårdens leietagere i forhold til årlig leiesum, dog tidligst fra 1 år efter at leietiden har begynt å løpe.

Av forsent betalt leie svarer vanlig utlånsrente for banker.

§ 3.

Utenom leien betaler leieren for oppvarming og varmt vann efter fremlagt fyringsregnskap. Leier skal betale et av utleierne nærmere bestemt beløp à konto inntil avregningsoppgjør finner sted. Dette beløp betales samtidig med leien. Ved eventuell installasjon av målere for romoppvarming og forbruk av varmt vann, blir utgiftene å fordele på leieboerne. Hvis fyring blir vanskeliggjort eller umuliggjort på grunn av forhold som utleieren ikke rår over, kan leierne ikke heve leieforholdet eller fremsette erstatningskrav av den grunn. Leierne skal betale andel av strøm

til heiser. Hvis en leietagers virksomhet i de leiede lokaler medfører økning i eiendommens utgifter til forsikringer, vannforbruk el.lign., kan utleier kreve merutgifter dekket av leietager.

§ 4.

Leierne bekoster i leietiden alt innvendig vedlikehold av lokalene og plikter alltid å holde disse i ordentlig stand. Den utstedte innskuddsobligasjon tjener til sikkerhet herfor og likeledes til sikkerhet for riktig oppfyllelse av enhver forpliktelse efter denne kontrakt. Leieren må selv bekoste utbedring enhver innredning/eller forandring som av hensyn til hans bedrift er nødvendig eller blir påbudt av offentlig myndighet.

Skilter, lysreklame eller lignende kan ikke oppsettes uten efter samtykke og nærmere avtale med utleier.

Plassen utenfor bygningen må ikke benyttes som lagerplass, heller ikke til parkering av biler som kan hindre inn- og utkjørsel til andre leietageres lokaler eller rundkjøring. Hva som kan benyttes til parkeringsplass bestemmes av utleier og blir å fordele anpartsmessig mellem gårdens leietagere. I den forbindelse er leietager oppmerksom på at tomtearealet vil bli videre utbygget.

§ 5.

Alt avfall fra bedriften må til enhver tid besørges forsvarlig fjernet. Mulig søppel eller avfall som kan bli liggende ute eller i heiser må straks fjernes av leierne.

§ 6.

Leierne kan ikke gjøre ansvar gjeldende overfor utleierne for skader som måtte påføres deres eiendommer eller for produksjonstap eller ulempe på grunn av brann, vannskade, herunder såvel ved uaktsom skadetilføyelse som ved hendelig uhell, naturkatastrofer, krig, streik eller lignende forhold. Motkrav kan ikke fremmes overfor leie og lovlige tillegg medmindre motkravet er erkjent av utleierne eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik. Leierne forplikter forøvrig å erstatte all mulig skade på eiendommen med bebyggelse og innredninger, varer m.v. som skyldes ham selv

selv, hans personale, fremleietagere eller andre.

§ 7.

I forbindelse med opprettelse av denne leiekontrakt overtar leietager et obligasjonsinnskudd i eiendommen stort kr.300.000.- Dette innskudd har sikkerhet for kr. 200.000.- i en tinglyst pantobligasjon stor kr. 700.000.- og for kr. 100.000.- i en pantobligasjon stor kr. 400.000.- Disse to obligasjoner er likeprioritert med andre samtidige utstedte leieboerobligasjoner til samlet beløp kr. 1.500.000.- slik at det samlede leieboerinnskudd utgjør kr. 2.600.000.- Leieboerobligasjonene har prioritet efter kr. 7.600.000.- uten opptrinnsrett. Leieboerobligasjonene store kr. 700.000.- og kr. 400.000.- deponeres i bank som besitter obligasjonene for Renault Norge A/S for et beløp stort kr. 200.000. + kr. 100.000.- tilsammen kr. 300.000.= Leieboerobligasjonene forrentes med 5 % men er uten avdrag. Renten betales hver 15/6 og 15/12, første gang 15/6 1967. Innskuddet betales senest 2/1 1967.

§ 8.

Denne kontrakt gjelder for et tidsrum av 5 år, regnet fra den tid leiebetalingen er påbegynt, jfr. § 2. Efter utløpet av denne tid har leietager rett til å få kontrakten fornyet med 5 + 5 år. Utleieren har rett til hvert 5 år å kreve leien forhøyet til vanlig markedsleie. Hvis undertegnede leietager ikke ønsker å fornye sin kontrakt ved utløpet av 5 års perioden, må dette varsles 6 mdr. i forveien.
Leietager kan ikke kreve det i § 7 nevnte obligasjonsinnskudd innfridd før lokalene er leid bort til ny leietager som overtar lånet.
Obligasjonen forfaller dog til betaling senest 3 år efter leietidens opphør. Rentesatsen for obligasjonen forhøyes til 6 % fra leietidens opphør og til obligasjonens innfrielse.

§ 9.

Fast inventar, ledninger o.lign. som leietager har anbragt må ikke fjernes uten utleierens samtykke. Leierens rettigheter til slikt inventar m.v. tilfaller utleier uten godtgjørelse.

Fast inventar omfatter ikke leierens maskiner o.lign. selv om de

er festet med bolter eller på annen måte. Skade som oppstår ved fjernelse av slikt inventar skal utbedres av leieren.

§ 10.

Leierne har rett til å foreta delvis fremleie av sine lokaler når hans bedrift for en tid ikke har behov for hele det leiede areal. Fremleier må på forhånd godkjennes av utleier.

§ 11.

Vanlige ordensregler gjelder for såvel leier som fremleier. For de punkter som ikke er spesielt nevnt i nærværende kontrakt, gjelder husleielovens bestemmelser. Leieboerne må selv holde sine ruter forsikret. Det må ikke drives noen virksomhet som i nevneverdig grad kan sjenere de øvrige leietagere ved støy eller lukt.

For felles oppgang, klosettrom og eventuell felles korridor besørges renholdet av leieboerne efter avtale disse imellem, eller efter utleiernes bestemmelse hvis leieboerne ikke blir enige..

§ 12.

Hvis leiekontrakten på noe punkt misligholdes, hvis leierne ikke flytter ved leietidens utløp, eller hvis husleie og/ eller brenselstillegg ikke betales i rett tid, vedtas utkastelse uten søksmål efter tvangsfullbyrdelseslovens § 3 - pkt.9.

§ 13.

Ved nærværende kontrakts underskrift betaler leierne de med leieforholdet forbundne utgifter til stempel- og tinglysningsgebyrer. Videre betales lovlig prov. til A/S Stormfelt & Co., statsaut. eiendomsmeglere, av obligasjonsinnskuddet.

O s l o, den 4/11 1966.

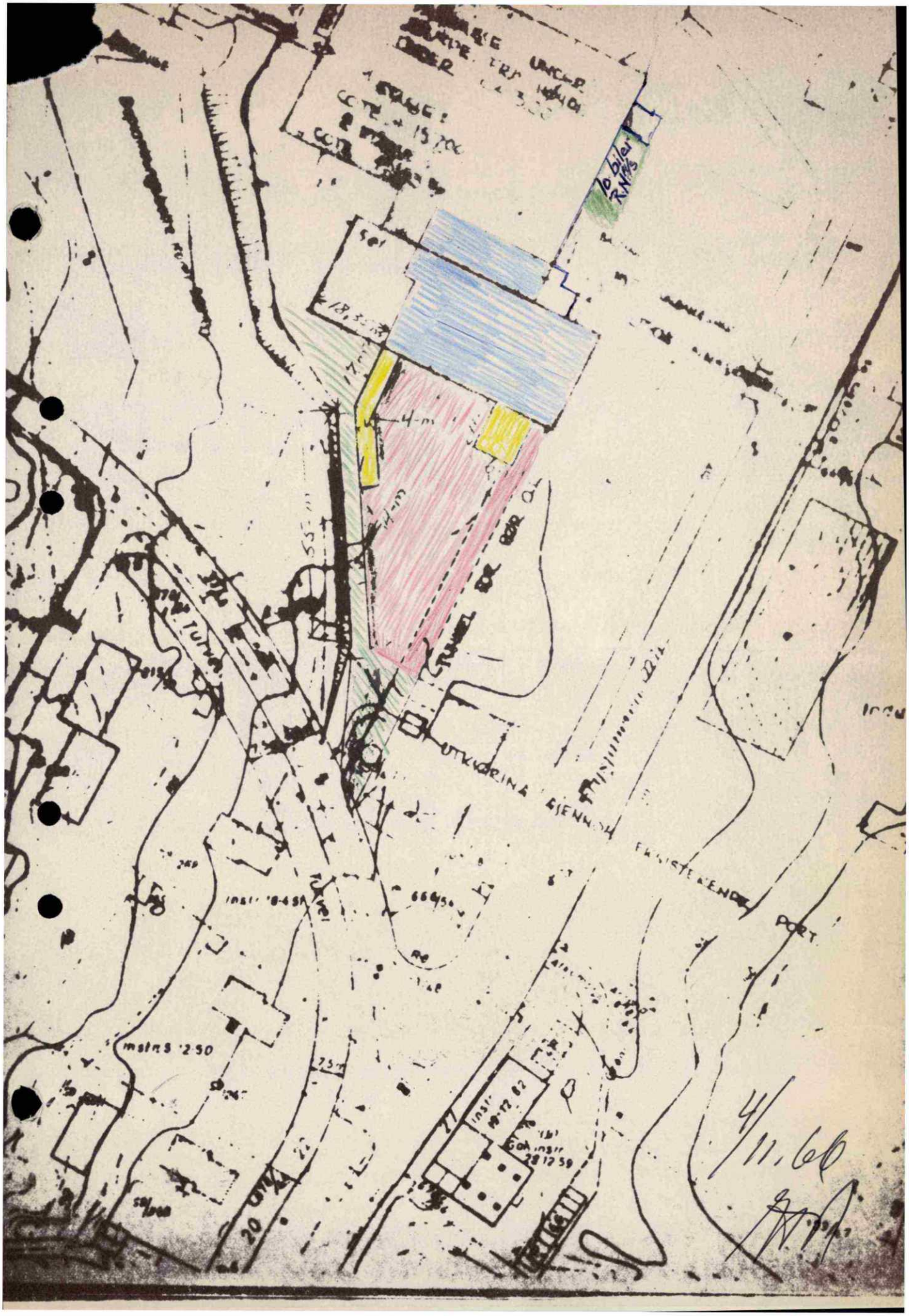
Som eiere og utleier:
Leif Jensen (sign.)
Clarence Jensen (sign.)

Som leietager:
RENAULT NORGE A/S
Erik T. Poulsson(sign.)
F. Lang (sigm.)

Riktig avskrift:

Tom Poulsson
H.r. advokat

Avskriftens riktighet bekreftes
A.D.


6 biler
4-m
TUFTVEIEN
UTVIDERING
FAVISTE
PORT
20

Ettr. -
Stempelmrk. Kr. 1.200.-
Kassert den 29/3-68
Bysk.

29 MARS 1968

4548

L e i e k o n t r a k t

Mellom undertegnede disponent Leif Jensen og murmester Clarence Jensen, som utleiere, og Asbj. Langnæs A/S, som leietager, opprettes herved følgende leiekontrakt,:

1.

Leif og Clarence Jensen, som eiere av gårdsnr. 59 bnr. 237, Frysjaveien 40 i Oslo /Aker, utleier til

Asbj. Langnæs A/S

en frittliggende bygning, det tidligere fyrhus, på nevnte eiendom til bruk for bilverksted.

11.

For bygningen med tilliggende anvist uteplass, begrenset til arealet mellom bygning og Frysjaveien, betales en avtalt årlig leie f.t. Kr. 60.000.- . Denne leie erlegges ukrevet og forskuddsvis den 1ste i hver måned, første gang med Kr. 7.500.- innen 15 august d.å.(leie 15/8-1/10-1967).
Til sikrelse av riktig leiebetaling vises til vedlagte selv-skyldnerauksjon ved Asbj. Langnæs, Olaf Langnæs og Dag Langnæs.
Innen 1 - ett - år fra idag skal leietager, til erstatning av forannevnte kausjosstillelse, fremlegges garanti fra bank, institusjon eller firma som utleier godkjenner, for riktig erleggelse av inntil 1-ett- års leie.

Mulige økninger i offentlige eiendomsskatter og avgifter, event. nye sådanne og forhøyelser av dagens rentenivå, kan når som helst i leietiden kreves dekket, fordelt på eiendommens leietagere i forhold til årlig leiesum. Såfremt prisforholdene på det åpne marked i fremtiden skulde tilsi at den leide bygning har en høyere utleieverdi enn hva som er fastsatt i denne kontrakt, gir også dette forhold utleier når som helst i leietiden rett til å kreve leieforhøyelse.
Hvis leietagers virksomhet i den leide bygning medfører økning i vanlig utgifter til forsikringer, vannforbruk el.lig. kan utleier kreve sådanne merutgifter dekket av leietager.
Av forsent betalt leie svares vanlig bankrente ved utlån.

111.

Denne kontrakt gjelder for et tidsrom av 10 år, regnet fra 15 august d.å. med rett for leietager til fornyelse med ytterligere 10 år, og utløper således 15/8-1987.

Leietager har i leietiden anledning til å si opp nærværende kontrakt med 6 mndrs. varsel, men er i så fall ansvarlig for den løpende leie og eventuelle andre tillegg inntil bygningen er bortleid til annen leietager. Ved fraflytning overtar utleier disposisjonen over bygningen og faste innredninger medfølger uten godtgjørelse.
Fremleie eller bytte er ikke tillatt.

1V .

Undertegnede leietager overtar bygningen og uteplass i nuværende stand.
Leietager skal selv bekoste utført enhver innredning, utbedring, spesialordninger m.v. av bygningsmessige eller driftsmessige art, som av hensyn til hans drift er nødvendig eller blir påbudt av offentlige myndigheter og bransjeinstans.
Leietager må selv sørge for - og er alene ansvarlig for å ordne med

Leiekontrakt Asbj. Langnæs pkt. 1V. fortsett. :

innhentelse av de nødvendige bruks - og driftstillatelser.
Leietageren bekoster i leietiden alt innvendig vedlikehold, nødvendig snerydding og plikter til enhver tid å holde stedet i ryddig og velholdt stand.
Skilter kan ikke oppsettes uten samtykke fra utleier.
Alt avfall fra driftsvirksomheten må til enhver tid omgående og forsvarlig fjernes.Sjenerende forbrenning el. lign. må ikke foretas på stedet.

V.

Leietager er oppmerksom på at tomteområdet vil bli videre utbygget, fortrinnsvis med tilbygg til den her omhandlede og bortleide bygning og utleier har rett til å kunne bestemme til- og avkjørselsadgang m.v. for prosjektert nybebyggelse.

Vl.

Leietager skal selv besørge og bekoste anlegg for romoppvarming, varmt vann etc. og betale samtlige driftsomkostninger.

Vll.

Leietager kan ikke gjøres ansvar gjeldende overfor utleier for skader som måtte påføres leietagers eiendeler, for produksjonstap eller ulemper p.gr. a brann, vannskader, herunder såvel ved uaktsom skadetilføyelse som ved hendelig uhell, krig, streik,eller andre forhold som utleier ikke rår over.
Motkrav kan av leietager ikke stilles overfor utleiers krav på leie og eventuelle andre tillegg medmindre motkravet er erkjent av utleier.
Leietager plikter forøvrig å erstatte all mulig skade på eiendommen med bebyggelse og innredninger m.v. som skyldes hans bedrift, hans personale eller andre med tilknyning til hans virksomhet.

Vlll.

Vanlige ordensregler inngår i leieforholdet. For de punkter som ikke er spesielt nevnt i nærværende kontrakt gjelder husleielovens bestemmelser.
Leietager tilpliktes å holde sin bedrift og eiendeler samt byggets vindusglass forsvarlig forsikret.
Virksomheten må ikke i nevneverdig grad sjenere eiendommens øvrige leietagere eller naboer ved støy eller lukt. Kjøring eller parkering på noen annen del av eiendommen er ikke tillatt.

IX.

Hvis leiekontrakten på noe vesentlig punkt misligholdes, hvis husleie og event. andre tillegg ikke betales i rett tid, event. etter en siste frist ved skriftlig påkrav, eller hvis leietager ikke flytter ved leietidens utløp, vedtas utkastelse uten søksmål og dom etter tvangfullbyrdelseslovens § 3 pkt. 9.
Gjenpart av eventuelt purringsbrev på skyldig leie med angivelse av betalingsfrist, skal sendes leiegarantist.

X.

Leietager betaler samtlige de med leieforholdet forbundne utgifter.

XI.

Nærværende kontrakt er underskrevet i 3 eksemplarer hvorav leie-garantist beholder ett.

Oslo, den 15 august 1967.

Utleier :
Leif Jensen
Clarence Jensen

Leietager
Asbj. Langnæs A/S
Asbj. Langnæs

Avskriftens riktighet bekreftes !

8 OKT. 1970
16841

E r k l æ r i n g

Undertegnede som skjøteinnehaver og eiere av gnr. 59 bnr. 237, Frysjavn. 40 og gnr. 59 bnr. 331, Brekke gård, avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på begge eiendommer og som ikke kan avlyses uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen:

Undertegnede skjøteinnehaver av gnr. 59 bnr. 237 Frysjaveien 40 gir eierne av bebyggelse på gnr. 59 bnr. 331 Brekke gård, rett til å føre overvann og spillvannskloakk fra sin eiendom over gnr. 59 bnr. 237 samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Oslo, den 28. septbr. 1970

BRÆKKE OG EIKSMARKA SAMEIE
iflg. fullmakt

skjøteinnehaver av grunnen gnr. 59, bnr. 237 og gnr. 59 bnr. 331

Brødrene Jensen A/S

eier av bebyggelse på gnr. 59 bnr. 237 og gnr. 59 bnr. 331

Avskriftens riktighet bekreftes:
J.E.a.

1 3 APR. 1971

6391

E R K L Æ R I N G

1: Eier av gnr. 59 bnr. 237 erklærer herved at nåværende og fremtidige eiere av gnr. 59 bnr. 331, har stedsvarig bruks- og kjørerett for små såvel som for store biler over sin eiendom.

Med hensyn til hvor denne adkomst skal ligge, vedlikehold, herunder snemåking, vises til egen avtale mellom partene.

2: Eier av gnr. 59 bnr. 237 gir herved eier av gnr. 59 bnr. 331 tillatelse til å føre opp en forlengelse av adkomst til 2. kjeller på sin eiendom som vist med blått på vedlagte kart. Areal ca. 230 kvm. Brutto høyde ca. 350 cm.

3: Eier av gnr. 59 bnr. 331 gir herved nåværende og fremtidige eiere av gnr. 59 bnr. 237, stedsvarig bruks- og kjørerett for små såvel som for store biler over den bygning som er nevnt i pkt. 2.

Med hensyn til vedlikehold, herunder snemåking, vises til egen avtale mellom partene.

Oslo, den 15. mars 1971

for BRÆKKE OG EIKSMARKA SAMEIE

Leif Størmer

iflg. fullmakt

---

eier av grunnen gnr. 59 bnr. 237 og
gnr. 59 bnr. 331.

BRØDRENE JENSEN A/S — Clarence Jensen
Clarence Jensen — Leif Jensen

---

fester av gnr. 59 bnr. 237 og
gnr. 59 bnr. 331.

Likelydende dokument innlevert til tinglysing.
Gebyr kr. 30- betalt.
Oslo byskriverkontor,
Aker distrikt den 19/4 1971
For byskriveren
Dall.

Avskriftens riktighet bekreftes: SE

DAGBOKFØRT

09.FEB.88 009532

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO

Vedrørende gnr.59 bnr.237 Frysjaveien 40.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1988.01.04 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67. 1.a. på følgende vilkår:

   Svensenga og Frysjaveien godkjennes inntil videre i sine nåværende bredder.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/20 m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt.1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/20 m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens §14, annet ledd.

Clarence Jensen
Lasse Jensen

På egne vegne og
på vegne av
Gulborg Jensen og Tove Berger
iflg. fullmakt (143)
Ole Chr. Jensen

Oslo 25.1. 88
den ____ 19____

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Brække og Eiksmarka Sameie

Oslo, den 1.2. 19 88

Jens P. Heyerdahl

Styrets formann

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT
03 FEB 88 009532
BYSKRIVEREN I OSLO
TILVOENS NORMAL 2000 A

TINGLYST
10 MAR 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 13553

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom.....: 059/0237 Frysjaveien 40 B
Journalnr....: 93/004485
Arbeidets art: OPPSETTING AV KIOSK

Byggherre....: Clarence Jensen Eiendom A/S,
Observatoriegata 10, 0254 OSLO

Den 21.05.93 har Oslo veisjef i henhold til veilovens paragraf 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs paragraf 29 i anledning bygningens avstand til regulert senterlinje Frysjaveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 9/3-94

Sameiet Frysjaveien 40

.....
Eiers underskrift

Erik-Arne Lier Marie Jensen Terje Gundersen

Doknr: 13553 Tinglyst: 10.03.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
996798577
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Vedrørende Frysjaveien 40 - Frysjaparken

ALLMENNHETENS FERDSEL

Allmennheten skal ha rett til ferdsel innenfor felt E utenom barnehagens åpningstid på gnr. 59 bnr. 237, i Oslo kommune, som vist med grønt på kartskissen.

Frysjaparken Eiendom AS er hjemmelshaver til gnr. 59 bnr. 237, i Oslo kommune.

Frysjaparken DA er hjemmelshaver til festerett til gnr. 59 bnr. 237 i Oslo kommune.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 59 bnr. 237 i Oslo kommune.

Denne erklæring kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Doknr: 1121606 Tinglyst: 01.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, 24.11.15

For Frysjaparken Eiendom AS, org.nr. 979 876 475:

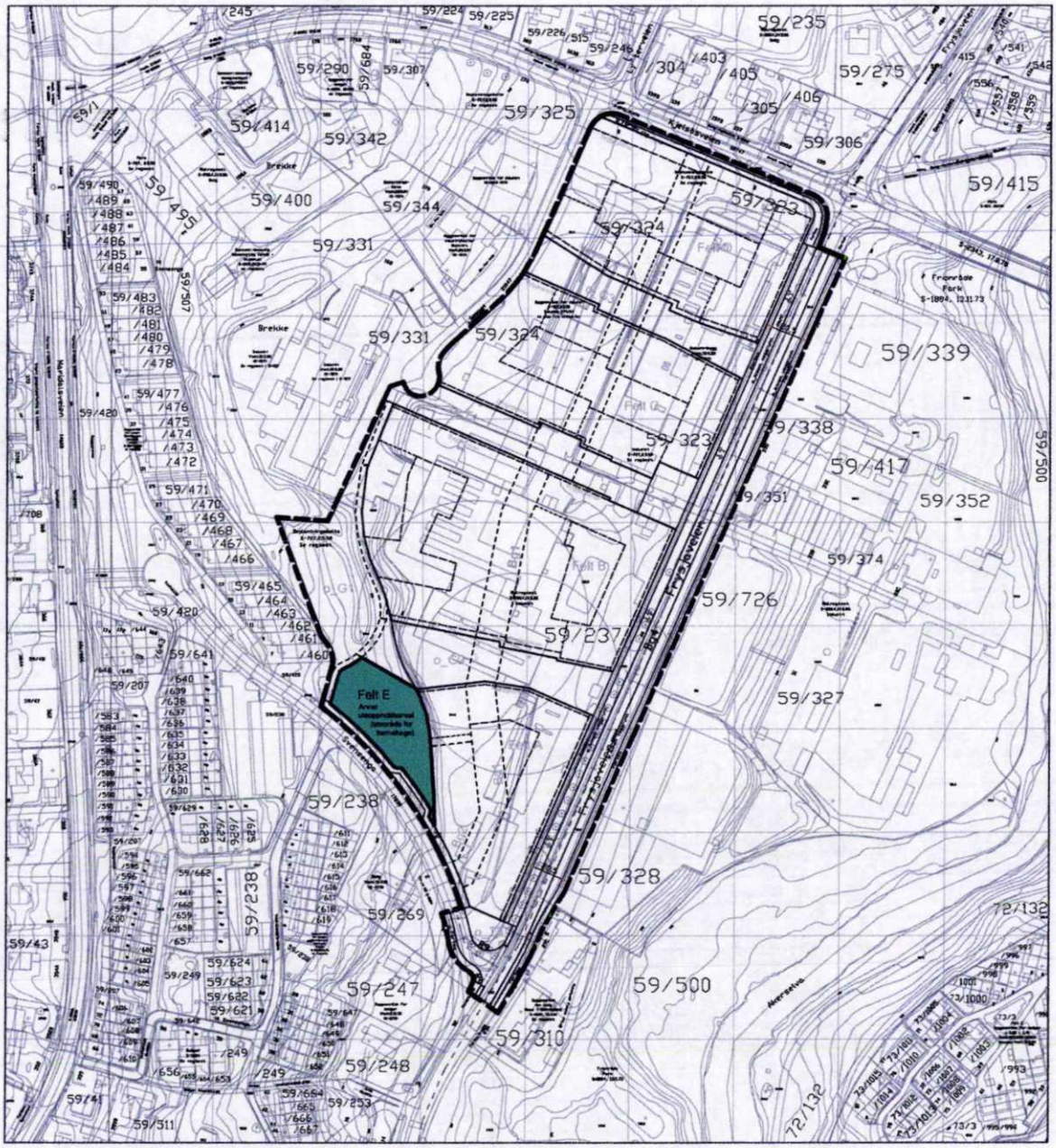
Kristoffer Eriksen

Arild Rygg

For Frysjaparken DA, org.nr 868 586 052:

Kristoffer Eriksen

Arild Rygg



Frysjaveien 40, 42 og Kjelsåsveien 172
Vedlegg til tinglysning av barnehage
1:2000 /A3
a-lab 09.11.2015

a-lab

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
996 798 577
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Vedrørende Frysjaveien 40 med flere- Frysjaparken

ALLMENNHETENS FERDSEL

Allmennheten skal ha rett til ferdsel på gnr. 59 bnr. 237, gnr. 59 bnr. 323 og gnr. 59 bnr. 324 i Oslo kommune, innenfor angitt bestemmelsesgrense 1, som vist med rød pil på kartskissen.

Frysjaparken Eiendom AS er hjemmelshaver til gnr. 59 bnr. 237, gnr. 59 bnr. 323 og gnr. 59 bnr. 324 i Oslo kommune.

Frysjaparken Eiendom AS er hjemmelshaver til festerett til gnr. 59 bnr. 323 i Oslo kommune.

Frysjaparken DA er hjemmelshaver til festerett til gnr. 59 bnr. 237 i Oslo kommune.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 59 bnr. 237, gnr. 59 bnr. 323 og gnr. 59 bnr. 324 i Oslo kommune.

Denne erklæring kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Doknr: 1121646 Tinglyst: 01.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, 24.11.15

For Frysjaparken Eiendom AS, org.nr. 979 876 475:

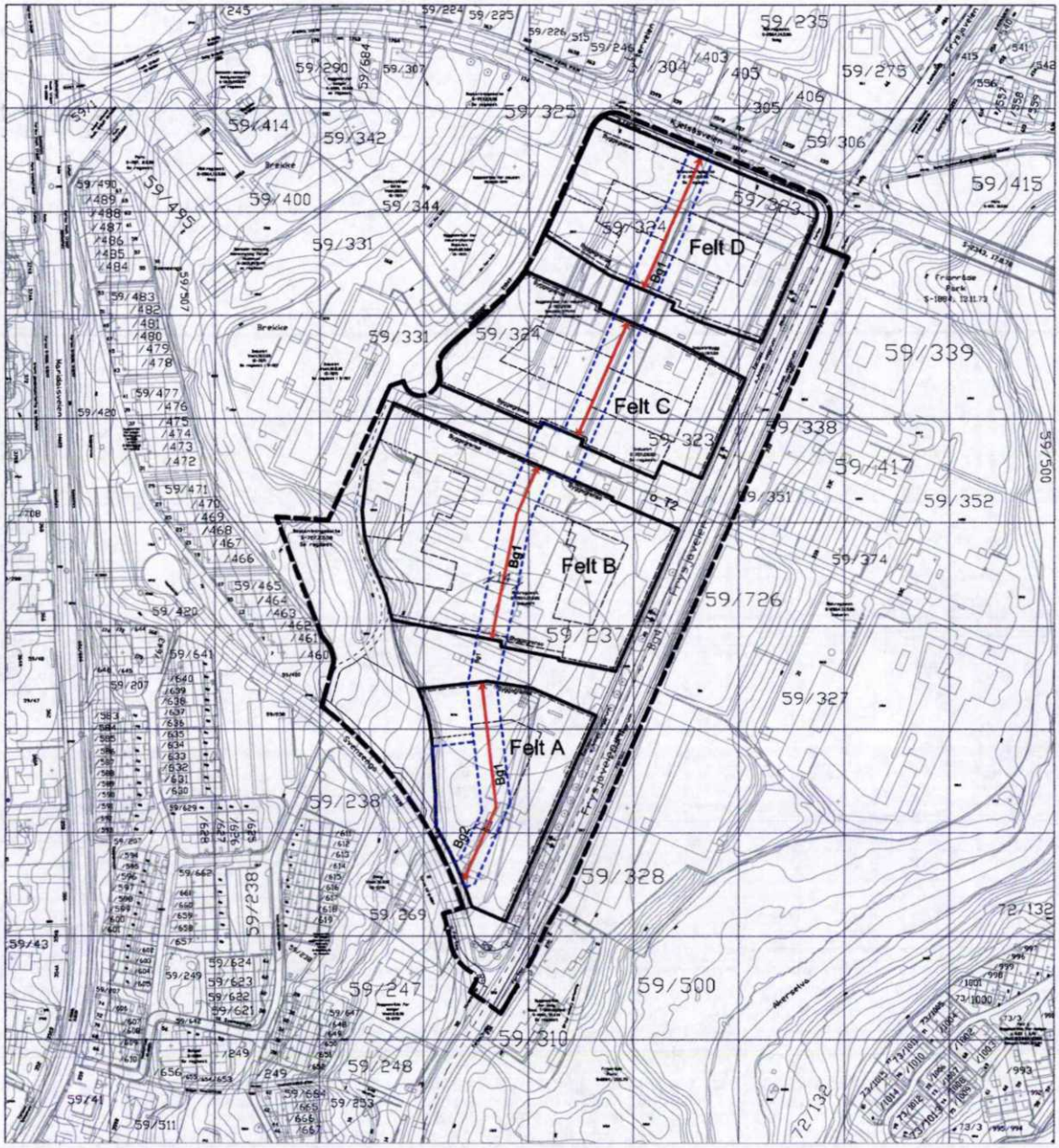
Kristoffer Eriksen

Arild Rygg

For Frysjaparken DA, org.nr 868 586 052:

Kristoffer Eriksen

Arild Rygg



Frysjaveien 40, 42 og Kjelsåsveien 172
Vedlegg til tinglysning av Bg1-Bg2
1:2000 /A3
a-lab 09.11.2015
a-lab

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Org.nr: 971 040 823

Saksnr: 202111543-3
Side 1 av 7

Doknr: 1004374 Tinglyst: 09.09.2022
STATENS KARTVERK

Rettighetserklæring

1 Vedrørende følgende gnr./bnr.: 59/237, 734, 736

1. Gangatkomst

Regulert interngangvei Bg1 på gnr. 59 bnr. 734 og gnr. 59 bnr. 736 skal være tilgjengelig for allmennheten. Atkomstretten følger gangveien Bg1 som vist med røde linjer på vedlagte kart A1.

2. Utkragende balkonger

Gnr. 59 bnr. 735 skal ha rett til å ha liggende balkonger over eiendomsgrensen til gnr. 59 bnr. 734.

3. Bruksrett til markterrasser

Gnr. 59 bnr. 735 skal ha bruksrett til markterrasser i plan 1 beliggende på gnr. 59 bnr. 734 som vist med blå farge på vedlagte kart A2.

4. Atkomstvei

Gnr. 59 bnr. 735 skal ha bruksrett til kjørbar atkomst over gnr. 59 bnr. 734, gjennom parkeringskjeller og frem til egen eiendom i parkeringskjeller.

5. Tilgang til tekniske rom

Gnr. 59 bnr. 735 skal ha adkomst- og bruksrett til tre tekniske rom på plan U1 og U2 på gnr. 59 bnr. 734, som vist med grønn farge på vedlagte kart A3 og A4.

6. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr. 59 bnr. 735 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 59 bnr. 734 for reparasjon og vedlikehold av egen bygningsmasse.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
ABR

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

7. Uteoppholdsareal (barnehage)

Allmennheten skal ha rett til å benytte utearealene til barnehagen som ligger på gnr. 59 bnr. 736, utenfor barnehagens åpningstider.

8. Vann- og avløpsanlegg:
Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 59 bnr. 734 og 736 (ledningseierne) gis rett til å legge/ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 59 bnr. 237 (grunneier) frem til hovedledninger i Frysjaveien.

Gnr. 59 bnr. 735 (ledningseierne) gis rett til å legge/ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 59 bnr. 734 og gnr. 59 bnr. 237 (grunneierne) frem til hovedledninger i Frysjaveien.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

9. Atkomstvei

Gnr. 59 bnr. 734, 735 og 736 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 59 bnr. 237 langs opparbeidet avkjørsel fra Frysjaveien, over areal regulert til fortau og annen veggrunn.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
59	237, 734, 736

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Saksnr.: 202111543-3
Rettighetserklæring

Side 3 av 7

Underskrifter:

For eiend. 59/237, 734, 736:

Oslo 4/7-22

Sted Dato Signatur + navn med blokkbokstaver 979 876 475

ARNE BROVOLD
Hjemmelshaver

For eiend. 59/237, 734, 736:

Oslo 4/7-22

Sted Dato Signatur + navn med blokkbokstaver 979 876 475

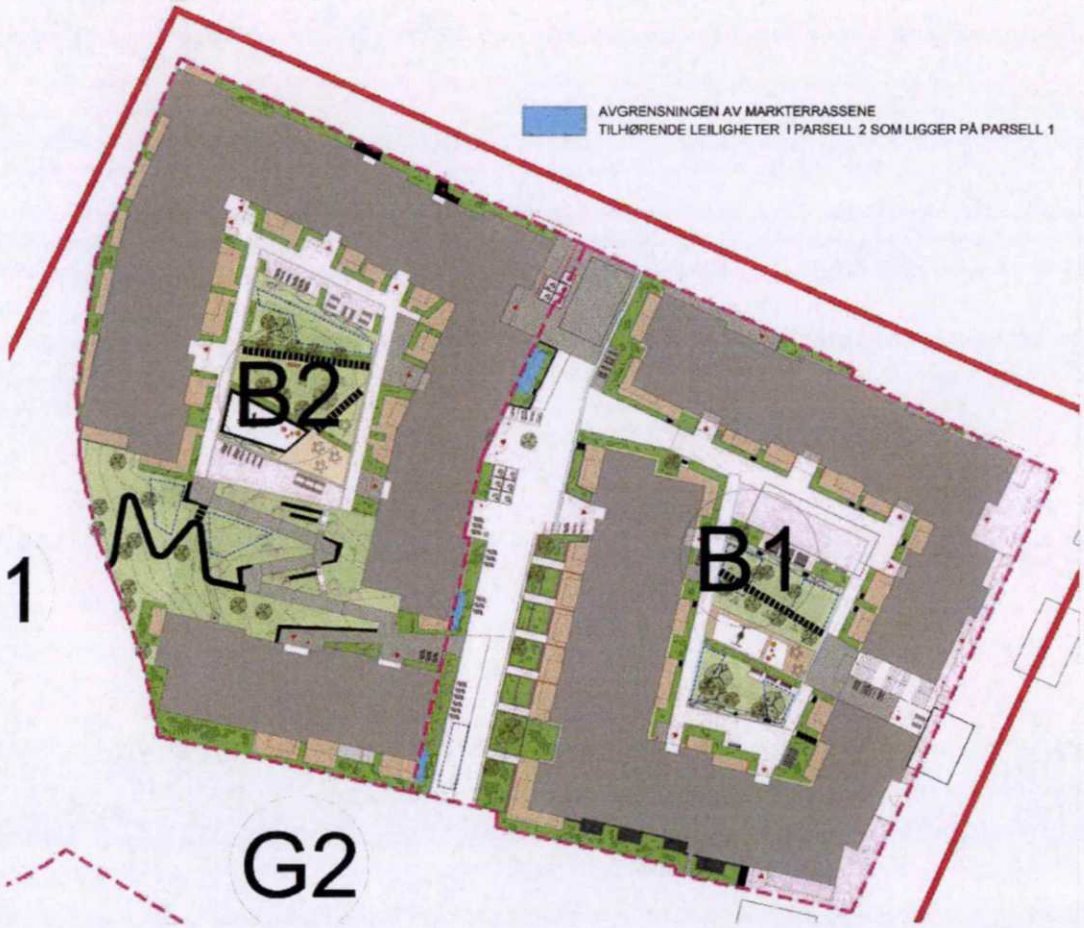
BJØRN-TORE OLSEN
Hjemmelshaver

Saksnr.: 202111543-3 Side 4 av 7
Rettighetserklæring

Kart A1 som viser interngangvei Bg1 med røde stiplede kantlinjer. Kartet er vedlegg til erklæringens punkt 1.

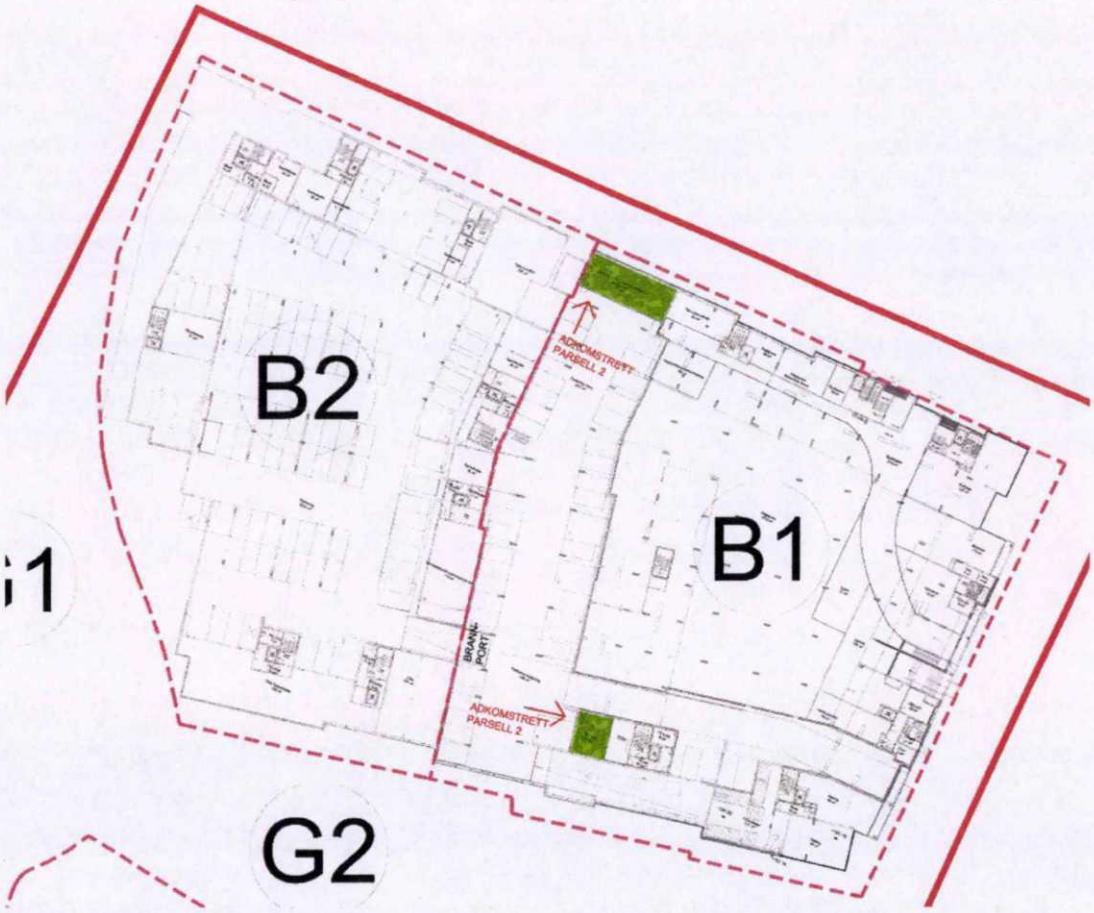


Kart A2 som viser markterrasser tilhørende leiligheter på gnr. 59 bnr. 735 beliggende på gnr. 59 bnr. 734. Markterrassene er markert i blått. Eiendom 59/735 er markert som B2, og eiendom 59/734 er markert som B1. Kartet er vedlegg til erklæringens punkt 3.



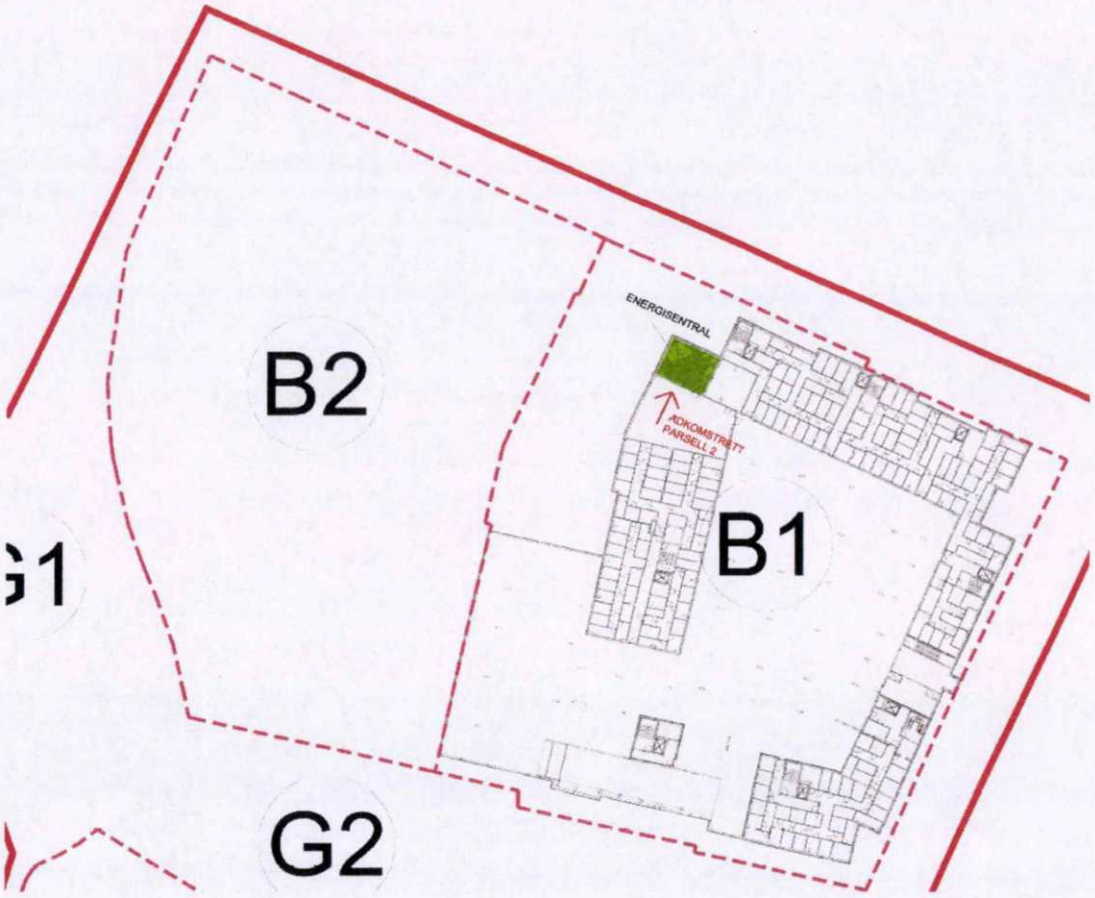
Saksnr.: 202111543-3 Side 6 av 7
Rettighetserklæring

Kart A3 som viser plan U1 på gnr. 59 bnr. 734 og gnr. 59 bnr. 735. De tekniske rommene som gnr. 59 bnr. 735 har adkomst- og bruksrett til er markert i grønt. Eiendom 59/735 er markert som B2, og eiendom 59/734 er markert som B1. Kartet er vedlegg til erklæringens punkt 5.



Saksnr.: 202111543-3 Side 7 av 7
Rettighetserklæring

Kart A4 som viser plan U2 på gnr. 59 bnr. 734. Det tekniske rommet som gnr. 59 bnr. 735 har adkomst- og bruksrett til er markert i grønt. Eiendom 59/735 er markert som B2, og eiendom 59/734 er markert som B1. Kartet er vedlegg til erklæringens punkt 5.



Doknr: 1437723 Tinglyst: 14.05.2024
STATENS KARTVERK

OBOS
OpenNet

Bilag 4. Erklæring om rettighet i fast eiendom

Rekvirent:
OBOS BBL
v/ advokat Jens Thommesen
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo
Org. nr. 937052766

Hjemmelshaver: Skilla Boveltslag, orgnr. 931 195 131
Navn: Frysjaparken Eiendom AS
Adresse: Frysjaveien 40 A-H og Frysjaveien 38 A-J
Org. nr.: 979 876 475
Frysjaparken Felt A Bdig AS, orgnr. 829925702
Heretter også omtalt som «Hjemmelshaver».

Eiendom:

Kommunenummer	Kommune	Gnr./bnr.
0301	Oslo	59/734
		59/735

Rettighetshaver (rettighet for person, personlig servitutt):
OBOS Opennet AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo
Org. nr. 992874201

Heretter også omtalt som «Rettighetshaver».

Beskrivelse av rettighetene:

1. Rettigheter
   1.1. Rettighetshaver har rett til å ha infrastruktur (slik som eksempelvis rør, trekkerør, bend, rørgater, strøm- og fiberledninger og annet som er naturlige bestanddeler av aktiv og passiv infrastruktur til fibernett) for fiber i grunnen på eiendommen gnr./bnr. 59/734 og 59/735 retten inkluderer rett til fremleie av infrastrukturen til bruk for tredjeparter.

   1.2. Rettighetshaver gis rett til å disponere skap og utstyr for betjening av fibernettet/digital infrastruktur i rom etablert for dette formålet i kjeller/garasjeanlegg på de ovennevnte eiendommene. Disposisjonsretten inkluderer rett til å ha føringsvei for kabler frem til

X *GRLEND ULLESTAD

X *ARNE BROVOLD

BESKYTTET

rommet samt strømforsyning. Det skal etableres en egen strømmåler for formålet og strømforbruket skal betales av Rettighetshaver.

1.3. Rettighetshaver gis rett til å føre og ha aktiv og passiv infrastruktur for fiber gjennom bygningsmassen og frem til eiendommens ulike boenheter samt føre infrastrukturen videre til tilgrensende eiendom (fremføringsrett). Rettighetshaver skal videre gis en tidsubegrenset disposisjonsrett, til halvparten av et fiberpar fra Tilkoblingspunktet og frem til uttak i hver husstand i Kundens nett. Rettighetshaver skal videre gis en tidsbegrenset disposisjonsrett, begrenset til 30 år fra signering, til halvparten av et fiberpar fra Tilkoblingspunktet og frem til uttak i hver husstand i Kundens nett.

1.4. Rettighetshaver og eventuelle fremleietagere har rett til å drive, vedlikeholde og fornye infrastruktur og kummer for fibernettet på samtlige av de ovennevnte eiendommer. Rettighetshaver og eventuelle fremleietagere kan gjøre dette ved hjelp av eget personale, nødvendige transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører. Disse skal ha fri tilgang til eiendommen for å utøve denne retten. Ved transport eller arbeid på eiendommen og som må anses å gå ut over ordinært vedlikehold, skal hjemmelshaver varsles før oppstart av arbeidene.

2. Ved graving eller andre arbeider i grunnen (herunder sprengningsarbeid eller terrengforandringer) nær eller i tilknytning til ovennevnte infrastruktur, har hjemmelshaveren en plikt før oppstart til å sørge for at infrastrukturens plassering blir påvist og med rimelig frist varsle rettighetshaver om oppstart av arbeidene samt iverksette nødvendige sikkerhetstiltak før arbeidet kan påbegynnes.

3. Hjemmelshaver skal ikke foreta seg noe som kan skade fibernettet eller hindre eller vanskeliggjøre tilsyn, reparasjon eller utskifting av infrastruktur, kummer eller rom for skap og utstyr tilhørende rettighetshaver. Det skal herunder ikke foretas bygging, beplantning av større trær eller oppfylling av masse på eller nær fibernettet, hvis dette kan medføre risiko for skade eller være til hinder for bruk eller vedlikehold av infrastrukturen.

4. Rettighetshaver har plikt til å drive nødvendig og jevnlig vedlikehold av infrastrukturen.

5. Dersom Hjemmelshaver ønsker infrastrukturen eller deler av denne flyttet, kan han kreve at Rettighetshaver gjennomfører slik flytting på Hjemmelshavers eiendom, forutsatt at dette er fysisk mulig og at fiberanlegget som helhet vil bevare sin funksjon. Rettighetshaver dekker nødvendige og rimelige kostnader ved omlegging oppad begrenset til en sum tilsvarende tre ganger grunnbeløpet i folketrygden (3 G). Hjemmelshaver må minimum gi 6 måneders forvarsel på ønsket flytting.

6. Rettighetene som rettighetshaver gis gjennom denne erklæring er tidsbegrenset til 30år fra signering av herværende erklæring om rettighet i fast eiendom og skal alle bortfalle ved utløpet av denne periode uten eget varsel eller overtakelsesforretning.

7. Rettighetene som rettighetshaver gis i medhold av denne erklæring om rettighet i fast eiendom, kan overdras/transporteres. En slik transport kan tinglyses og hjemmelshaver plikter da å yte nødvendig bistand.

x ERLEND ULLESTAD EU

x ARNE BRAUTI

x

x

BESKYTTET

8. Det skal ikke ytes vederlag for rettighetene som følger av denne erklæringen, med unntak av leie for rom nevnt i punkt 1.3., hvor det kan kreves gjengs leie som for tilsvarende lokaler. Vederlag for øvrig, skal anses ytt gjennom entreprisekostnadene ved etableringen av infrastruktur/fibernettet.

Hjemmelshavers underskrift: _____ Sted og dato: [redacted]

Med Blokkbokstaver x ARNE BROVOLD

x ERLEND ULLESTAD

for Frysjaparken Eiendom AS, org.nr 931 159 131
som hjemmelshaver og festerettshaver
for Frysjaparken Felt B2 Bolig AS, org.nr 829 925 702

For Stilla Borettslag, org.nr. 931 195 131,

signatur x _____ sted/dato x Monica Bodin-Wilhelmsen

Blokkbokstaver x ANNE ELISABETH GEITLE x MONICA BODIN-WILHELMSEN

Monica;
Fint om du
signerer for
Stilla brl.

For OBOS OPPERNET, org.nr. 992874201

Signatur x _____ 4/5-24

Blokkbokstaver x BJØRN ARNESEN x _____

Pantedokument
Fast eiendom

Tinglysingsgjenpart

☐ Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån, jf. gebyrforskriften § 1 andre ledd.

Rekvirentens navn, returadresse
OBOS-banken AS
Hammersborg torg 1

0129 OSLO

OBOS Eiendomsmeglere AS Org. nr. 977 040 949

(Under-)organisasjonsnr./Fødselsnr.: 00911986884
Ref.nr. (inntil 4 siffer):

Pla

Doknr: 1474566 Tinglyst: 24.05.2024
STATENS KARTVERK

- Registreres i grunnboken -

Pantsetter(e)

Navn	Fødselsnr./Organisasjonsnr.
STILLA BORETTSLAG, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO	009311 95131

Pantekravets størrelse

Valuta	Beløp	Beløp med bokstaver
NOK	548.050.000,-	FEMHUNDREOGFØRTIÅTTEMILLIONEROGFEMTITUSEN KRONER 00/100

Panthaver

Panthaver	Organisasjonsnummer
OBOS-banken AS	**00911986884**

Pantobjekt

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	OSLO	59	734		1	

Avtalt prioritet

Panteretten har opptrinnsrett

Forbud mot visse rettslige disposisjoner

Etterstående vilkår skal ikke tinglyses

Supplerende tekst, ev. skylderklæring mv.

Det nærmere forhold mellom pantsetter og panthaver, herunder om forfall av det pantesikrede krav og om tvangsrealisering av pantet, er regulert av særskilt erklæring om pantsettelse eller avtale om realkausjon.

810-20-9023 Frysjaparken - Stilla borl.

02510011202006O5

Pantsetter(ne)s underskrift(er) og bekreftelse(r)

Erklæring om sivilstand m.m.

1. Er pantsetteren/pantsetterne gift/registrert(e) partner(e)?	☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er pantsetterne gift/registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere?	☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetteren/pantsetterne og dennes (deres) ektefelle(r)/registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

Jeg/Vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor.

Sted, dato: Oslo, 15/5-24

Pantsetter(ne)s underskrift(er) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Anne Elisabeth Gjettle — ANNE ELISABETH GJETTLE

Monica Bodin-Wilhelmsen — MONICA BODIN-WILHELMSEN
STILLA BORETTSLAG

Jeg/Vi bekrefter at pantsetter(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Anette Lona — ANETTE LONA

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver): Solbakken allé 96, 1086 Oslo

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Helen Karlsnes — HELEN KARLSNES

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver): EIKSVEIEN 92C, 1361 ØSTERÅS

Som pantsetters ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i at eiendommen(e)/festeretten(e) og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.

Sted, dato

Ektefelle/Registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/Vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

OBOS Eiendomsmeglere AS
Vi samtykker til tinglysning
Oslo, den 21.5.24

Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt:
937052766
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Frysjaparken Eiendom AS v/advokat Håvard Bakken	
Adresse:	
Postboks 6666 St. Olavs plass	
Postnummer:	Poststed:
0129	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
921 833 466	

Doknr: 186305 Tinglyst: 17.02.2025
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Ager borettslag	931 192 396

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	59	735		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	59	734		1

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
6/2-2025	Monica Bodin-Wilhelmsen Anne Elisabeth Eriksen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettighetshaver har bruksrett til 7 parkeringsplasser i avgivers eiendom. Rettighetshaver skal betale driftskostnader for parkeringsplassene etter samme prinsipp som gjelder for øvrige parkeringsplasser i avgivers eiendom.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 6/2-2025	Anne Elizabeth Grøtte Monica Bodin-Wilhelmsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Rett kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0054 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3428427/23552193
Bestilling: C3 2024-03-20 (7) 19

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
471249	200	8.5.2023	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	734	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

920 969 798

ERKLÆRING OM RETT TIL Å HA OG DRIFTE KABELNETT PÅ EIENDOMMEN

1. Både grunneier ("**Grunneier**") og rettighetshaver til festerett ("**Fester**") i eiendommen gnr./bnr. 59/734 i Oslo kommune ("**Eiendommen**") gir med dette den eller de som til enhver tid er rettighetshaver til eiendomsrett og rettighetshaver til festerett til eiendommen gnr./bnr. 59/735 ("**Rettighetshaver**") vederlagsfri og evigvarende rett til å anlegge, drifte og ha tilgang til elektriske føringsveien over Eiendommen for fremføring av strøm som forsyner Rettighetshaver, samt sin andel av LS-tavle og gjennomføring (heretter kalt «**Kabelnett**»). LS-tavlen og de aktuelle føringsveiene er markert «hovedtavlerom» på vedlagte kartskisse (vedlegg 1).

2. Erklæringen omfatter rett til adkomst til Kabelnettet, herunder LS-tavle for kontroll, vedlikehold og utskifting mv. Erklæringen gir også rett til å legge nye elektriske føringsveier over Eiendommen dersom Rettighetshaver ønsker det. Denne retten gjelder likevel bare i den utstrekning et slik tiltak kan gjennomføres uten urimelig ulempe for Grunneier/Fester av den tjenende eiendommen.

3. Grunneier/Fester av den tjenende eiendommen kan ikke legge om Kabelnettet dersom det medfører en ulempe for Rettighetshaver. Grunneier/Fester har ellers plikt til å sørge for at øvrige tiltak på Eiendommen ikke skaper unødvendig risiko for at Rettighetshavers tilgang på strøm påvirkes.

4. Rettighetshaver er forpliktet til å bekoste og besørge reparasjon av eventuelle skader på Kabelnettet som følge av drift, vedlikehold, utskfiting eller utvidelse av Kabelnettet.

5. Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på Eiendommen.

***

Signeringsside følger

Doknr: 471249 Tinglyst: 08.05.2023
STATENS KARTVERK

Oslo 20.04.23

Bjørn Tore Olsen **Erlend Ullestad**

Frysjaparken Eiendom AS

Hjemmelshaver til festerett gnr./bnr. 59/734

Bjørn Tore Olsen **Erlend Ullestad**

Frysjaparken Eiendom AS

Hjemmelshaver til festerett gnr./bnr. 59/735

Bjørn Tore Olsen **Erlend Ullestad**

Frysjaparken Felt B1 Bolig AS

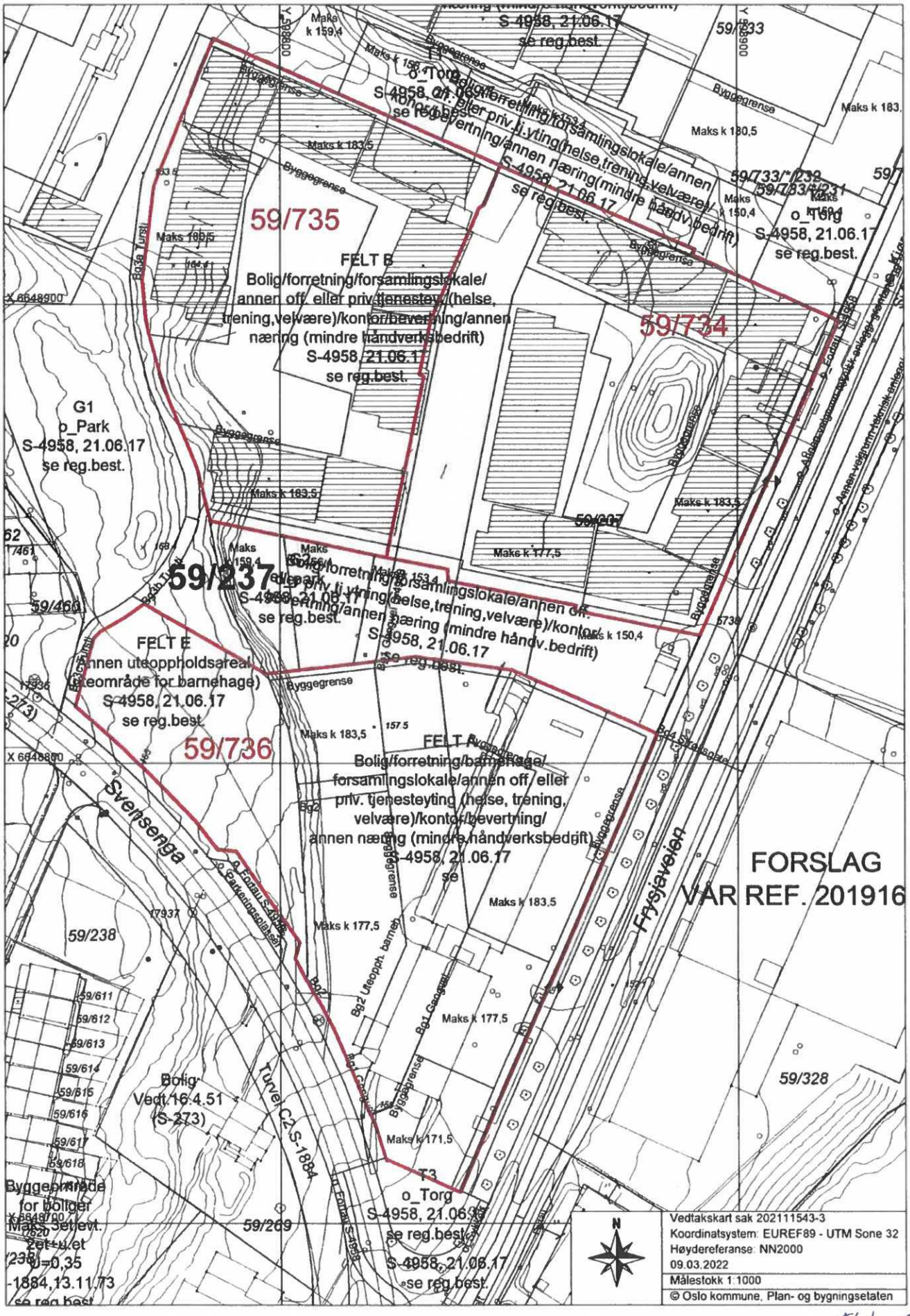
Frysjaparken Eiendom AS

Hjemmelshaver til eiendomsrett gnr./bnr. 59/734

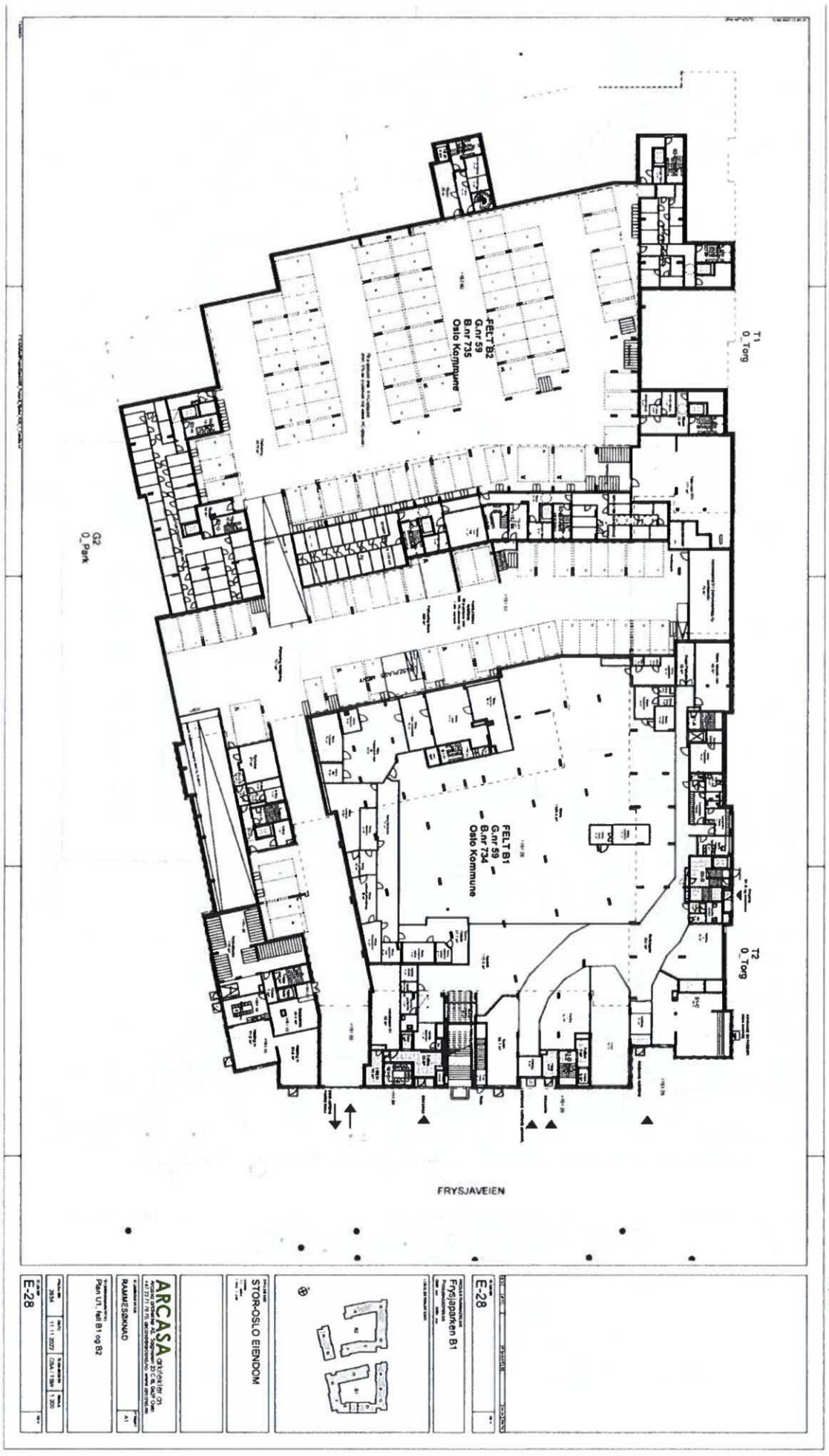
Bjørn Tore Olsen **Erlend Ullestad**

Frysjaparken Felt B2 Bolig AS

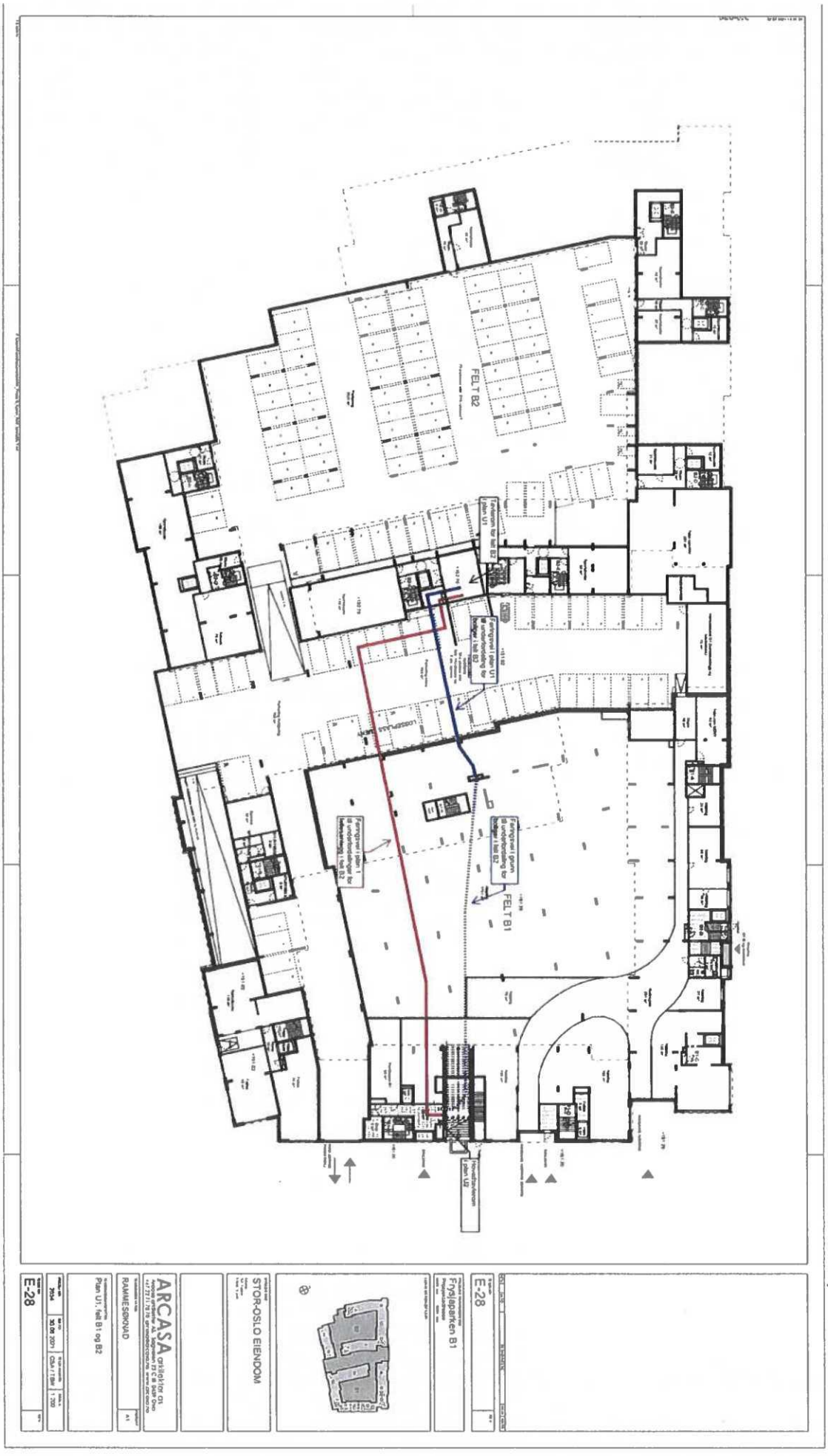
Hjemmelshaver til eiendomsrett gnr./bnr. 59/735


59/735
FELT B
Bolig/forretning/forsamlingslokale/
annen off. eller priv.tjenesteyting(helse,
trening,velvære)/kontor/bevertning/annen
næring (mindre håndverksbedrift)
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
59/734
59/737
FELT E
Annen uteoppholdsareal
(uteområde for barnehage)
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
59/736
FELT A
Bolig/forretning/barnehage/
forsamlingslokale/annen off./eller
priv. tjenesteyting (helse, trening,
velvære)/kontor/bevertning/
annen næring (mindre håndverksbedrift)
S-4958, 21.06.17
se
G1
o_Park
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
59/233
59/733/238
59/733/231
o_Torg
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
59/207
59/460
59/238
59/269
59/328
Svensenga
Frysjavegen
Turveg C2 S-1884
Bolig
Vedt.16.4.51
(S-273)
Byggegrense
Maks k 183,5
Maks k 177,5
Maks k 171,5
Maks k 150,4
Maks k 180,5
Maks k 159,4
FORSLAG
VÅR REF. 201916
Vedtakskart sak 202111543-3
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
09.03.2022
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

EV


FELT B2
G.nr 59
B.nr 735
Oslo Kommune
FELT B1
G.nr 59
B.nr 734
Oslo Kommune
T1
0_Torg
T2
0_Torg
G2
0_Park
FRYSJAVEIEN
ARCASA
STOR-OSLO EIENDOM
Frysjaparken B1
RAAMESØKNAD
Plan U1, hel B1 og B2
E-28
E-28

EU


FELT B2
FELT B1
Fellesrom for felt B2 i plan U1
Fellesrom for felt B2 i plan U1
Fellesrom i plan U1 for felt B2
Fellesrom i plan U1 for felt B2
Fellesrom i plan U2
E-28
ARCASA
STOR-OSLO EIENDOM
Frøsjøparken B1
RAMMESØKNAD
Plan U1, felt B1 og B2
E-28

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0054 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3428428/23552198
Bestilling: C3 2024-03-20 (7) 18

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1330318	200	28.11.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	734	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613777062
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
979876475	FRYSJAPARKEN EIENDOM AS		c/o Stor-Oslo Eiendom AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	59	734

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	59	734	0	1	16019 / 19391	Samleseksjon bolig	Ja	Nei
0301	59	734	0	2	3297 / 19391	Næringsseksjon	Ja	Ja
0301	59	734	0	3	50 / 19391	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	59	734	0	4	25 / 19391	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1330318 Tinglyst: 28.11.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1330318/200
Uthentet 2024-03-20 09:46

Plan- og bygningsetaten 22.11.2023, EMSO

Søknad om seksjonering

TEKNISK FAGAVDELING
KRETSSKRIVER(kommunen)
RETT KOPI

Kommunen kan fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 45878946
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Emilie Solheim

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
OBOS Eiendomsforvaltning AS	934261585	monica.wilhelmsen@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 6666 St. Olavs plass	0129	Oslo	22865655

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	59	734	

* 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
979876475	Frysjaparken Eiendom AS	~~16/101~~ 1/1
~~929925807~~	~~Frysjaparken Felt B1 Bolig AS~~	~~85/101~~

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	SB	16019	B	13				25				37				49			
2	N	3297	BG	14				26				38				50			
3	N	50		15				27				39				51			
4	N	25	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		19391				Nevner =		19391											

Dato	Innsenderens underskrift
06.07.2023	Monica Bodin-Wilhelmsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

* Rettet etter avtale med sjefen 18.10.2023, EMSO

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglysès samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
06.07.2023	Monica Bodin-Wilhelmsen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter *

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 11.07.2023		Arne Brovold, Frysjaparken Eiendom AS og Frysjaparken felt B1 bolig AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 11.07.2023		Bjørn-Tore Olsen, Frysjaparken Eiendom AS og Frysjaparken felt B1 bolig AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
		59	734	

Dato	Underskrift	Stempel
1.11.23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
06.07.2023	Monica Bodin-Wilhelmsen

* Rettet etter avtale med søker 04.10.2023

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:			19391		Nevner =			19391											

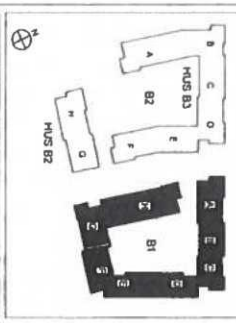
Dato	Innsenderens underskrift
06.07.2023	Monica Bodin - Wilhelmsen

VEDLEGG 1 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 2 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





02

A 02.10.2023 - Revisert iht. mottatte kommentarer fra PBE
REV DATO URAVKLØRT/OPPDATERT

PROSJEKTNAVN/-ADRESSE
Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr. 59 / Bnr. 734

TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERING

FORMAT
A2

BYGGHERRE
STOR-OSLO EIENDOM
Kjørbogata 17, 0153 Oslo
+47 21 60 52 20 post@storoseiendom.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNINGSNAVN/-TITTEL
Felt B1, Plan U2, etasje

PROSJEKT NR	TEGN./KONTR.	DATO	MÅL
2654	ME / TS	06.07.2023	1 250

TEGN.NR. A11 7 B1 02 REV. A

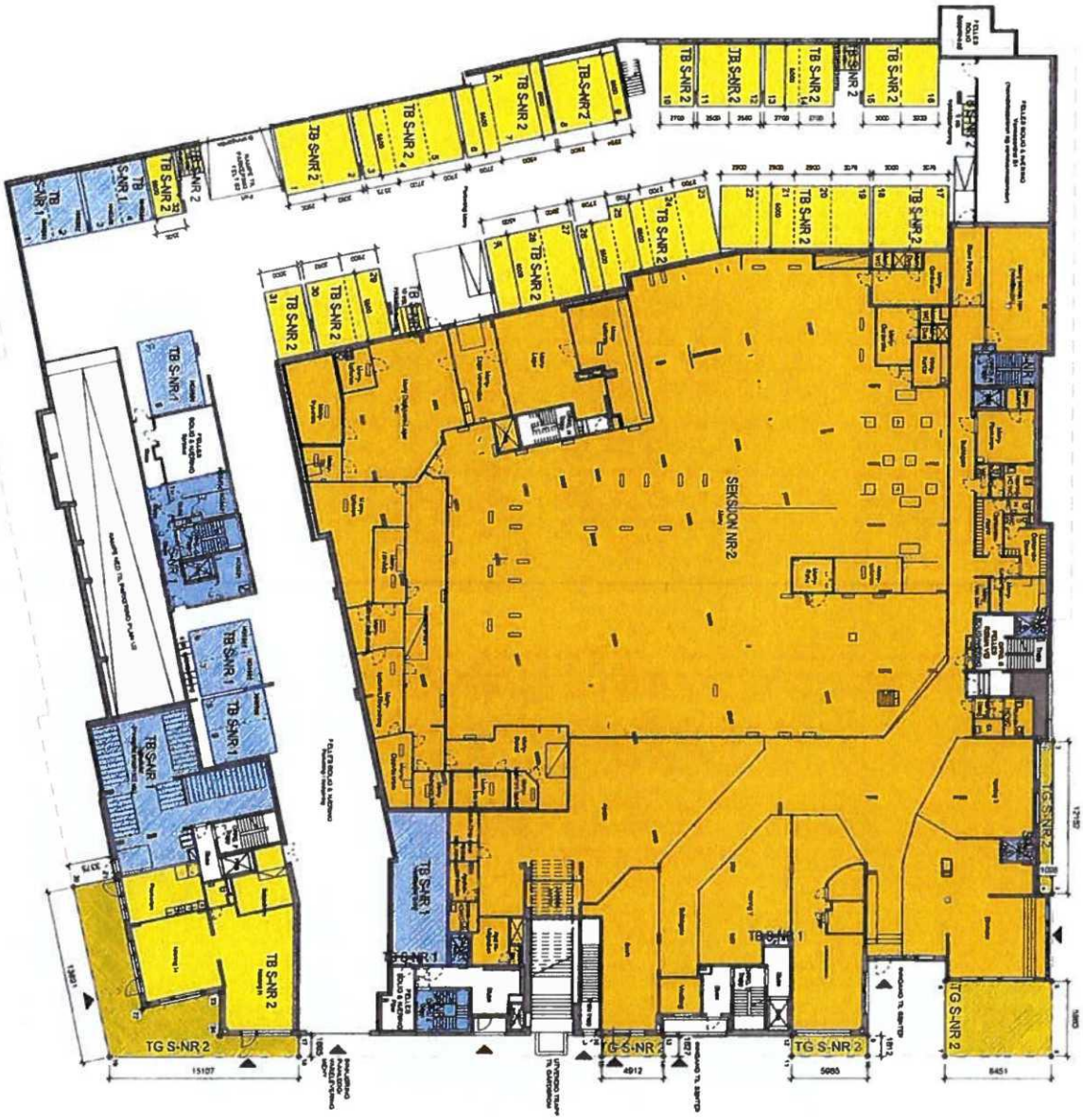
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1330318/200
Uthentet 2024-03-20 09:46

VEDLEGG 3 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

KOORDINATER UTEAREAL
(koordinatsystem NTM)

1) X = 1151158.670 Y = 1218990.540
2) X = 1151159.131 Y = 1218991.534
3) X = 1151170.157 Y = 1218986.425
4) X = 1151169.695 Y = 1218985.429
5) X = 1151176.512 Y = 1218983.480
6) X = 1151181.940 Y = 1218980.965
7) X = 1151178.393 Y = 1218973.285
8) X = 1151172.956 Y = 1218975.814
9) X = 1151174.316 Y = 1218968.319
10) X = 1151175.779 Y = 1218967.641
11) X = 1151173.357 Y = 1218962.209
12) X = 1151167.526 Y = 1218964.889
13) X = 1151169.011 Y = 1218953.001
14) X = 1151165.950 Y = 1218948.549
15) X = 1151165.469 Y = 1218949.235
16) X = 1151155.334 Y = 1218927.397
17) X = 1151156.844 Y = 1218926.697
18) X = 1151150.504 Y = 1218912.985
19) X = 1151136.944 Y = 1218915.999
20) X = 1151137.695 Y = 1218918.289
21) X = 1151148.112 Y = 1218916.909
22) X = 1151149.547 Y = 1218923.192
23) X = 1151152.706 Y = 1218921.728
24) X = 1151158.670 Y = 1218990.540

HOVEDDEL BOLIG Seksjon nr 1
TILLEGGSAREAL BOLIG, BYGNING
HOVEDDEL NÆRING Seksjon nr 2
TILLEGGSAREAL NÆRING BYGNING
TILLEGGSAREAL NÆRING GRUNN
HOVEDDEL ENERGISENTRAL Seksjon nr 3
HOVEDDEL PARKERING Seksjon nr 4
TILLEGGSAREAL PARKERING, BYGNING
FELLES AREAL
S-ROOFS (omfatter alle egne seksjoner)
EIENDOMSGRENSE



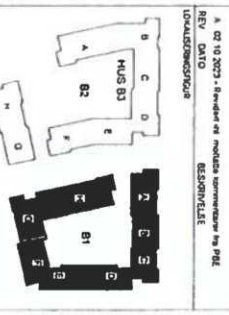
03

A 02.10.2023 - Revidert iht. innkomne kommentarer fra PBE
REV DATO BESKRIVELSE
UTARBEIDSGRUNNLAG

PROSJEKTNAVN/-ADRESSE
Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr. 59 / Bnr. 734

TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERING

FORMAT
A2



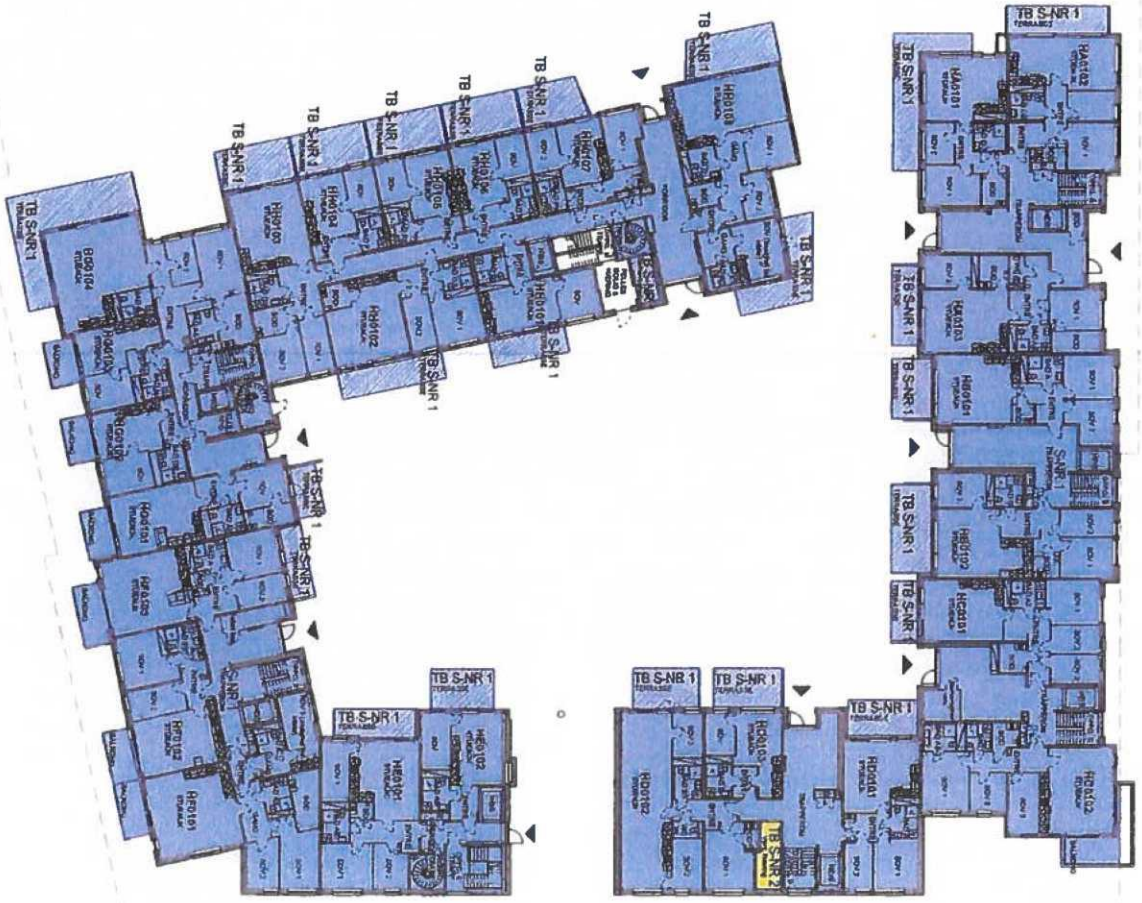
BYGGHERRE
STORBYSOLO EIENDOM
Kirkegata 17, 0153 Oslo
+47 21 60 52 20, post@storenbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa Arkitekter AS, Sagveien 23 C, tlf. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL
Felt B1, Plan U1, etasje

PROSJEKT NR: 2654
TEGN / KONTR.: ME / TS
DATO: 29.06.2023
MÅL: 1 : 250
TEGN NR: A11 7 B1 03
REV: A

VEDLEGG 4 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



HOVEDDEL BOLIG Seksjon nr 1
TILLEGGSAREAL BOLIG BYGNING
HOVEDDEL NÆRING Seksjon nr 3
TILLEGGSAREAL NÆRING BYGNING
TILLEGGSAREAL NÆRING GRUNN
HOVEDDEL ENERGISENTRAL Seksjon nr 5
HOVEDDEL PARKERING Seksjon nr 4
TILLEGGSAREAL PARKERING BYGNING
FELLES AREAL
S-RØDER (innsatt av egen kontrakt)
FORMÅLSOMRÅDE

REV.	DATO	BESKRIVELSE
A	02.10.2023	Revidert pr. mottatte kommentarer fra PBE

04

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr 59 i Bnr 734

TEGNINGSTITTEL
SEKSJONERING

FORMAT
A2

BYGGHERRE
STOR OSLO EIENDOM
Kirkegata 17, 0153 Oslo
+47 21 60 52 20 post@storeiendom.no

ARCASA arkitekter as
Hovedgata 1, 0349 Oslo
+47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNERNAVN/INITIAL
Felt B1, Plan 1. etasje

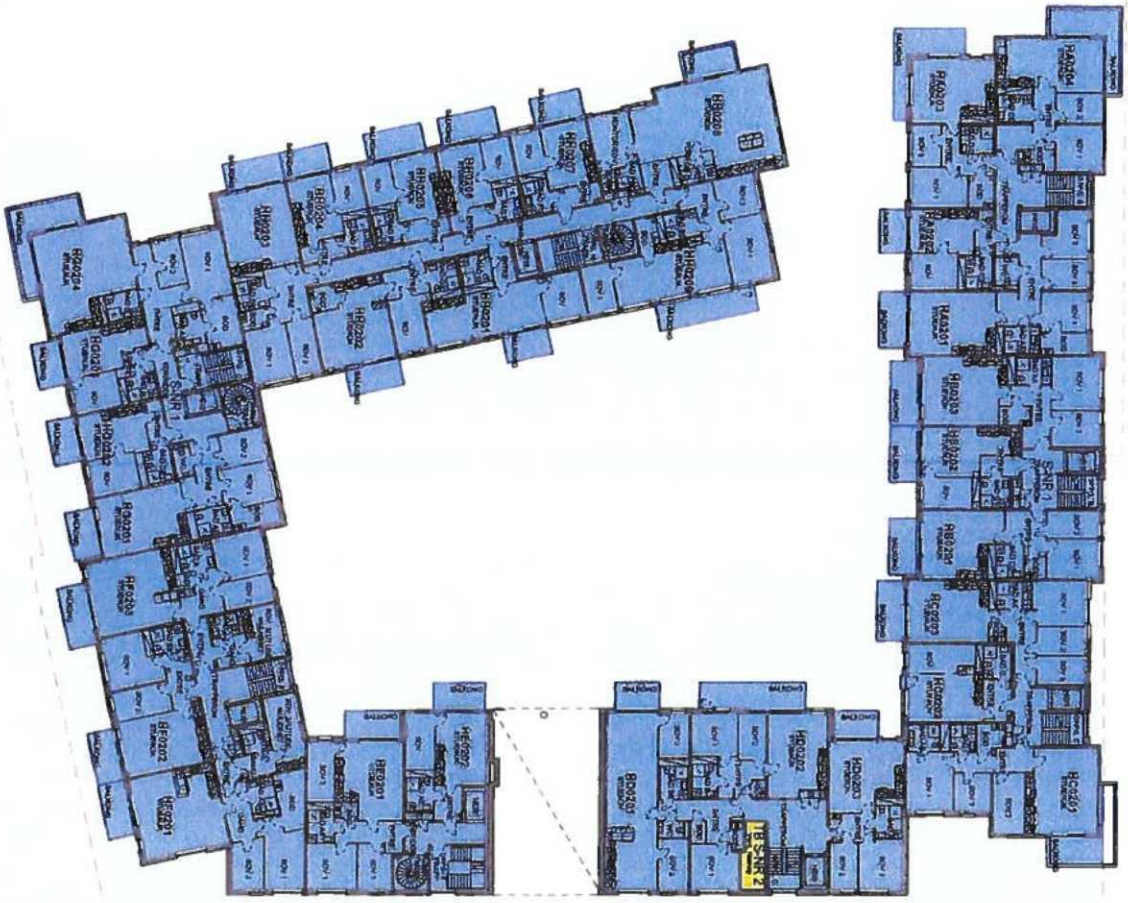
PROSJEKT NR.	TEGN./KONTR.	DATO	MÅL
2654	ME / TS	27.06.2023	1 : 250

TEGN.NR.
A11 7 B1 04

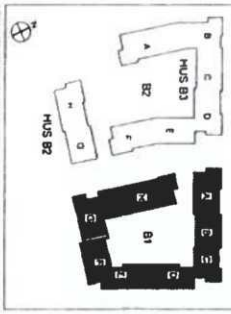
REV.
A

VEDLEGG 5 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

HOVEDDEL BOLIG Bensgen nr 1
TILLEGGSAREAL BOLIG, BYGNING
HOVEDDEL NÆRING, Bensgen nr 2
TILLEGGSAREAL NÆRING, BYGNING
TILLEGGSAREAL NÆRING, GRUNN
HOVEDDEL ENERGISENTRAL, Bensgen nr 3
HOVEDDEL PARKERING, Bensgen nr 4
TILLEGGSAREAL PARKERING BYGNING
FELLES AREAL
S-RØDER (innsatt på egen kommando)
FORHANDSDREVNE



A 02.10.2023 - Revidert iht. mottatte kommentarer fra PBE
REV DATO BESKRIVELSE
UTARBEIDERGRUPPE



PROSJEKTNAVN / ADRESSE
Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr. 59 / Bnr. 734

TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERING

FORMAT
A2

BYGHERRE
STOR-OSLO EIENDOM
Kirkegata 17, 0153 Oslo
+47 21 60 52 20 post@eiendom.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

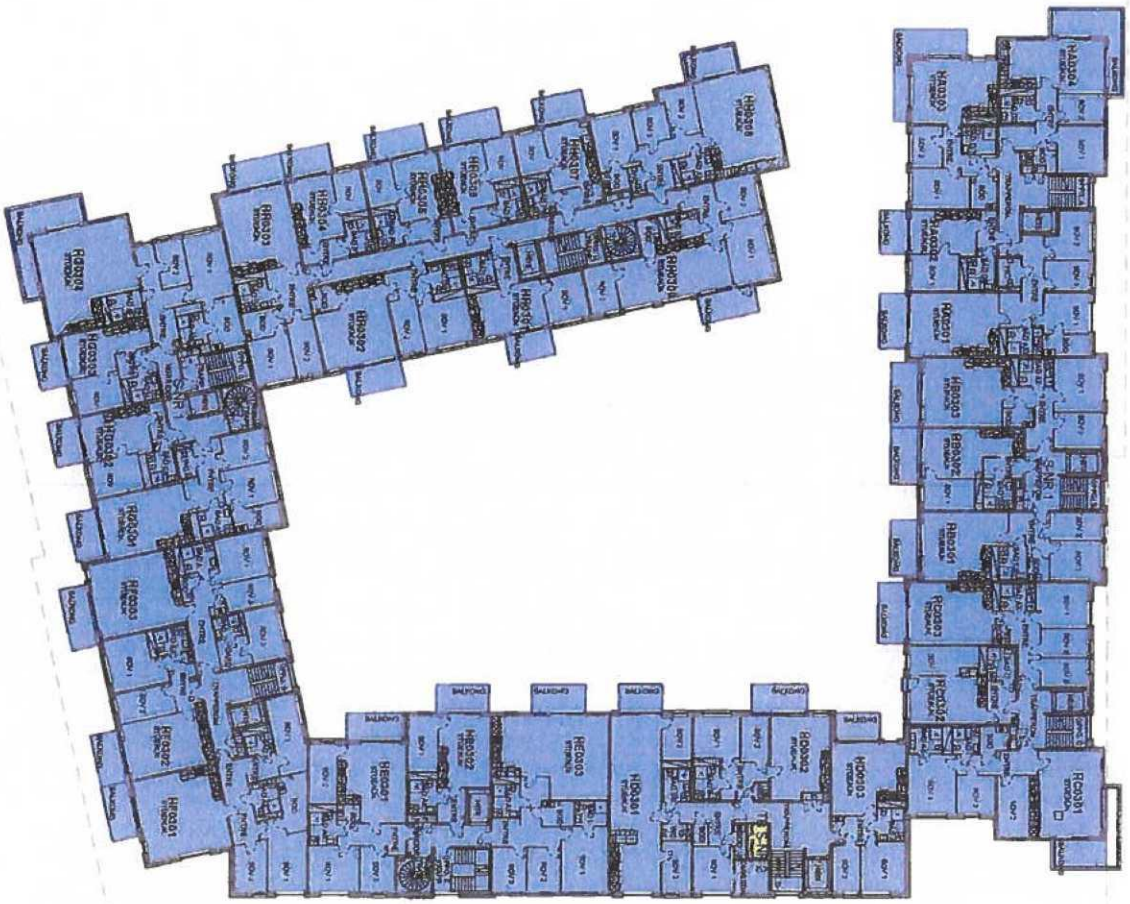
TEGNINGSNAVN/TITTEL
Felt B1, Plan 2. etasje

PROSJEKT NR. 2554
TEGN / KONTR. ME / TS
DATO 27.06.2023
MÅL 1 : 250
TEGN.NR. A11 7 B1 05
REV A

05

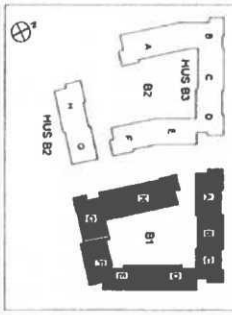
VEDLEGG 6 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

HOVEDDEL BOLIG Seksjon nr 1
TILLEGGSAREAL BOLIG BYGNING
HOVEDDEL NÆRING Seksjon nr 2
TILLEGGSAREAL NÆRING BYGNING
TILLEGGSAREAL NÆRING GRUNN
HOVEDDEL ENERGISENTRAL Seksjon nr 3
HOVEDDEL PARKERING Seksjon nr 4
TILLEGGSAREAL PARKERING BYGNING
FELLES AREAL
BADER (omfatter bla vegger kjerner)
FORMÅLSBESKRIVELSE



REV.	DATO	BESKRIVELSE
A	02.10.2023	Revidert iht. mellomtak kommentarer fra PM/E

LOKALISERINGSKART



PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr 59 / Bnr 734

TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERING

FORMAT
A2

BYGGHERRE
STOR JSLO EIENDOM
Kirkegata 17, 0153 Oslo
• 47 21 60 52 20 post@storoseiendom.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 10 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL
Felt B1, Plan 3. etasje

PROSJEKT NR.	TEGN./KONTR.	DATO	MÅL
2654	ME / TS	27.06.2023	1 : 250

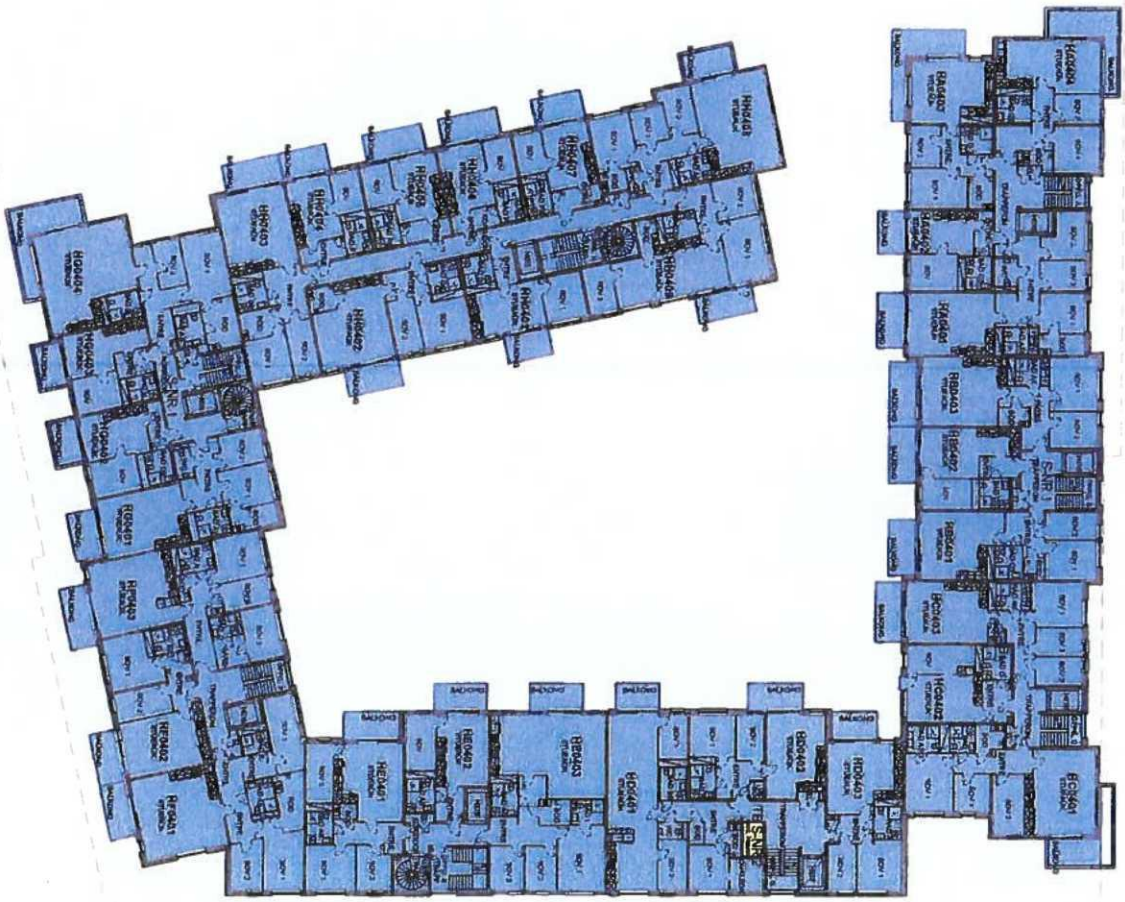
TEGN NR.
A11 7 B1 06

REV.
A

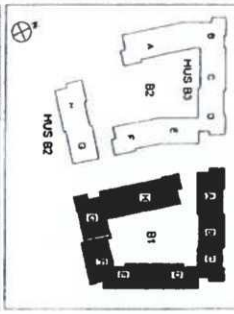
06

VEDLEGG 7 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

HOVEDDEL BOLIG, Seksjon nr 1
TILLEGGSAREAL BOLIG, BYTOMING
HOVEDDEL NÆRING, Seksjon nr 2
TILLEGGSAREAL NÆRING, BYTOMING
TILLEGGSAREAL NÆRING, GRUNN
HOVEDDEL ENEBOLIGENHETAL, Seksjon nr 3
HOVEDDEL PARKERING, Seksjon nr 4
TILLEGGSAREAL PARKERING, BYTOMING
FELLES AREAL
B-BODER (omfatter alle lagre kjelleren)
FORMALSGRENSE



PROSJEKTNAVN/-ADRESSE	Frysjaveien 40, 0884 Oslo Gnr. 59 / Bnr. 734
TEGNINGSTITTEL	SEKSJONERING
FORMAT	A2
BYGGHERRE	STOR OSLO EIENDOM Kjørbogata 17, 0153 Oslo +47 21 60 52 20, post@storeiendom.no
TEGNERSAMARBEID	ARCASA arkitekter AS, Sognsveien 20 C, Bl, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
TEGNERSAMARBEID/TITTEL	Felt B1, Plan 4, etasje
PROSJEKT NR	2654
TEGN / KONTR	ME / TS
DATO	27.06.2023
MÅL	1 : 250
TEGN.NR.	A11 7 B1 07
REV	A



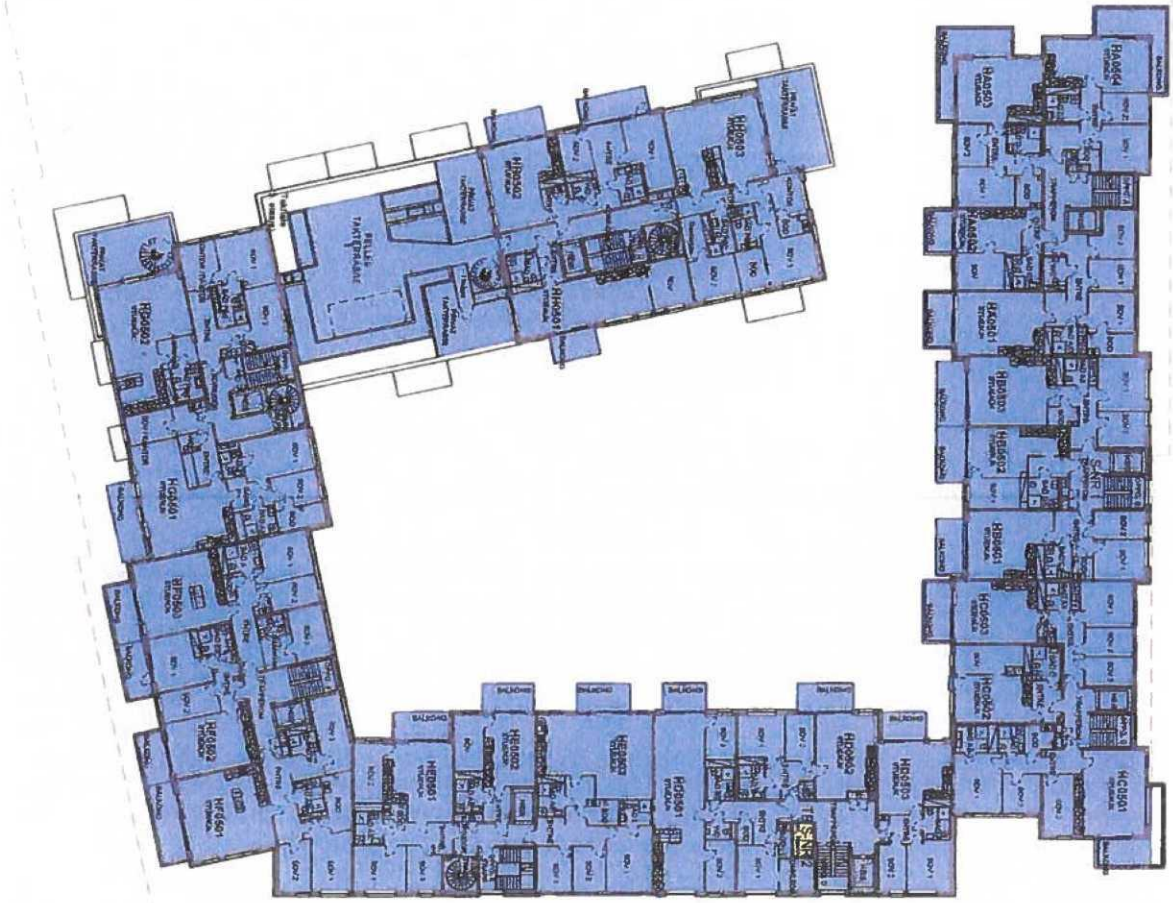
REV.	DATO	UTARBEIDINGSTEGN
A	02.10.2023	Revidert iht. mottatte kommentarer fra PBE
		BESKRIVELSE

07

VEDLEGG 8 AV 11

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEKNISK FAGAVDELING

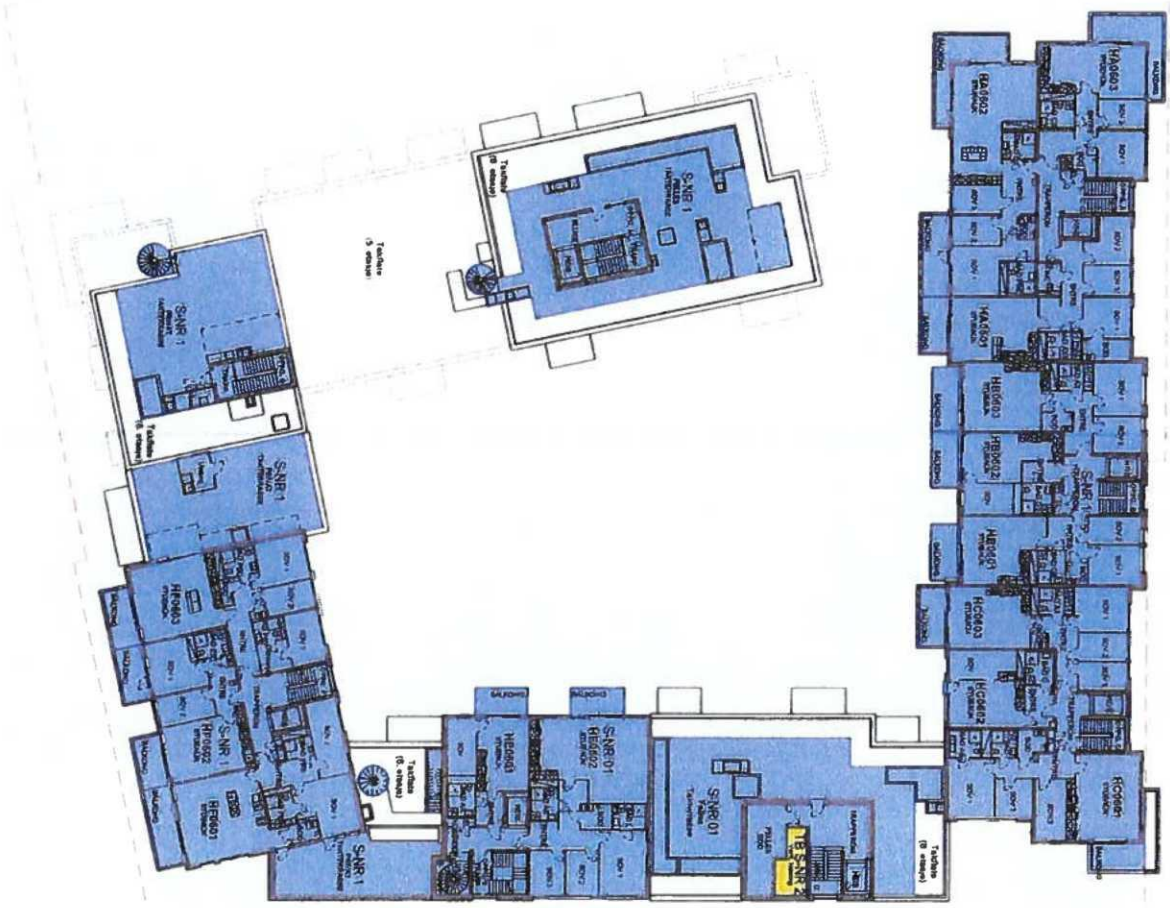


08

REV.	A
DATO	02.10.2023
BESKRIVELSE	Revidert pr. møtte kommentarer fra PBE
UTARBEIDET AV	
PROSJEKTNAVN/ADRESSE	Frysjaveien 40, 0884 Oslo Gnr 59 / Bnr 734
TEGNINGSSTATUS	SEKSJONERING
FORMAT	A2
BYGGHERRE	STOR OSLO EIENDOM Kongsgata 17, 0153 Oslo +47 21 60 52 20 post@storoseiendom.no
ARKITEKT	ARCASA arkitekter AS Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no
TEGNINGSNAVN/TITTEL	Felt B1, Plan 5, etasje
PROSJEKT NR	2654
TEGN./KONTR.	ME / TS
DATO	27.06.2023
MÅL	1 : 250
TEGN NR.	A11 7 B1 08
REV.	A



VEDLEGG 9 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



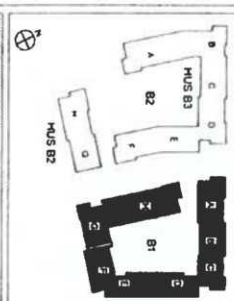
HOVEDDEL BOLIG Seksjon nr 1
TILLEGGSAREAL BOLIG BYGNING
HOVEDDEL NÆRING Seksjon nr 2
TILLEGGSAREAL NÆRING BYGNING
TILLEGGSAREAL NÆRING GRUNN
HOVEDDEL ENERGISENTRAL Seksjon nr 3
HOVEDDEL PARKERING Seksjon nr 4
TILLEGGSAREAL PARKERING BYGNING
FELLES AREAL
S-DØRER (privat på egen seksjon)
FORKJØLEGRENSE

A	02.10.2023	Revidert iht. mottatte kommentarer fra PBE	BES/RYVELSE
REV	DATO	LOKALISERINGSGRUNN	

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr. 59 / Bnr. 734

TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERING

FORMAT
A2



09

BYGGHERRE
STOR OSLO EIENDOM
Kirkegata 17, 0153 Oslo
+47 21 60 52 20 post@storeiendom.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sognsveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL
Felt B1, Plan 6. etasje

PROSJEKT NR	TEGN./KONTR.	DATO	MÅL
2654	ME / TS	27.06.2023	1 : 250

TEGN NR
A11 7 B1 09

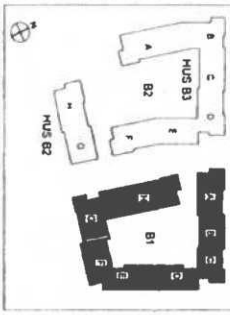
REV
A

VEDLEGG 10 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



10

A 02.10.2023 Revidert iht mottatte kommentarer fra PBE
REV DATO BESKRIVELSE
LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr 59 / Bnr 734

TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERING

FORMAT
A2

BYGGHERRE
STOR OSLO EIENDOM
Kirkegata 17, 0153 Oslo
+47 21 60 52 20 post@storoseiendom.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL
Felt B1, Plan 7. etasje

PROSJEKT NR	TEGN / KONTR	DATO	MÅL
2654	ME / TS	27.06.2023	1 : 250

TEGN.NR. A11 7 B1 10
REV A

VEDLEGG 11 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

HOVEDDEL BOLIG Sørsiden av 1
TILLEGGSAREAL BOLIG BYGNING
HOVEDDEL NÆRING Sørsiden nr 2
TILLEGGSAREAL NÆRING BYGNING
TILLEGGSAREAL NÆRING GRUNN
HOVEDDEL ENERGISENTRAL Sørsiden nr 3
HOVEDDEL PARKERING Sørsiden nr 4
TILLEGGSAREAL PARKERING BYGNING
FELLES AREAL
S-BODER (primært på egen tomt)
FORMÅLSGRENSE

SNR 1
SNR 1
SNR 1

HUS B3
HUS B2
B2
B1

A 02.10.2023 - Revidert pr. mottatte kommentarer fra PBE
REV. DATO BESKRIVELSE
LØPENUMMER/SIDE

PROSJEKTNAVN/-ADRESSE
Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr 59 / Bnr 734

TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERING

FORMAT
A2

BYGGHERRE
STOR OSLO EIENDOM
Kirkegata 17, 0153 Oslo
+ 47 21 60 52 20, post@storoslo.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sørgenfrigt 23 (Tilt. 0363 Oslo
+47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNINGSNAVN/-TITTEL
Felt B1, Takplan

PROSJEKT NR
2654

ITGK / KONTR
ME / TS

DATO
27.06.2023

MÅL
1 : 250

TEGN.NR
A11 7 B1 11

REV
A

11

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0054 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3428426/23552188
Bestilling: C3 2024-03-20 (7) 16

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
344044	200	31.3.2023	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	237	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/344044/200
Uthentet 2024-03-20 09:46

10837067

AVTALE OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV NETTSTASJON I BYGG, I KJELLER (STEDSEVARIG RETT)

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 579 883

Mellom

Elvia AS og **Frysjaparken Eiendom AS**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av gnr.59 bnr.734 og gnr.59 bnr.237 i Oslo kommune, er det inngått slik avtale om rettighetserverv av rom for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr. 4915, med adresse Frysjaveien 40 i bygg på ovennevnte eiendom er vist på vedlagte tegning og kart datert 31.01.2023.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier evigvarende (stedsevarig) rett til bruk av rom til plassering av nettstasjon i ovennevnte bygning. Retten inkluderer tilhørende kabelanlegg over eiendommen, samt rett til å drifte, vedlikeholde og fornye kabelanlegg og nettstasjon. Rommet utføres i henhold til Netteiers krav. Netteier har ansvar for fremtidig innvendig vedlikehold av rommet.

Det bygningsmessige utstyr som er oppført på nettstasjonstegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av Grunneier. Ønsker Grunneier utstyr utover Netteiers standardutstyr, holdes og leveres dette av Grunneier og skal på forhånd godkjennes av Netteier.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal til enhver tid på døgnet ha rett til uhindret adgang til nettstasjon og kabelanlegg.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

Doknr: 344044 Tinglyst: 31.03.2023
STATENS KARTVERK

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer som er til hinder for adkomst til nettstasjon og kabelanlegg, eller medfører svekkede ventilasjonsforhold i nettstasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og for legging av kabler må ikke foretas. Installasjoner som er Netteier uvedkommende tillates ikke ført gjennom nettstasjonen.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.m.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak med tanke på anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak med tanke på anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjonen

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjon med tilhørende kabelnett faller bort, kan Grunneier vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.

3. ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for stedsevarig rett til bruk av eksisterende adkomst, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes det et engangsbeløp.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til 0 kr.

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når avtalen er underskrevet av partene og er klar for tinglysing, samt at rommet er klart for Netteiers bruk.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres

eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstillelse.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER.

5.1 Elektromagnetiske feltforstyrrelser

Rundt Netteiers nettstasjoner kan det oppstå elektromagnetiske felter. Det anbefales derfor ikke å montere datautstyr eller annet følsomt elektronisk utstyr i tilstøtende lokaler til nettstasjonen. Netteier påtar seg intet ansvar for forstyrrelser på slikt utstyr dersom anbefalingen ikke følges.

5.2 Eventuell vanninntrengning i nettstasjonen

Etter Grunneiers ønske er nettstasjonen plassert i byggets kjeller, under bakkenivå. En slik plassering kan medføre vannlekkasje inn i nettstasjonen. Grunneier har akseptert kravet om at alle framtidige kostnader forbundet til eventuelle vannlekkasjer skal dekkes av Grunneier. Dette inkluderer blant annet kostnader ved eventuell demontering og remontering av elektroteknisk materiell, etablering av provisorisk nettstasjon og bygningstekniske arbeider ved nødvendig tetting.

5.3 Ventilasjon

Dersom Grunneier bygger ventilasjonen for nettstasjonen avvikende ift. Netteiers standardkrav, skal Grunneier dokumentere at alternative løsninger overholder Netteiers temperaturkrav. Grunneier påtar seg likeledes ansvaret for at beregningene av alternative løsninger er riktige. Alle kostnader vedrørende eventuell utbedring pga. feil beregninger og dimensjonering påhviler Grunneier.

10837067

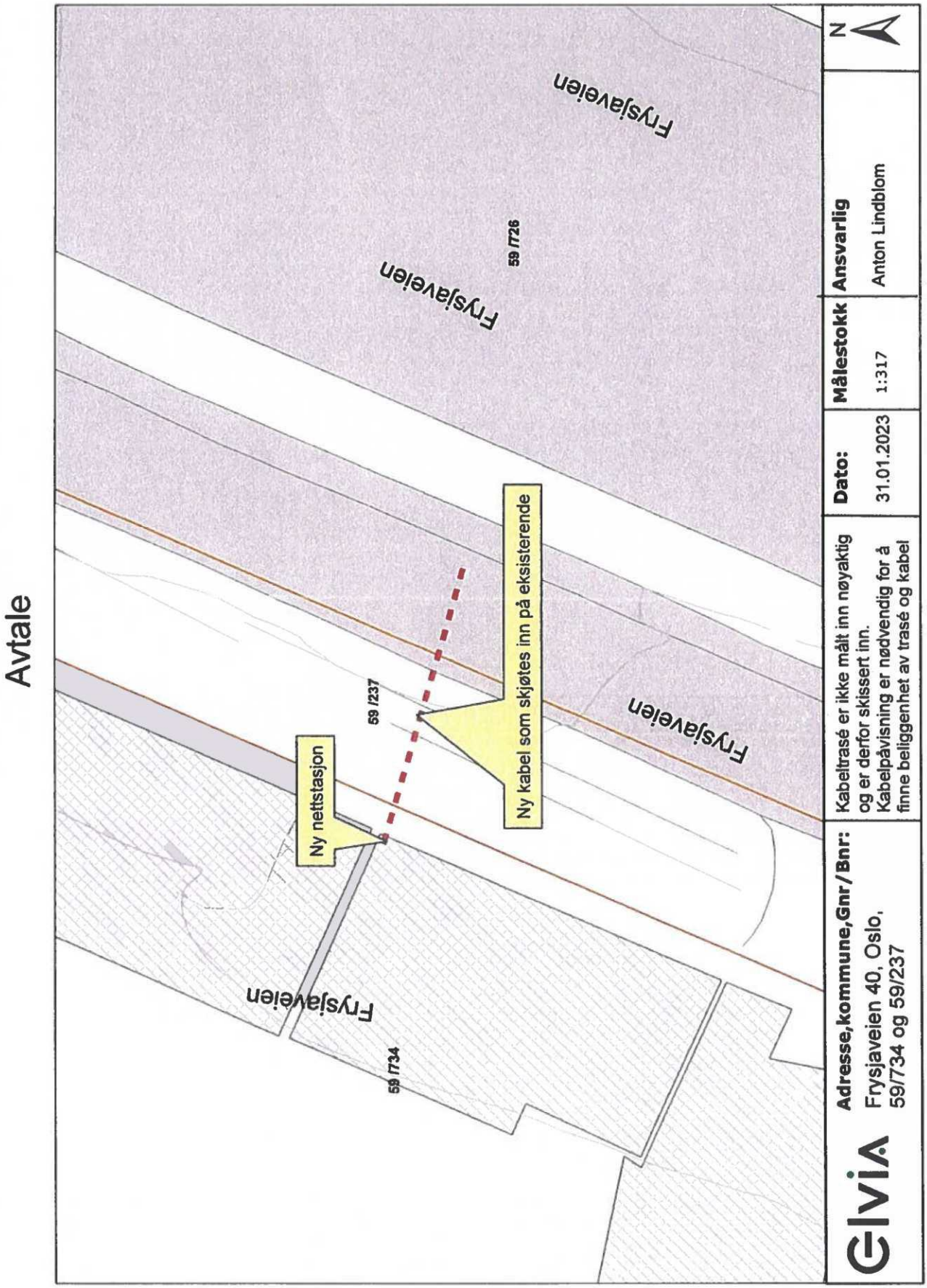
Denne avtalen er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar når avtalen er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	0340	Dato:	03.02-23

Grunneier 1 signatur:	
(Blokkbokst.):	ARNE BROVOLD
Org.nr./ personnr.:	979 876 475
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	BJØRN-TORE OLSEN
Org.nr./ personnr.:	979 876 475

Sted:	Oslo	Dato:	22 03 23

Elvia AS	
NO 980 489 698 MVA	
Saksbehandler signatur:	
(Blokkbokst.):	ANTON LINDBLOM


Avtale
Frysjaveien
59 /726
Frysjaveien
Frysjaveien
59 /237
Ny kabel som skjøtes inn på eksisterende
Ny nettstasjon
Frysjaveien
59 /734
Elvia
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Frysjaveien 40, Oslo,
59/734 og 59/237
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn.
Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
Dato:
31.01.2023
Målestokk
1:317
Ansvarlig
Anton Lindblom
N

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0054 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3428427/23552193
Bestilling: C3 2024-03-20 (7) 19

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
471249	200	8.5.2023	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	734	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

920 969 798

ERKLÆRING OM RETT TIL Å HA OG DRIFTE KABELNETT PÅ EIENDOMMEN

1. Både grunneier ("**Grunneier**") og rettighetshaver til festerett ("**Fester**") i eiendommen gnr./bnr. 59/734 i Oslo kommune ("**Eiendommen**") gir med dette den eller de som til enhver tid er rettighetshaver til eiendomsrett og rettighetshaver til festerett til eiendommen gnr./bnr. 59/735 ("**Rettighetshaver**") vederlagsfri og evigvarende rett til å anlegge, drifte og ha tilgang til elektriske føringsveien over Eiendommen for fremføring av strøm som forsyner Rettighetshaver, samt sin andel av LS-tavle og gjennomføring (heretter kalt «**Kabelnett**»). LS-tavlen og de aktuelle føringsveiene er markert «hovedtavlerom» på vedlagte kartskisse (vedlegg 1).

2. Erklæringen omfatter rett til adkomst til Kabelnettet, herunder LS-tavle for kontroll, vedlikehold og utskifting mv. Erklæringen gir også rett til å legge nye elektriske føringsveier over Eiendommen dersom Rettighetshaver ønsker det. Denne retten gjelder likevel bare i den utstrekning et slik tiltak kan gjennomføres uten urimelig ulempe for Grunneier/Fester av den tjenende eiendommen.

3. Grunneier/Fester av den tjenende eiendommen kan ikke legge om Kabelnettet dersom det medfører en ulempe for Rettighetshaver. Grunneier/Fester har ellers plikt til å sørge for at øvrige tiltak på Eiendommen ikke skaper unødvendig risiko for at Rettighetshavers tilgang på strøm påvirkes.

4. Rettighetshaver er forpliktet til å bekoste og besørge reparasjon av eventuelle skader på Kabelnettet som følge av drift, vedlikehold, utskfiting eller utvidelse av Kabelnettet.

5. Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på Eiendommen.

***

Signeringsside følger

Doknr: 471249 Tinglyst: 08.05.2023
STATENS KARTVERK

Oslo 20.04.23

Bjørn Tore Olsen **Erlend Ullestad**

Frysjaparken Eiendom AS

Hjemmelshaver til festerett gnr./bnr. 59/734

Bjørn Tore Olsen **Erlend Ullestad**

Frysjaparken Eiendom AS

Hjemmelshaver til festerett gnr./bnr. 59/735

Bjørn Tore Olsen **Erlend Ullestad**

Frysjaparken Felt B1 Bolig AS

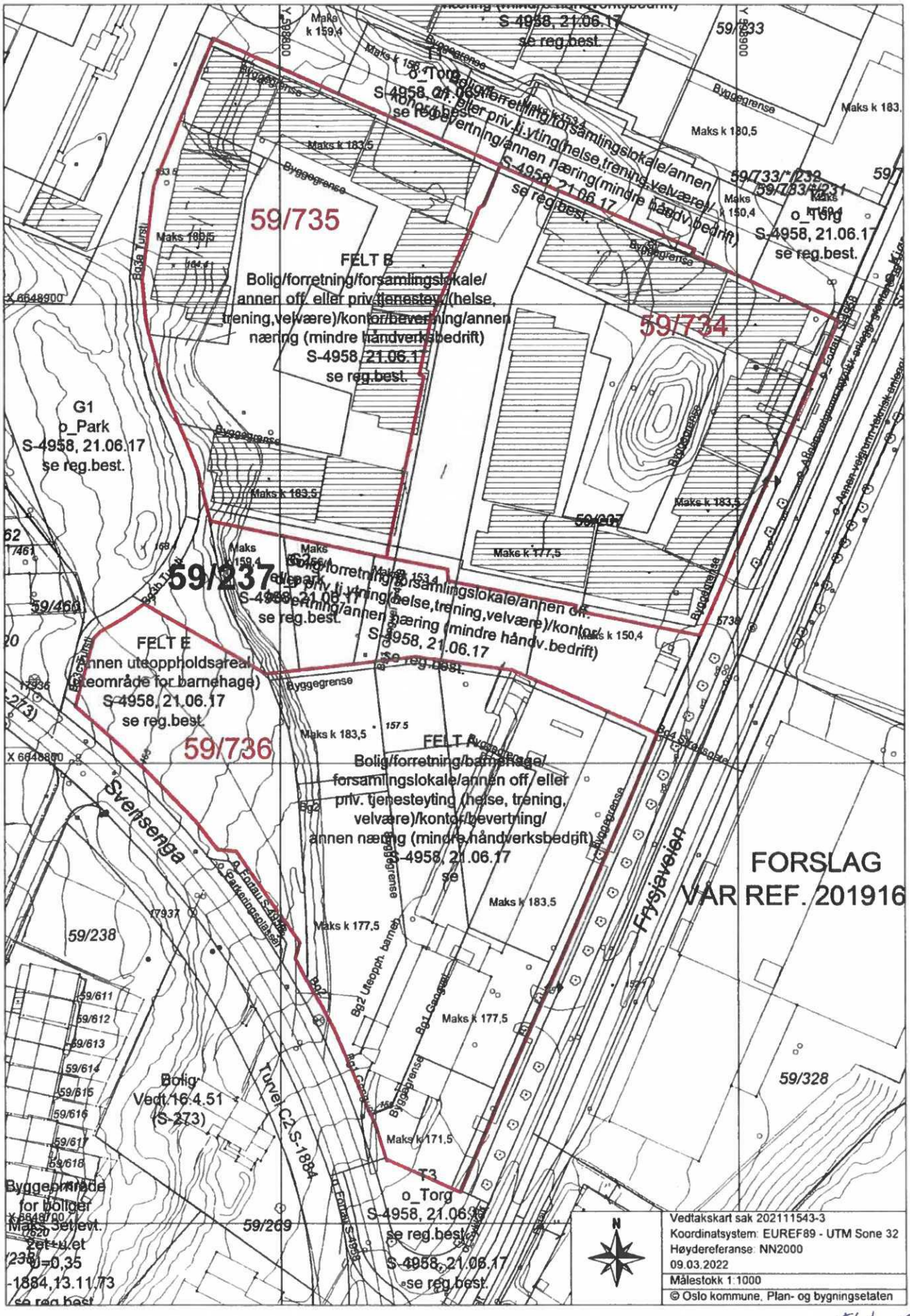
Frysjaparken Eiendom AS

Hjemmelshaver til eiendomsrett gnr./bnr. 59/734

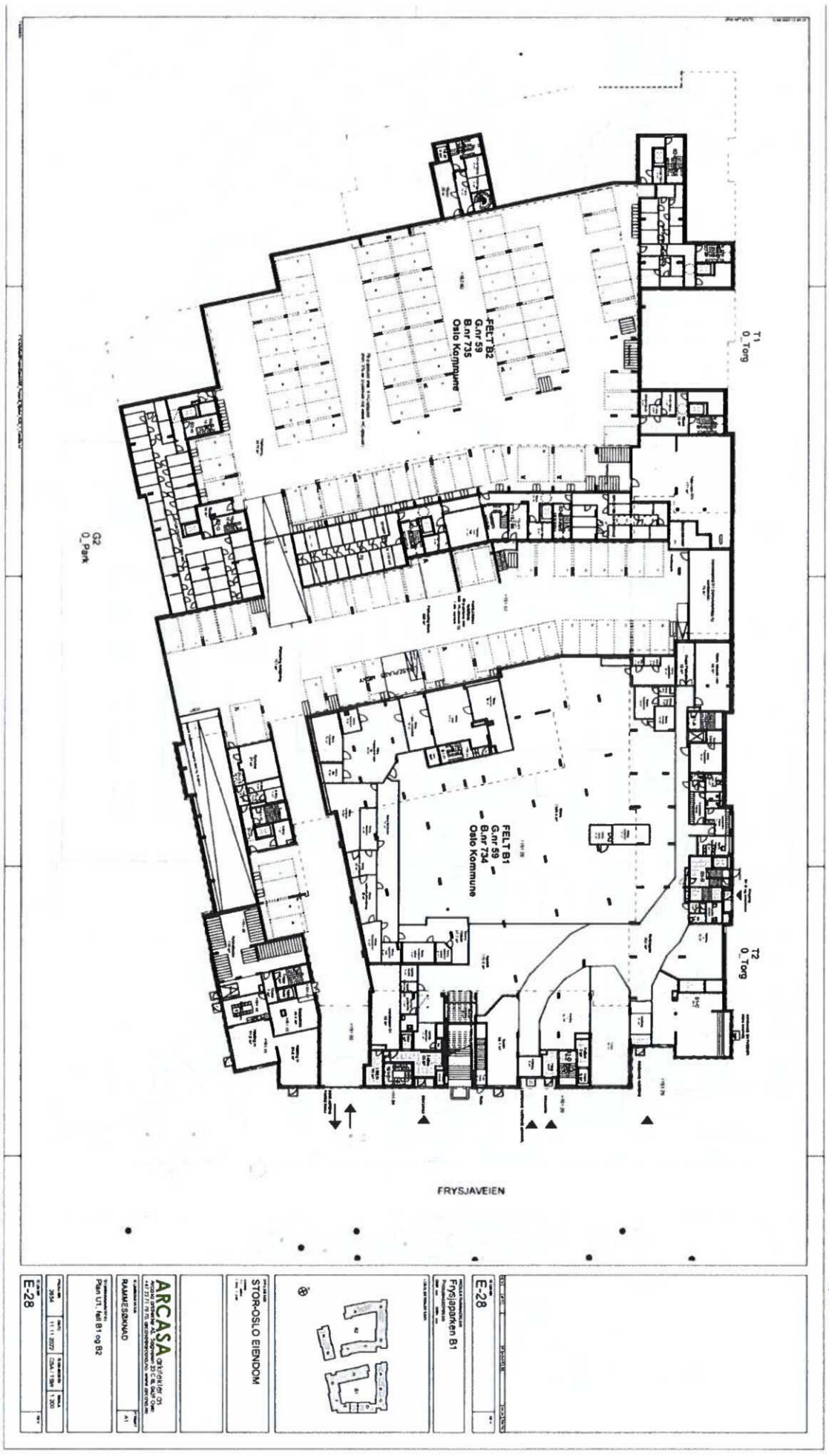
Bjørn Tore Olsen **Erlend Ullestad**

Frysjaparken Felt B2 Bolig AS

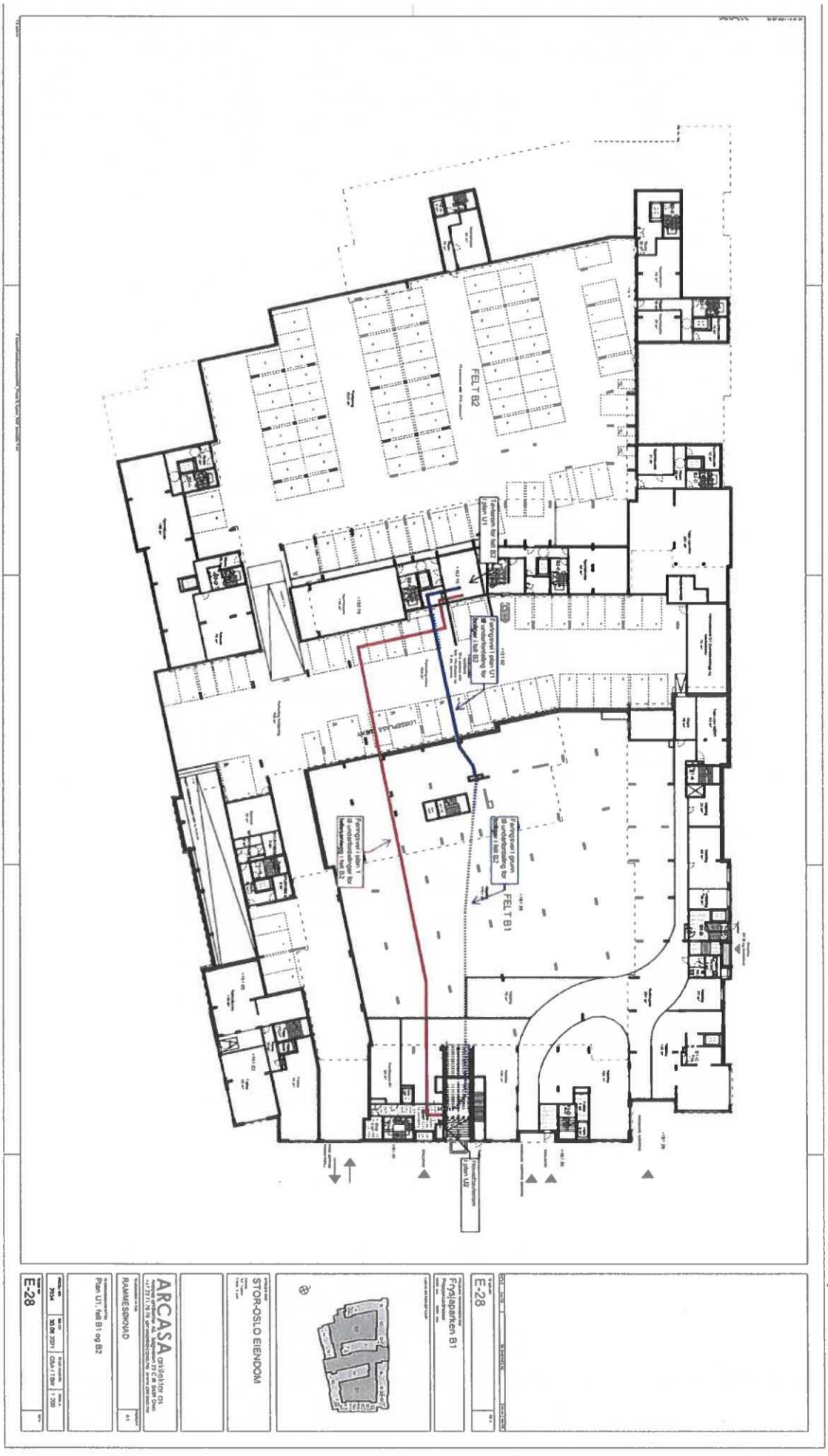
Hjemmelshaver til eiendomsrett gnr./bnr. 59/735


59/735
FELT B
Bolig/forretning/forsamlingslokale/
annen off. eller priv.tjenesteyting(helse,
trening,velvære)/kontor/bevertning/annen
næring (mindre håndverksbedrift)
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
59/734
59/737
FELT E
Annen uteoppholdsareal
(uteområde for barnehage)
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
59/736
FELT A
Bolig/forretning/barnehage/
forsamlingslokale/annen off./eller
priv. tjenesteyting (helse, trening,
velvære)/kontor/bevertning/
annen næring (mindre håndverksbedrift)
S-4958, 21.06.17
se
G1
o_Park
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
59/233
59/733/238
59/733/231
o_Torg
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
59/207
59/460
59/238
59/269
59/328
Svensenga
Frysjavegen
Turveg C2 S-1884
Bolig
Vedt.16.4.51
(S-273)
Byggegrense
Maks k 183,5
Maks k 177,5
Maks k 171,5
Maks k 150,4
Maks k 180,5
Maks k 159,4
FORSLAG
VÅR REF. 201916
Vedtakskart sak 202111543-3
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
09.03.2022
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

EV


FELT B2
G.nr 59
B.nr 735
Oslo Kommune
FELT B1
G.nr 59
B.nr 734
Oslo Kommune
T1
0_Torg
T2
0_Torg
G2
0_Park
FRYSJAVEIEN
ARCASA
STOR-OSLO EIENDOM
Frysjaparken B1
RAAMESØKNAD
Plan U1, hel B1 og B2
E-28
E-28

EU


FELT B2
FELT B1
Fellesrom for felt B2 i plan U1
Fellesrom for felt B2 i plan U1
Fellesrom i plan U1 for felt B2
Fellesrom i plan U1 for felt B2
Fellesrom i plan U2
E-28
ARCASA
STOR-OSLO EIENDOM
Frøsjøparken B1
RAMMESØKNAD
Plan U1, felt B1 og B2
E-28

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0054 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3428428/23552198
Bestilling: C3 2024-03-20 (7) 18

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1330318	200	28.11.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	734	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613777062
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
979876475	FRYSJAPARKEN EIENDOM AS		c/o Stor-Oslo Eiendom AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	59	734

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	59	734	0	1	16019 / 19391	Samleseksjon bolig	Ja	Nei
0301	59	734	0	2	3297 / 19391	Næringsseksjon	Ja	Ja
0301	59	734	0	3	50 / 19391	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	59	734	0	4	25 / 19391	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1330318 Tinglyst: 28.11.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1330318/200
Uthentet 2024-03-20 09:46

Plan- og bygningsetaten 22.11.2023, EMSO

Søknad om seksjonering

TEKNISK FAGAVDELING
KRETSSKRIVER(kommunen)
RETT KOPI

Kommunen kan fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 45878946
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Emilie Solheim

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
OBOS Eiendomsforvaltning AS	934261585	monica.wilhelmsen@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 6666 St. Olavs plass	0129	Oslo	22865655

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	59	734	

* 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
979876475	Frysjaparken Eiendom AS	~~16/101~~ 1/1
~~929925807~~	~~Frysjaparken Felt B1 Bolig AS~~	~~85/101~~

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	SB	16019	B	13				25				37				49			
2	N	3297	BG	14				26				38				50			
3	N	50		15				27				39				51			
4	N	25	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		19391				Nevner =		19391											

Dato	Innsenderens underskrift
06.07.2023	Monica Bodin-Wilhelmsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

* Rettet etter avtale med sjefen 18.10.2023, EMSO

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglysès samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
06.07.2023	Monica Bodin-Wilhelmsen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter *

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 11.07.2023		Arne Brovold, Frysjaparken Eiendom AS og Frysjaparken felt B1 bolig AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 11.07.2023		Bjørn-Tore Olsen, Frysjaparken Eiendom AS og Frysjaparken felt B1 bolig AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
		59	734	

Dato	Underskrift	Stempel
1.11.23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
06.07.2023	Monica Bodin-Wilhelmsen

* Rettet etter avtale med søker 04.10.2023

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:			19391		Nevner =			19391											

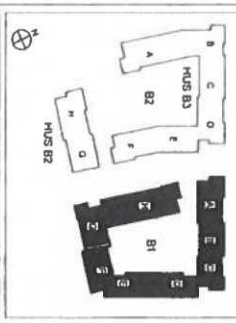
Dato	Innsenderens underskrift
06.07.2023	Monica Bodin - Wilhelmsen

VEDLEGG 1 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 2 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





02

A 02.10.2023 - Revisert iht. mottatte kommentarer fra PBE
REV DATO URAVKLØRT/OPPDATERT

PROSJEKTNAVN/-ADRESSE
Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr. 59 / Bnr. 734

TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERING

FORMAT
A2

BYGGHERRE
STOR-OSLO EIENDOM
Kjørbogata 17, 0153 Oslo
+47 21 60 52 20 post@storoseiendom.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNINGSNAVN/-TITTEL
Felt B1, Plan U2, etasje

PROSJEKT NR	TEGN./KONTR.	DATO	MÅL
2654	ME / TS	06.07.2023	1 250

TEGN.NR. A11 7 B1 02 REV. A

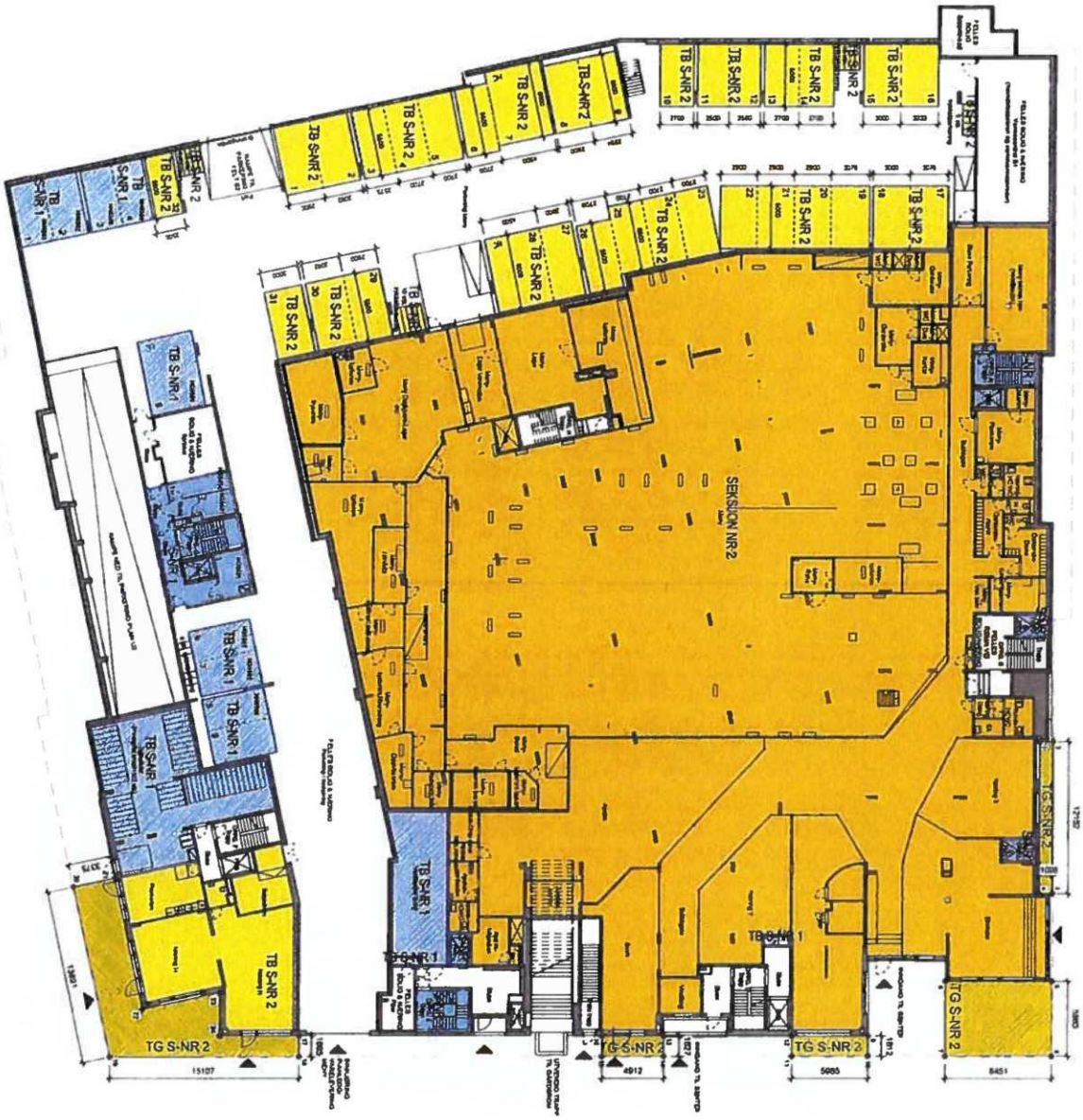
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1330318/200
Uthentet 2024-03-20 09:46

VEDLEGG 3 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

KOORDINATER UTEAREAL
(koordinatsystem NTM)

1) X = 1151158.670 Y = 1218990.540
2) X = 1151159.131 Y = 1218991.534
3) X = 1151170.157 Y = 1218986.425
4) X = 1151169.695 Y = 1218985.429
5) X = 1151176.512 Y = 1218983.480
6) X = 1151181.940 Y = 1218980.965
7) X = 1151178.393 Y = 1218973.285
8) X = 1151172.956 Y = 1218975.814
9) X = 1151174.316 Y = 1218968.319
10) X = 1151175.779 Y = 1218967.641
11) X = 1151173.357 Y = 1218962.209
12) X = 1151167.526 Y = 1218964.889
13) X = 1151169.011 Y = 1218953.001
14) X = 1151165.950 Y = 1218948.549
15) X = 1151165.469 Y = 1218949.235
16) X = 1151155.334 Y = 1218927.397
17) X = 1151156.844 Y = 1218926.697
18) X = 1151150.504 Y = 1218912.985
19) X = 1151136.944 Y = 1218915.999
20) X = 1151137.695 Y = 1218918.289
21) X = 1151148.112 Y = 1218916.909
22) X = 1151149.547 Y = 1218923.192
23) X = 1151152.706 Y = 1218921.728
24) X = 1151158.670 Y = 1218990.540

HOVEDDEL BOLIG Seksjon nr 1
TILLEGGSAREAL BOLIG, BYGNING
HOVEDDEL NÆRING Seksjon nr 2
TILLEGGSAREAL NÆRING BYGNING
TILLEGGSAREAL NÆRING GRUNN
HOVEDDEL ENERGISENTRAL Seksjon nr 3
HOVEDDEL PARKERING Seksjon nr 4
TILLEGGSAREAL PARKERING, BYGNING
FELLES AREAL
S-ROOFS (omfatter alle egne seksjoner)
EIENDOMSGRENSE



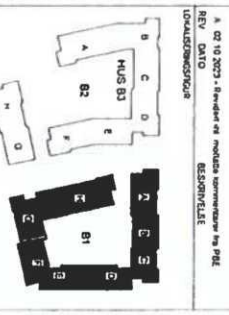
03

A 02.10.2023 - Revidert iht. innkomne kommentarer fra PBE
REV DATO BESKRIVELSE
UTARBEIDSGRUNNLAG

PROSJEKTNAVN/-ADRESSE
Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr. 59 / Bnr. 734

TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERING

FORMAT
A2



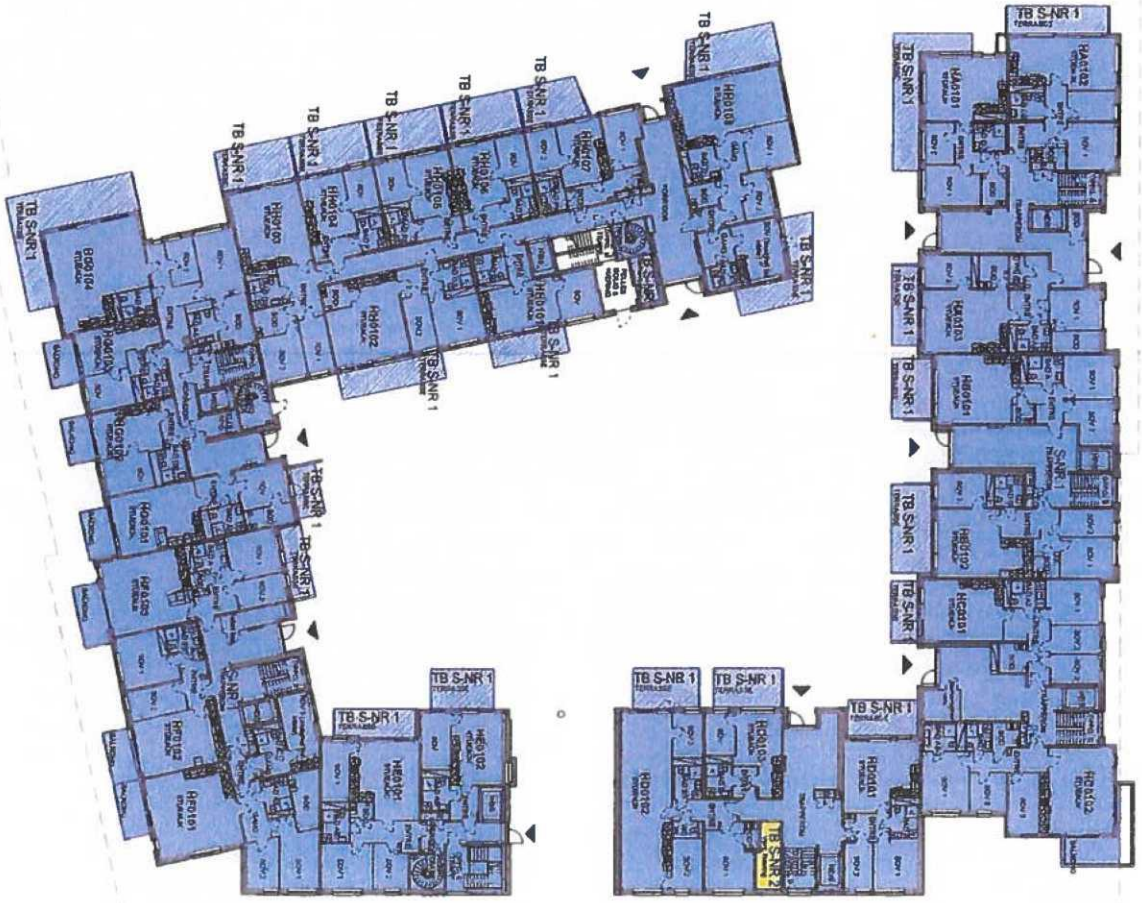
BYGGHERRE
STORBYSOLO EIENDOM
Kirkegata 17, 0153 Oslo
+47 21 60 52 20, post@storenbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa Arkitekter AS, Sagveien 23 C, tlf. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL
Felt B1, Plan U1, etasje

PROSJEKT NR: 2654
TEGN / KONTR.: ME / TS
DATO: 29.06.2023
MÅL: 1 : 250
TEGN NR: A11 7 B1 03
REV: A

VEDLEGG 4 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



HOVEDDEL BOLIG Seksjon nr 1
TILLEGGSAREAL BOLIG BYGNING
HOVEDDEL NÆRING Seksjon nr 3
TILLEGGSAREAL NÆRING BYGNING
TILLEGGSAREAL NÆRING GRUNN
HOVEDDEL ENERGISENTRAL Seksjon nr 5
HOVEDDEL PARKERING Seksjon nr 4
TILLEGGSAREAL PARKERING BYGNING
FELLES AREAL
S-RØDER (innsatt av egen kontrakt)
FORMÅLSOMRÅDE

REV.	DATO	BESKRIVELSE
A	02.10.2023	Revidert pr. mottatte kommentarer fra PBE

04

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr 59 i Bnr 734

TEGNINGSTITTEL
SEKSJONERING

FORMAT
A2

BYGGHERRE
STOR OSLO EIENDOM
Kirkegata 17, 0153 Oslo
+47 21 60 52 20 post@storeiendom.no

ARCASA arkitekter as
Hovedgata 1, 0349 Oslo
+47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNERNAVN/INITIAL
Felt B1, Plan 1. etasje

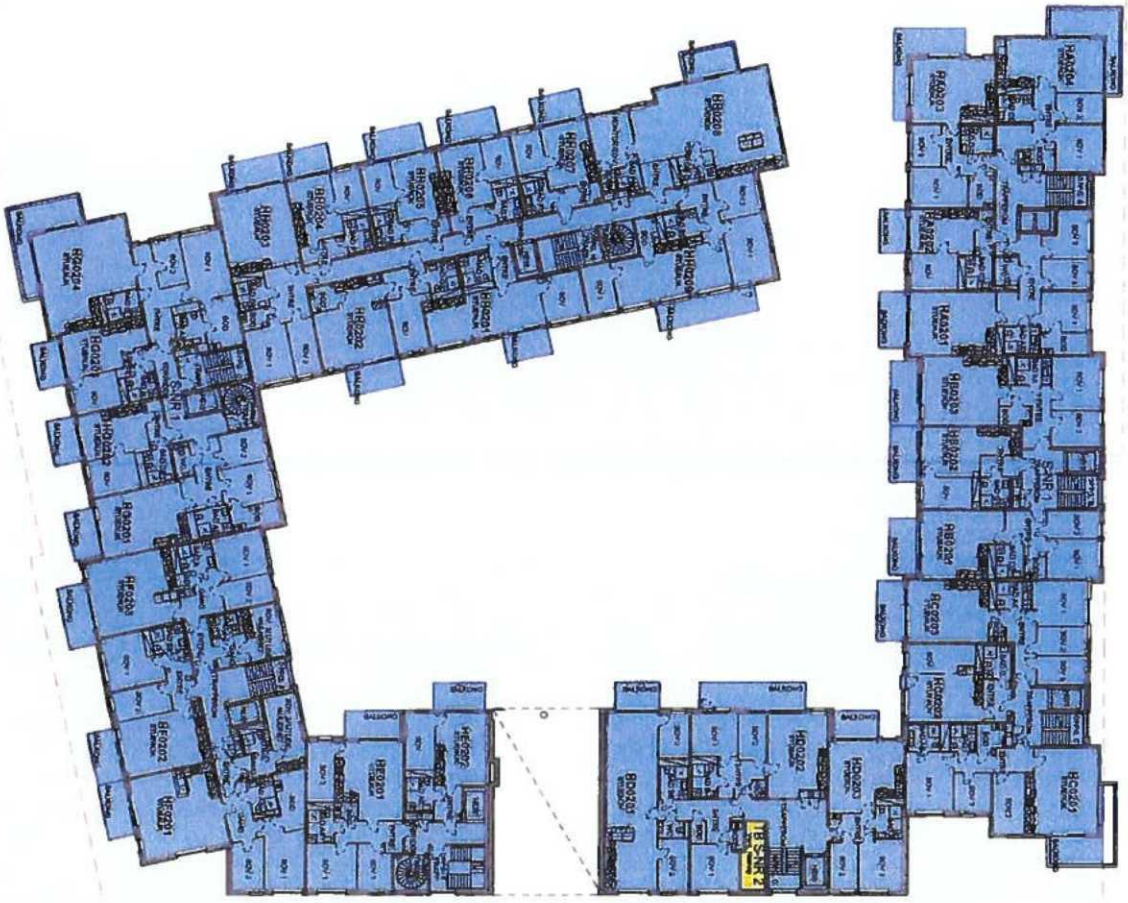
PROSJEKT NR.	TEGN./KONTR.	DATO	MÅL
2654	ME / TS	27.06.2023	1 : 250

TEGN.NR.
A11 7 B1 04

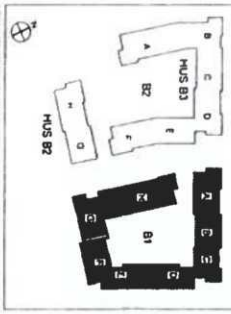
REV.
A

VEDLEGG 5 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

HOVEDDEL BOLIG Bensgen nr 1
TILLEGGSAREAL BOLIG, BYGNING
HOVEDDEL NÆRING, Bensgen nr 2
TILLEGGSAREAL NÆRING, BYGNING
TILLEGGSAREAL NÆRING, GRUNN
HOVEDDEL ENERGISENTRAL, Bensgen nr 3
HOVEDDEL PARKERING, Bensgen nr 4
TILLEGGSAREAL PARKERING BYGNING
FELLES AREAL
S-RØDER (innsatt på egen kommando)
FORHANDSDREVNE



A 02.10.2023 - Revidert iht. mottatte kommentarer fra PBE
REV DATO BESKRIVELSE
UTARBEIDERGRUPPE



PROSJEKTNAVN / ADRESSE
Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr. 59 / Bnr. 734

TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERING

FORMAT
A2

BYGHERRE
STOR-OSLO EIENDOM
Kirkegata 17, 0153 Oslo
+47 21 60 52 20 post@eiendom.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

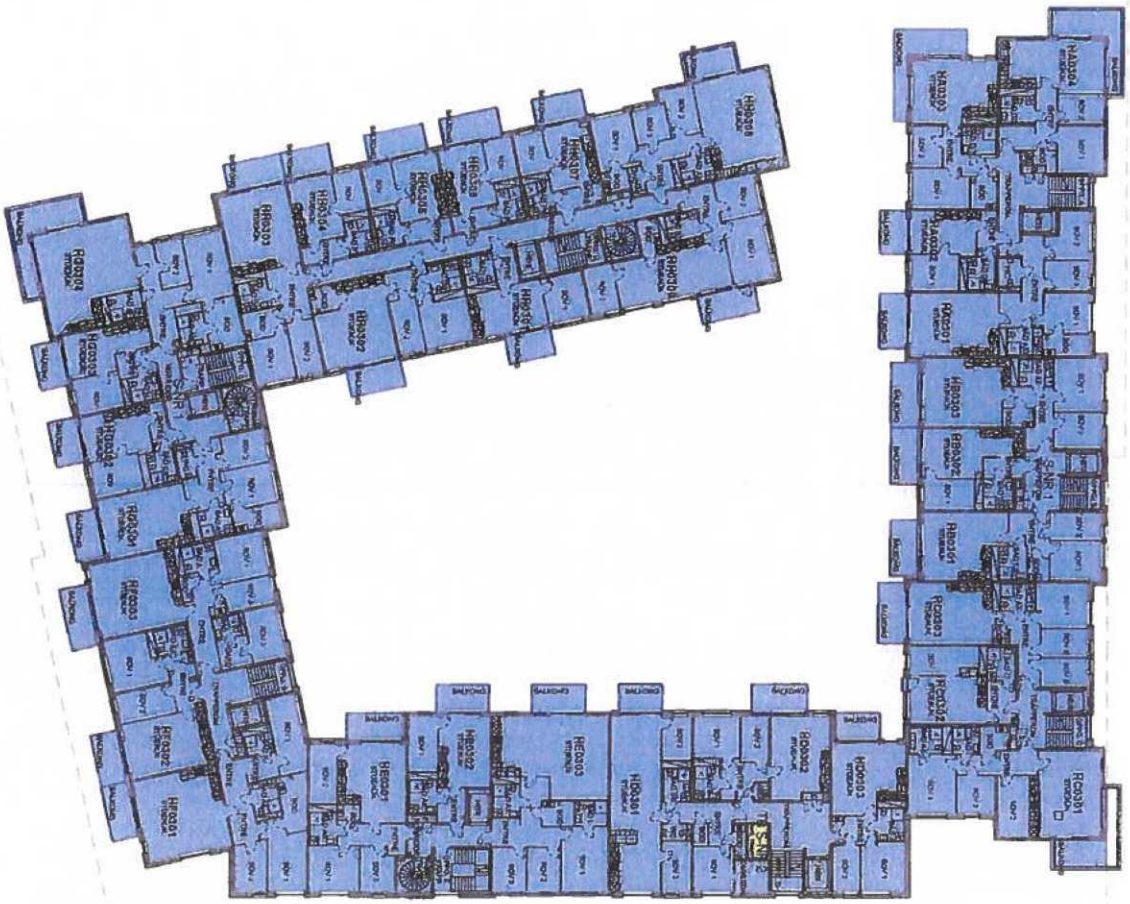
TEGNINGSNAVN/TITTEL
Felt B1, Plan 2. etasje

PROSJEKT NR. 2554
TEGN / KONTR. ME / TS
DATO 27.06.2023
MÅL 1 : 250
TEGN.NR. A11 7 B1 05
REV A

05

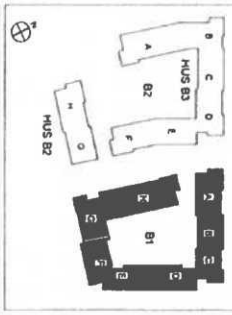
VEDLEGG 6 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

HOVEDDEL BOLIG Seksjon nr 1
TILLEGGSAREAL BOLIG BYGNING
HOVEDDEL NÆRING Seksjon nr 2
TILLEGGSAREAL NÆRING BYGNING
TILLEGGSAREAL NÆRING GRUNN
HOVEDDEL ENERGISENTRAL Seksjon nr 3
HOVEDDEL PARKERING Seksjon nr 4
TILLEGGSAREAL PARKERING BYGNING
FELLES AREAL
BADER (omfatter bla vegger kjerner)
FORMÅLSBESKRIVELSE



REV.	DATO	BESKRIVELSE
A	02.10.2023	Revidert iht. mellomtid kommentarer fra PM/E

LOKALISERINGSKART



PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr 59 / Bnr 734

TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERING

FORMAT
A2

BYGGHERRE
STOR JSLO EIENDOM
Kirkegata 17, 0153 Oslo
+47 21 60 52 20, post@storoseiendom.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL
Felt B1, Plan 3. etasje

PROSJEKT NR.	TEGN./KONTR.	DATO	MÅL
2654	ME / TS	27.06.2023	1 : 250

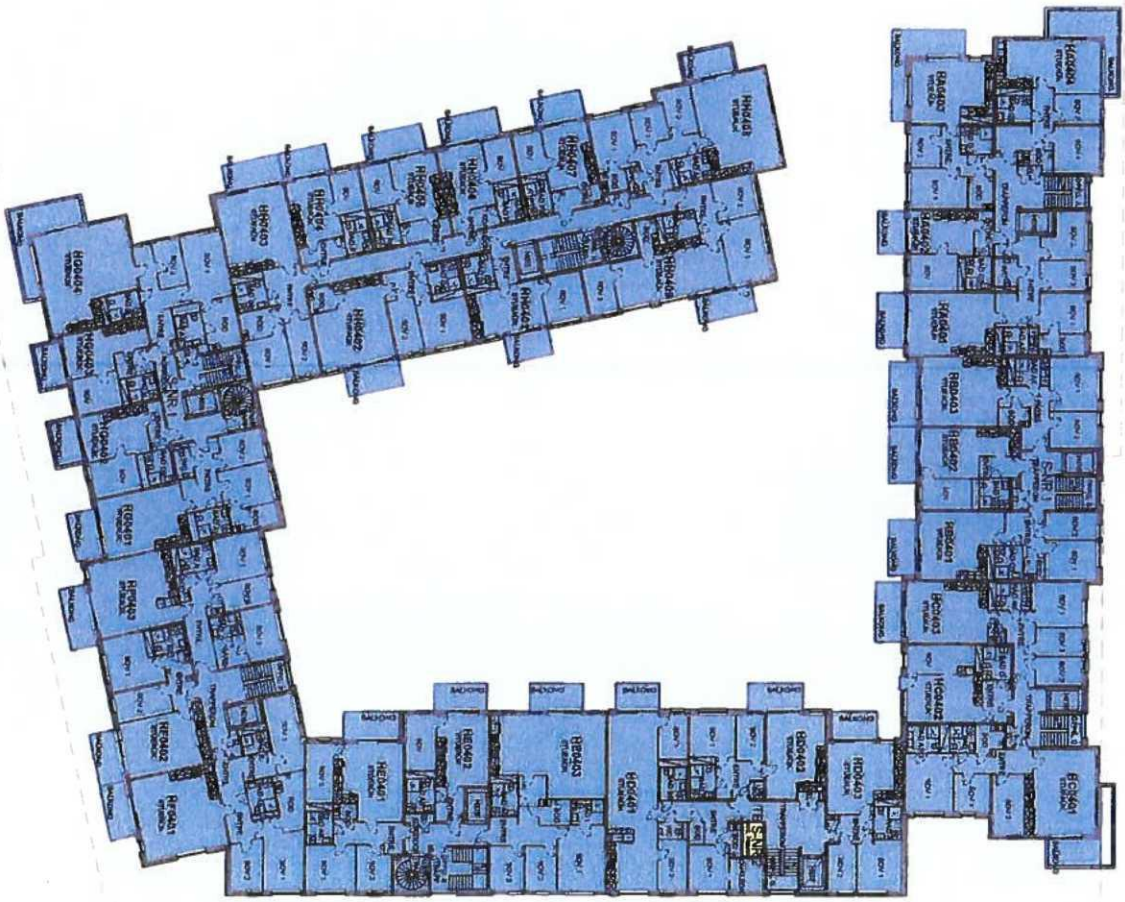
TEGN NR.
A11 7 B1 06

REV.
A

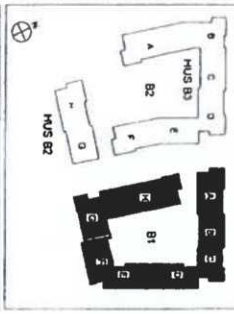
06

VEDLEGG 7 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

HOVEDDEL BOLIG, Seksjon nr 1
TILLEGGSAREAL BOLIG, BYTOMING
HOVEDDEL NÆRING, Seksjon nr 2
TILLEGGSAREAL NÆRING, BYTOMING
TILLEGGSAREAL NÆRING, GRUNN
HOVEDDEL ENEBOLIGENHETAL, Seksjon nr 3
HOVEDDEL PARKERING, Seksjon nr 4
TILLEGGSAREAL PARKERING, BYTOMING
FELLES AREAL
B-BODER (omfatter alle lagre kjelleren)
FORMALSGRENSE



PROSJEKTNAVN/-ADRESSE	Frysjaveien 40, 0884 Oslo Gnr. 59 / Bnr. 734
TEGNINGSTITTEL	SEKSJONERING
FORMAT	A2
BYGGHERRE	STOR OSLO EIENDOM Kjørbogata 17, 0153 Oslo +47 21 60 52 20, post@storeiendom.no
TEGNERSAMARBEID	ARCASA arkitekter AS, Sognsveien 20 C, Bl, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
TEGNERSAMARBEID/TITTEL	Felt B1, Plan 4, etasje
PROSJEKT NR	2654
TEGN / KONTR	ME / TS
DATO	27.06.2023
MÅL	1 : 250
TEGN.NR.	A11 7 B1 07
REV	A



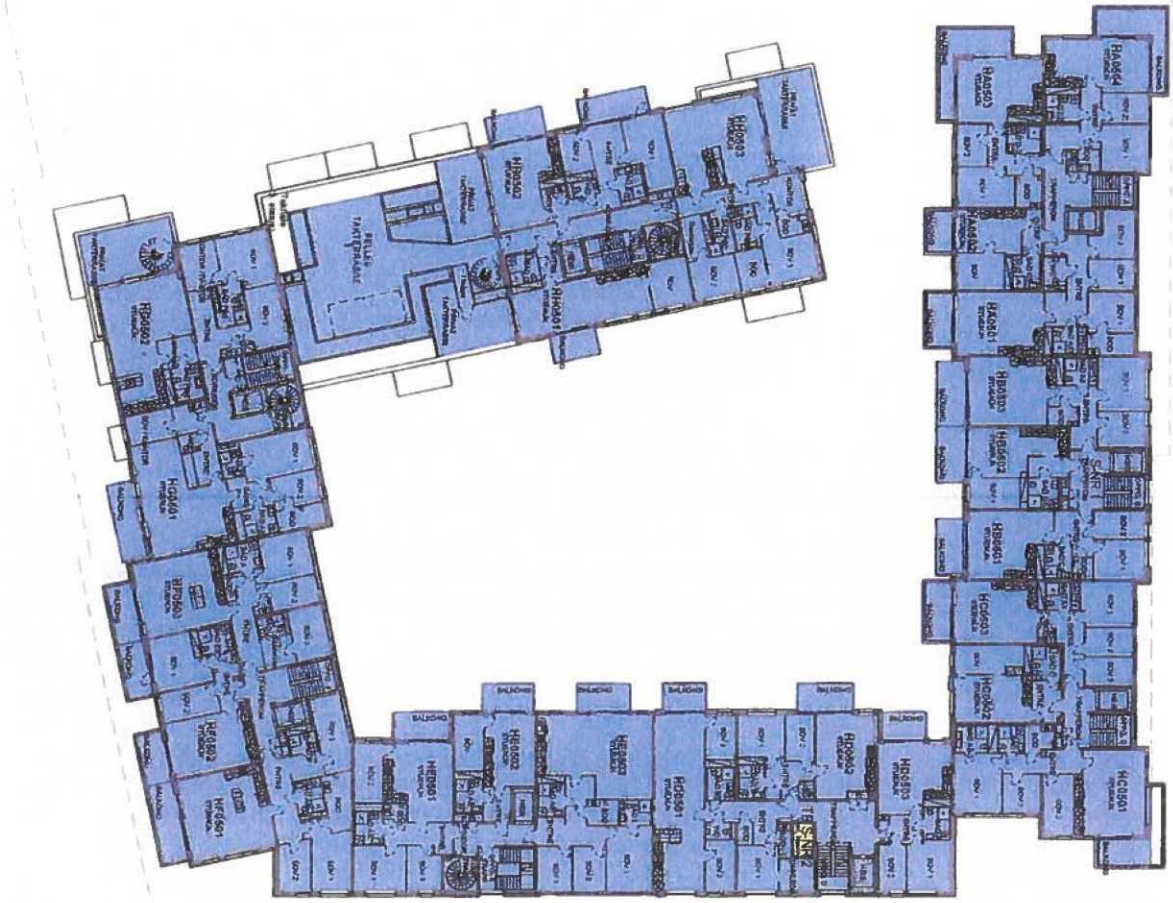
REV.	DATO	UTARBEIDINGSTEGN
A	02.10.2023	Revidert iht. mottatte kommentarer fra PBE
		BESKRIVELSE

07

VEDLEGG 8 AV 11

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEKNISK FAGAVDELING

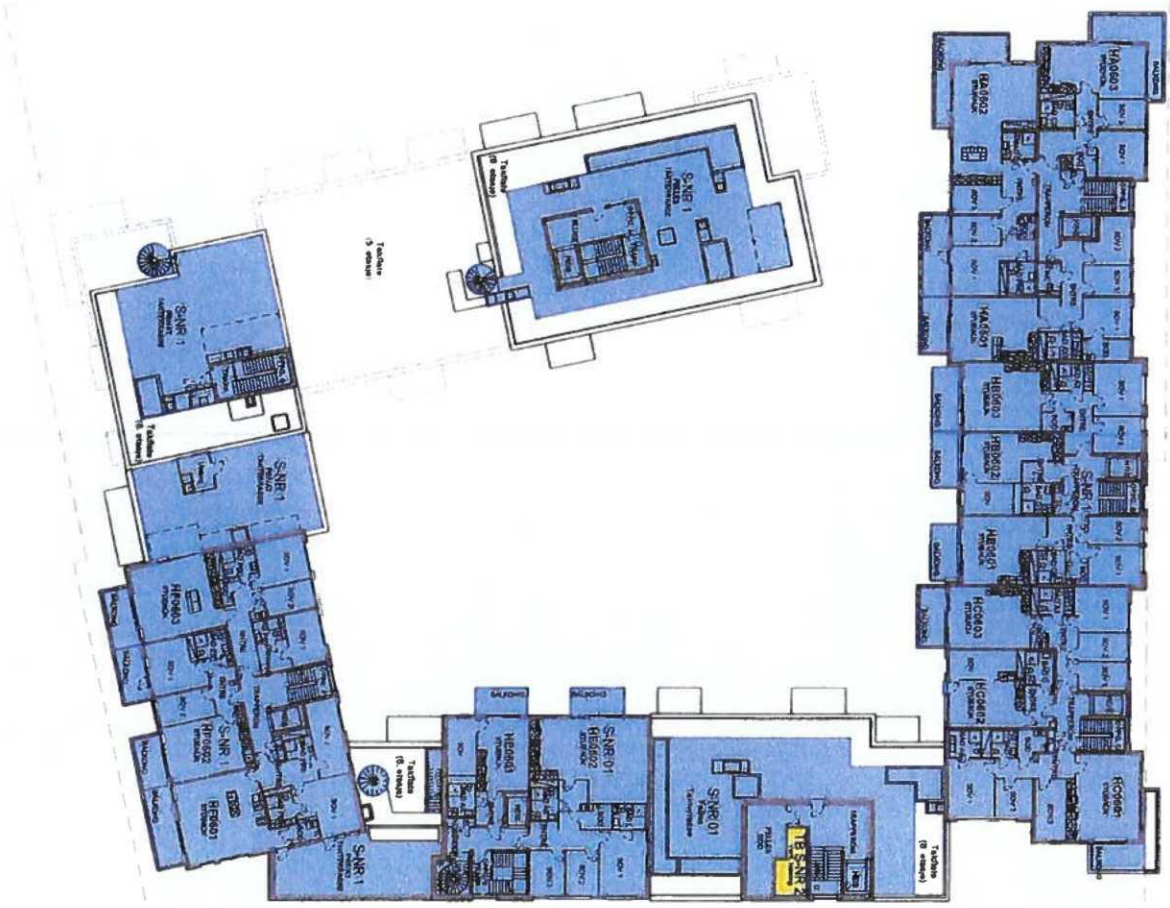


08

REV.	A
DATO	02.10.2023
BESKRIVELSE	Revidert pr. møtte kommentarer fra PBE
UTARBEIDET AV	
PROSJEKTNAVN/ADRESSE	Frysjaveien 40, 0884 Oslo Gnr 59 / Bnr 734
TEGNINGSSTATUS	SEKSJONERING
FORMAT	A2
BYGGHERRE	STOR OSLO EIENDOM Kongsgata 17, 0153 Oslo +47 21 60 52 20 post@storoseiendom.no
ARKITEKT	ARCASA arkitekter AS Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no
TEGNINGSNAVN/TITTEL	Felt B1, Plan 5, etasje
PROSJEKT NR	2654
TEGN./KONTR.	ME / TS
DATO	27.06.2023
MÅL	1 : 250
TEGN NR.	A11 7 B1 08
REV.	A



VEDLEGG 9 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



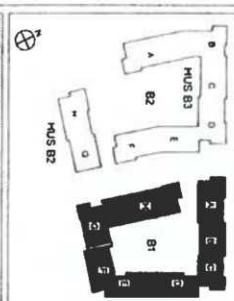
HOVEDDEL BOLIG Seksjon nr 1
TILLEGGSAREAL BOLIG BYGNING
HOVEDDEL NÆRING Seksjon nr 2
TILLEGGSAREAL NÆRING BYGNING
TILLEGGSAREAL NÆRING GRUNN
HOVEDDEL ENERGISENTRAL Seksjon nr 3
HOVEDDEL PARKERING Seksjon nr 4
TILLEGGSAREAL PARKERING BYGNING
FELLES AREAL
S-DØRER (privat på egen seksjon)
FORKJØLEGRENSE

A	02.10.2023	Revidert iht. mottatte kommentarer fra PBE	BES/RYVELSE
REV	DATO	LOKALISERINGSGRUNN	

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr. 59 / Bnr. 734

TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERING

FORMAT
A2



09

BYGGHERRE
STOR OSLO EIENDOM
Kirkegata 17, 0153 Oslo
+47 21 60 52 20 post@storeiendom.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sognsveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL
Felt B1, Plan 6. etasje

PROSJEKT NR	TEGN./KONTR.	DATO	MÅL
2654	ME / TS	27.06.2023	1 : 250

TEGN NR
A11 7 B1 09

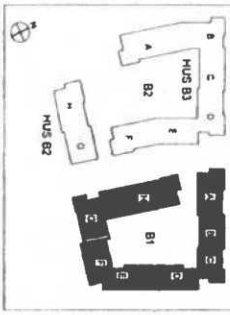
REV
A

VEDLEGG 10 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



10

A 02.10.2023 Revidert iht mottatte kommentarer fra PBE
REV DATO BESKRIVELSE
LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr 59 / Bnr 734

TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERING

FORMAT
A2

BYGGHERRE
STOR OSLO EIENDOM
Kirkegata 17, 0153 Oslo
+47 21 60 52 20 post@storoseiendom.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL
Felt B1, Plan 7. etasje

PROSJEKT NR	TEGN / KONTR	DATO	MÅL
2654	ME / TS	27.06.2023	1 : 250

TEGN.NR. A11 7 B1 10
REV A

VEDLEGG 11 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

HOVEDDEL BOLIG Sørsiden av 1
TILLEGGSAREAL BOLIG BYGNING
HOVEDDEL NÆRING Sørsiden nr 2
TILLEGGSAREAL NÆRING BYGNING
TILLEGGSAREAL NÆRING GRUNN
HOVEDDEL ENERGISENTRAL Sørsiden nr 3
HOVEDDEL PARKERING Sørsiden nr 4
TILLEGGSAREAL PARKERING BYGNING
FELLES AREAL
S-BODER (primært på egen tomt)
FORMÅLSGRENSE

SNR 1
SNR 1
SNR 1

HUS B3
HUS B2
B2
B1

A 02.10.2023 - Revidert pr. mottatte kommentarer fra PBE
REV. DATO BESKRIVELSE
LØPENUMMER/SIDE

PROSJEKTNAVN/-ADRESSE
Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr 59 / Bnr 734

TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERING

FORMAT
A2

BYGGHERRE
STOR OSLO EIENDOM
Kirkegata 17, 0153 Oslo
+ 47 21 60 52 20, post@storoslo.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sørgenfrigt 23 (Tilt. 0363 Oslo
+47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNINGSNAVN/-TITTEL
Felt B1, Takplan

PROSJEKT NR
2654

ITGK / KONTR
ME / TS

DATO
27.06.2023

MÅL
1 : 250

TEGN.NR
A11 7 B1 11

REV
A

11

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0054 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3428426/23552188
Bestilling: C3 2024-03-20 (7) 16

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
344044	200	31.3.2023	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	237	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/344044/200
Uthentet 2024-03-20 09:46

10837067

AVTALE OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV NETTSTASJON I BYGG, I KJELLER (STEDSEVARIG RETT)

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 579 883

Mellom

Elvia AS og **Frysjaparken Eiendom AS**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av gnr.59 bnr.734 og gnr.59 bnr.237 i Oslo kommune, er det inngått slik avtale om rettighetserverv av rom for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr. 4915, med adresse Frysjaveien 40 i bygg på ovennevnte eiendom er vist på vedlagte tegning og kart datert 31.01.2023.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier evigvarende (stedsevarig) rett til bruk av rom til plassering av nettstasjon i ovennevnte bygning. Retten inkluderer tilhørende kabelanlegg over eiendommen, samt rett til å drifte, vedlikeholde og fornye kabelanlegg og nettstasjon. Rommet utføres i henhold til Netteiers krav. Netteier har ansvar for fremtidig innvendig vedlikehold av rommet.

Det bygningsmessige utstyr som er oppført på nettstasjonstegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av Grunneier. Ønsker Grunneier utstyr utover Netteiers standardutstyr, holdes og leveres dette av Grunneier og skal på forhånd godkjennes av Netteier.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal til enhver tid på døgnet ha rett til uhindret adgang til nettstasjon og kabelanlegg.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

Doknr: 344044 Tinglyst: 31.03.2023
STATENS KARTVERK

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer som er til hinder for adkomst til nettstasjon og kabelanlegg, eller medfører svekkede ventilasjonsforhold i nettstasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og for legging av kabler må ikke foretas. Installasjoner som er Netteier uvedkommende tillates ikke ført gjennom nettstasjonen.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.m.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak med tanke på anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak med tanke på anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjonen

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjon med tilhørende kabelnett faller bort, kan Grunneier vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.

3. ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for stedsevarig rett til bruk av eksisterende adkomst, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes det et engangsbeløp.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til 0 kr.

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når avtalen er underskrevet av partene og er klar for tinglysing, samt at rommet er klart for Netteiers bruk.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres

eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstillelse.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER.

5.1 Elektromagnetiske feltforstyrrelser

Rundt Netteiers nettstasjoner kan det oppstå elektromagnetiske felter. Det anbefales derfor ikke å montere datautstyr eller annet følsomt elektronisk utstyr i tilstøtende lokaler til nettstasjonen. Netteier påtar seg intet ansvar for forstyrrelser på slikt utstyr dersom anbefalingen ikke følges.

5.2 Eventuell vanninntrengning i nettstasjonen

Etter Grunneiers ønske er nettstasjonen plassert i byggets kjeller, under bakkenivå. En slik plassering kan medføre vannlekkasje inn i nettstasjonen. Grunneier har akseptert kravet om at alle framtidige kostnader forbundet til eventuelle vannlekkasjer skal dekkes av Grunneier. Dette inkluderer blant annet kostnader ved eventuell demontering og remontering av elektroteknisk materiell, etablering av provisorisk nettstasjon og bygningstekniske arbeider ved nødvendig tetting.

5.3 Ventilasjon

Dersom Grunneier bygger ventilasjonen for nettstasjonen avvikende ift. Netteiers standardkrav, skal Grunneier dokumentere at alternative løsninger overholder Netteiers temperaturkrav. Grunneier påtar seg likeledes ansvaret for at beregningene av alternative løsninger er riktige. Alle kostnader vedrørende eventuell utbedring pga. feil beregninger og dimensjonering påhviler Grunneier.

10837067

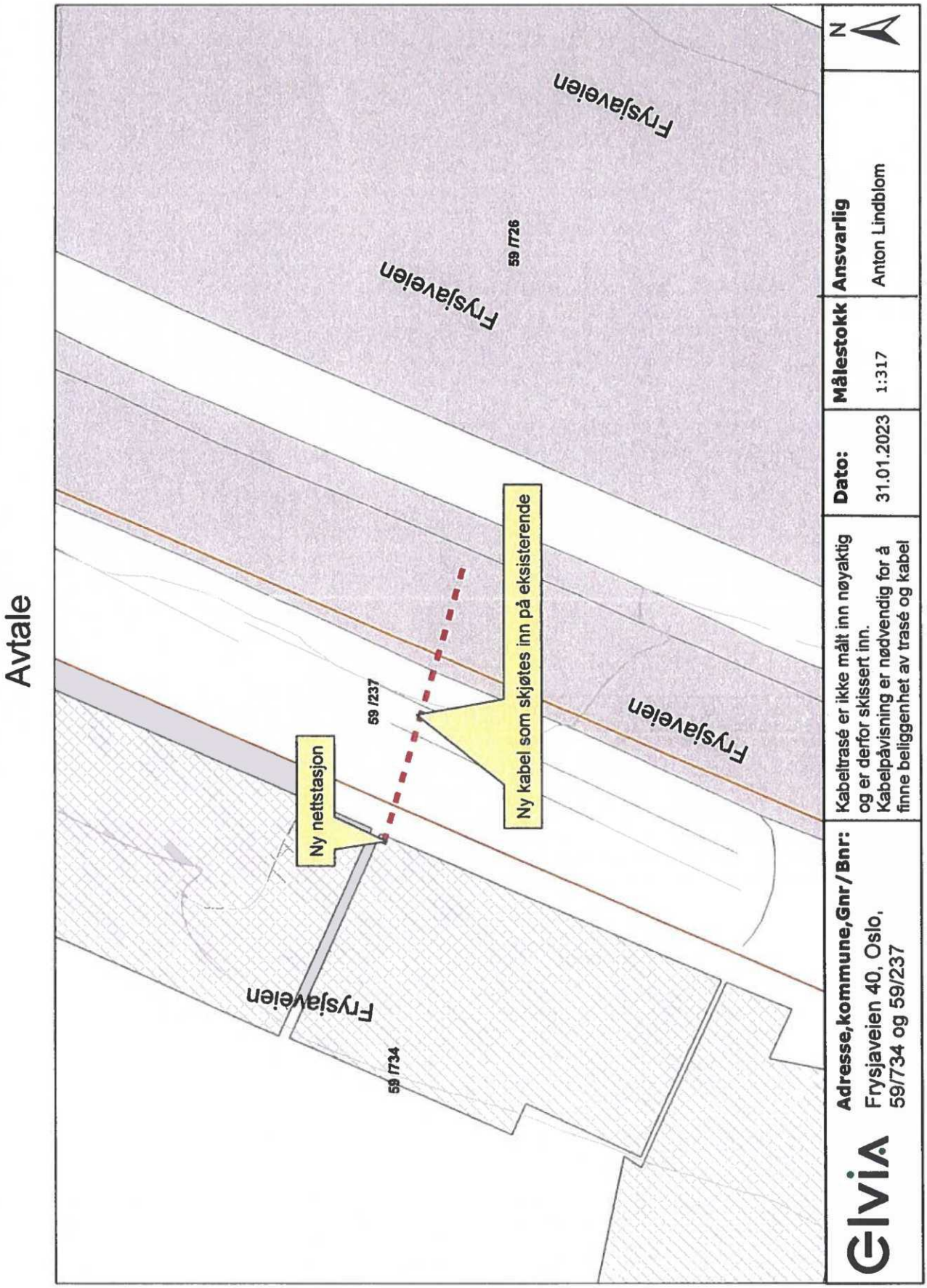
Denne avtalen er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar når avtalen er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	0340	Dato:	03.02-23

Grunneier 1 signatur:	
(Blokkbokst.):	ARNE BROVOLD
Org.nr./ personnr.:	979 876 475
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	BJØRN-TORE OLSEN
Org.nr./ personnr.:	979 876 475

Sted:	Oslo	Dato:	22 03 23

Elvia AS	
NO 980 489 698 MVA	
Saksbehandler signatur:	
(Blokkbokst.):	ANTON LINDBLOM


Avtale
Frysjaveien
59 /726
Frysjaveien
Frysjaveien
59 /237
Ny kabel som skjøtes inn på eksisterende
Ny nettstasjon
Frysjaveien
59 /734
Elvia
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Frysjaveien 40, Oslo,
59/734 og 59/237
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn.
Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
Dato:
31.01.2023
Målestokk
1:317
Ansvarlig
Anton Lindblom
N

DAGB. NR. 2462/1951
AKER

Dagbokført
28 FEB 1951

Erklæring.

I anledning av at Bygningssjefen i Oslo, ~~Oslo bygningsråd i møte den~~ den 9/2-51,

har meddelt dispensasjon fra bygningslovens § ..... i henhold til samme lovs § 8.....

--Ad. provisorisk garasje på gnr. 59, bnr. 237, Brekke--

.....

(Bygn. j-nr.....) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 17. 2- 1951

pr. pr. Tekstilforedling A/s - Tefas.

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift.)

I styret for
Tekstilforedling A/s - Tefas

Skj. B 16. 3. 49. 1000. R. A.

Dagbokført
24 APR 1953 5498

Erklæring.

I anledning av at bygningssjefen i Oslo den 9/2. 1951,

har meddelt dispensasjon fra bygningslovens § -- i henhold til samme

lovs § 8

ad. provisorisk garasje på gnr. 59, bnr. 237,

(Bygn. j-nr. --) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 16. april 1953

I styret for
Tekstilforedling A/S-Tefas.

for Brække og Eiksmarka Samaie
iflg.fullm.

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift.)

Eier av bygning grunneier.

Skj. B 16 a. 5-51. 1000. R.A.

28 OKT 1955 / 13640

Erklæring.

I anledning av at Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef den 27. oktober 1955

har meddelt unntak fra bygningslovens § 114.1

i henhold til bygningslovens § 8.

for kontorbrakke

på matr. nr.

på g.nr. 59 *b.nr.* 237

(Bygn.kontrollens j.nr. 2827/55 *) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.*

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 27. oktober *19* 55

HJULA VEVERIER A/S

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift)

Skj. B 16 a. 11-53. 1000. R. A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/13776/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-03 13:50

Hjula Veverier A/S Frysjaveien 40, Brekke.

Erklæring.

31 OKT 1955 13774

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

13.september 1955.

«G.-nr. 59 br.-nr. 237

Frysjaveien 40.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Frysjaveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 6 m bred kjörebane og et 2 m bredt fortau med kantstein.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 14. sept. 19 55.
pr. pr. Hjula Veverier A/S
R. Dogger (s)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Vækerö, den 23.september 19 55.
For Brække og Eiksmarka Sameie
Carl Lövenskiold (s)
ifl.fullmakt

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/4586/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-03 13:52

Lövenskiold-Vækerö, Vækerö, Sköyen.

Erklæring.

15 APR 1957 4586

29/3 57.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Kjelsåsveien 174 b g.nr. 59 / industriparsell av b.nr. 237 i Oslo

gis herved tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår:

1. Vei fra Kjelsåsveien til tomta opparbeides med 6 meter bred kjörebane + 1.o meter brede steingröfter og snuplass.

2. Eieren forplikter seg videre når Oslo kommune forlanger det, å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter byplankontorets bestemmelser.
5. For eierens plikt etter pkt. 1 er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, forbeholder kommunen seg å la arbeidet utføre for eierens regning samt disponere sikkerheten til dette formål.

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Oslo, den 2.april 19 57.

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Vækerö, den 2.april 19 57.

BRÆKKE OG EIKSMARKA SAMEIE

Ifl. fullmakt

Som fester av gnr.59 bnr. 237
Oslo, den 12.april 1957
HJULA VEVERIER A/S
(Graah, Hjula og Nydalen Veverier)

O. V. V. Bl. 39 a. 1000. 1-56. J. & N.

-3 OKT 1959 119/2

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. G.nr. 59 b.nr. 237 ..... Frydajaveien ..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

JL. TIEDEMANN'S TOBAKSFABRIK JOH. H. ANDRESEN

Oslo, den 22.1.9.. 19.59

JL. TIEDEMANN'S TOBAKSFABRIK JOH. H. ANDRESEN

.....Johan H. Andresen (sign.).....
~~Skjøteinnehaver~~
Fester

.....Johan H. Andresen (sign.).....
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19....

.....

12 MARS 1960 3005

E R K L Æ R I N G.

Undertegende, J. L. Tiedemann's Tobaksfabrik, JOH. H. ANDRESEN, fester av gnr. 59, bnr. 237, Østre Aker, erklærer herved at jeg ikke har noen innvendinger mot at A/S Hjemmet oppfører industribygg og dermed forbundet vakmester/maskinmester-bolig på festet grunn, gnr. 59, bnr. 323, Østre Aker, i en avstand av 4 meter for vaktmesterboligens og 10 meter for industribyggets vedkommende fra tomteskillet.

Videre erklærer jeg at jeg frafaller retten til på grunnlag av vaktmesterboligen å klage over de i nabolovens § 12 nevnte ulemper fra de industribygninger som A/S Hjemmet måtte oppføre på festet grunn, gnr. 59, bnr. 323, idet den vaktmesterbolig som oppføres på bnr. 237 for mitt firma er å betrakte som en del av mitt industrianlegg.

Oslo, den 5. september 1959.

J. L. Tiedemann's Tobaksfabrik

Johan H. Andresen
Sign.

Avskriftens riktighet bekreftes:

30 DES. 1966

18991

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 40, Frysjaveien gnr. 59 bnr. 237 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 8./12. 1966

BRÆKKE OG EIKSMARKA SAMEIE

Carl Johan Olsen
Hj.fullmakt
Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../..... 19....

Avskriftens riktighet bekreftes
a.

Stemplet for
Stempelmrk. Kr. 1.000.-
Attestert den 28/4-67 av S Stemmfuat
Gjenpart. & CO
---

9 MAI 1967

6180-

L e i e k o n t r a k t.

Mellem undertegnede disponent Leif Jensen og murmester Clarence Jensen som utleiere, og

Renault Norge A/S

som leiere, opprettes herved følgende kontrakt:

§ 1.

Leif og Clarence Jensen som eiere av gnr. 59 bnr. 237, Frysjaveien 40 i Oslo, utleier til

Renault Norge A/S

følgende lokaler i eiendommen: Påvist i lste etasje i Blokk A og B til bilverksted.

§ 2.

For de leiede lokaler, som utgjør brutto ca. 1.300 kvm. betales en avtalt årlig leie p.t. kr. 100.000.- Denne leie erlegges ukrevet og forskuddsvis hvert kvartal, første gang fra den tid det er tilgjengelig for leietager å påbegynne innflytning, evtl. ved leietagers forutgående påbegynnelse av sine innredningsarbeider el. lign. Mulige økninger i offentlige eiendomsskatter og avgifter, evtl. nye sådanne, samt mulige forhøyelser av dagens rentenivå med 6 % på lste prior.lån, 7 % for 2nen prior. lån og 5 % for innskudd, kan når som helst i leietiden kreves dekket av leietager, fordelt på gårdens leietagere i forhold til årlig leiesum, dog tidligst fra 1 år efter at leietiden har begynt å løpe.

Av forsent betalt leie svarer vanlig utlånsrente for banker.

§ 3.

Utenom leien betaler leieren for oppvarming og varmt vann efter fremlagt fyringsregnskap. Leier skal betale et av utleierne nærmere bestemt beløp à konto inntil avregningsoppgjør finner sted. Dette beløp betales samtidig med leien. Ved eventuell installasjon av målere for romoppvarming og forbruk av varmt vann, blir utgiftene å fordele på leieboerne. Hvis fyring blir vanskeliggjort eller umuliggjort på grunn av forhold som utleieren ikke rår over, kan leierne ikke heve leieforholdet eller fremsette erstatningskrav av den grunn. Leierne skal betale andel av strøm

til heiser. Hvis en leietagers virksomhet i de leiede lokaler medfører økning i eiendommens utgifter til forsikringer, vannforbruk el.lign., kan utleier kreve merutgifter dekket av leietager.

§ 4.

Leierne bekoster i leietiden alt innvendig vedlikehold av lokalene og plikter alltid å holde disse i ordentlig stand. Den utstedte innskuddsobligasjon tjener til sikkerhet herfor og likeledes til sikkerhet for riktig oppfyllelse av enhver forpliktelse efter denne kontrakt. Leieren må selv bekoste utbedring enhver innredning/eller forandring som av hensyn til hans bedrift er nødvendig eller blir påbudt av offentlig myndighet.

Skilter, lysreklame eller lignende kan ikke oppsettes uten efter samtykke og nærmere avtale med utleier.

Plassen utenfor bygningen må ikke benyttes som lagerplass, heller ikke til parkering av biler som kan hindre inn- og utkjørsel til andre leietageres lokaler eller rundkjøring. Hva som kan benyttes til parkeringsplass bestemmes av utleier og blir å fordele anpartsmessig mellem gårdens leietagere. I den forbindelse er leietager oppmerksom på at tomtearealet vil bli videre utbygget.

§ 5.

Alt avfall fra bedriften må til enhver tid besørges forsvarlig fjernet. Mulig søppel eller avfall som kan bli liggende ute eller i heiser må straks fjernes av leierne.

§ 6.

Leierne kan ikke gjøre ansvar gjeldende overfor utleierne for skader som måtte påføres deres eiendommer eller for produksjonstap eller ulempe på grunn av brann, vannskade, herunder såvel ved uaktsom skadetilføyelse som ved hendelig uhell, naturkatastrofer, krig, streik eller lignende forhold. Motkrav kan ikke fremmes overfor leie og lovlige tillegg medmindre motkravet er erkjent av utleierne eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik. Leierne forplikter forøvrig å erstatte all mulig skade på eiendommen med bebyggelse og innredninger, varer m.v. som skyldes ham selv

selv, hans personale, fremleietagere eller andre.

§ 7.

I forbindelse med opprettelse av denne leiekontrakt overtar leietager et obligasjonsinnskudd i eiendommen stort kr.300.000.- Dette innskudd har sikkerhet for kr. 200.000.- i en tinglyst pantobligasjon stor kr. 700.000.- og for kr. 100.000.- i en pantobligasjon stor kr. 400.000.- Disse to obligasjoner er likeprioritert med andre samtidige utstedte leieboerobligasjoner til samlet beløp kr. 1.500.000.- slik at det samlede leieboerinnskudd utgjør kr. 2.600.000.- Leieboerobligasjonene har prioritet efter kr. 7.600.000.- uten opptrinnsrett. Leieboerobligasjonene store kr. 700.000.- og kr. 400.000.- deponeres i bank som besitter obligasjonene for Renault Norge A/S for et beløp stort kr. 200.000. + kr. 100.000.- tilsammen kr. 300.000.= Leieboerobligasjonene forrentes med 5 % men er uten avdrag. Renten betales hver 15/6 og 15/12, første gang 15/6 1967. Innskuddet betales senest 2/1 1967.

§ 8.

Denne kontrakt gjelder for et tidsrum av 5 år, regnet fra den tid leiebetalingen er påbegynt, jfr. § 2. Efter utløpet av denne tid har leietager rett til å få kontrakten fornyet med 5 + 5 år. Utleieren har rett til hvert 5 år å kreve leien forhøyet til vanlig markedsleie. Hvis undertegnede leietager ikke ønsker å fornye sin kontrakt ved utløpet av 5 års perioden, må dette varsles 6 mdr. i forveien.
Leietager kan ikke kreve det i § 7 nevnte obligasjonsinnskudd innfridd før lokalene er leid bort til ny leietager som overtar lånet.
Obligasjonen forfaller dog til betaling senest 3 år efter leietidens opphør. Rentesatsen for obligasjonen forhøyes til 6 % fra leietidens opphør og til obligasjonens innfrielse.

§ 9.

Fast inventar, ledninger o.lign. som leietager har anbragt må ikke fjernes uten utleierens samtykke. Leierens rettigheter til slikt inventar m.v. tilfaller utleier uten godtgjørelse.

Fast inventar omfatter ikke leierens maskiner o.lign. selv om de

er festet med bolter eller på annen måte. Skade som oppstår ved fjernelse av slikt inventar skal utbedres av leieren.

§ 10.

Leierne har rett til å foreta delvis fremleie av sine lokaler når hans bedrift for en tid ikke har behov for hele det leiede areal. Fremleier må på forhånd godkjennes av utleier.

§ 11.

Vanlige ordensregler gjelder for såvel leier som fremleier. For de punkter som ikke er spesielt nevnt i nærværende kontrakt, gjelder husleielovens bestemmelser. Leieboerne må selv holde sine ruter forsikret. Det må ikke drives noen virksomhet som i nevneverdig grad kan sjenere de øvrige leietagere ved støy eller lukt.

For felles oppgang, klosettrom og eventuell felles korridor besørges renholdet av leieboerne efter avtale disse imellem, eller efter utleiernes bestemmelse hvis leieboerne ikke blir enige..

§ 12.

Hvis leiekontrakten på noe punkt misligholdes, hvis leierne ikke flytter ved leietidens utløp, eller hvis husleie og/ eller brenselstillegg ikke betales i rett tid, vedtas utkastelse uten søksmål efter tvangsfullbyrdelseslovens § 3 - pkt.9.

§ 13.

Ved nærværende kontrakts underskrift betaler leierne de med leieforholdet forbundne utgifter til stempel- og tinglysningsgebyrer. Videre betales lovlig prov. til A/S Stormfelt & Co., statsaut. eiendomsmeglere, av obligasjonsinnskuddet.

O s l o, den 4/11 1966.

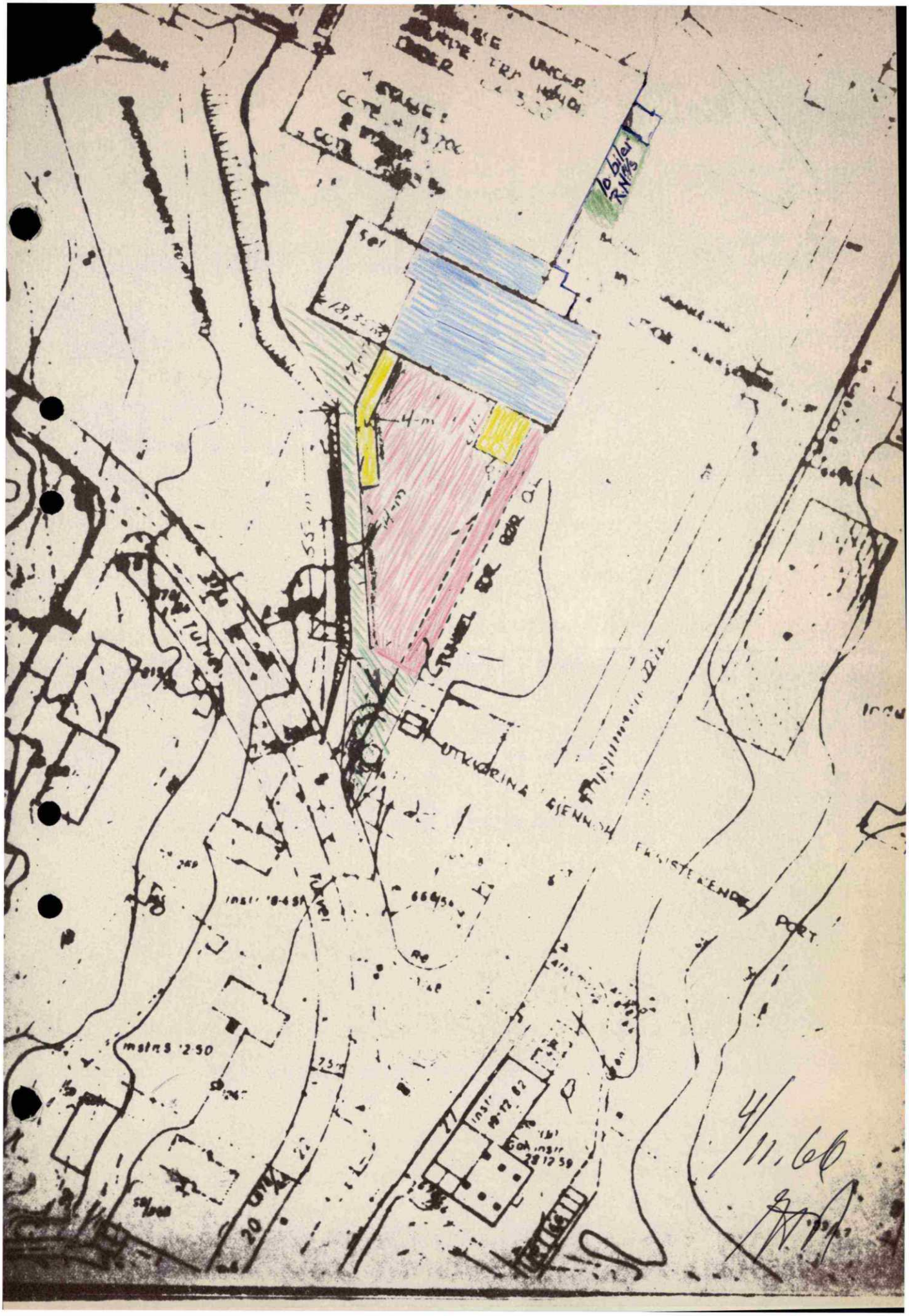
Som eiere og utleier:
Leif Jensen (sign.)
Clarence Jensen (sign.)

Som leietager:
RENAULT NORGE A/S
Erik T. Poulsson(sign.)
F. Lang (sigm.)

Riktig avskrift:

Tom Poulsson
H.r. advokat

Avskriftens riktighet bekreftes
A.D.


6 biler
4-m
TUFTVEIEN
UTVIDERING
FAVISTE
PORT
20

Ettr. -
Stempelmrk. Kr. 1.200.-
Kassert den 29/3-68
Bysk.

29 MARS 1968

4548

L e i e k o n t r a k t

Mellom undertegnede disponent Leif Jensen og murmester Clarence Jensen, som utleiere, og Asbj. Langnæs A/S, som leietager, opprettes herved følgende leiekontrakt,:

1.

Leif og Clarence Jensen, som eiere av gårdsnr. 59 bnr. 237, Frysjaveien 40 i Oslo /Aker, utleier til

Asbj. Langnæs A/S

en frittliggende bygning, det tidligere fyrhus, på nevnte eiendom til bruk for bilverksted.

11.

For bygningen med tilliggende anvist uteplass, begrenset til arealet mellom bygning og Frysjaveien, betales en avtalt årlig leie f.t. Kr. 60.000.- . Denne leie erlegges ukrevet og forskuddsvis den 1ste i hver måned, første gang med Kr. 7.500.- innen 15 august d.å.(leie 15/8-1/10-1967).
Til sikrelse av riktig leiebetaling vises til vedlagte selv-skyldnerauksjon ved Asbj. Langnæs, Olaf Langnæs og Dag Langnæs.
Innen 1 - ett - år fra idag skal leietager, til erstatning av forannevnte kausjosstillelse, fremlegges garanti fra bank, institusjon eller firma som utleier godkjenner, for riktig erleggelse av inntil 1-ett- års leie.

Mulige økninger i offentlige eiendomsskatter og avgifter, event. nye sådanne og forhøyelser av dagens rentenivå, kan når som helst i leietiden kreves dekket, fordelt på eiendommens leietagere i forhold til årlig leiesum. Såfremt prisforholdene på det åpne marked i fremtiden skulde tilsi at den leide bygning har en høyere utleieverdi enn hva som er fastsatt i denne kontrakt, gir også dette forhold utleier når som helst i leietiden rett til å kreve leieforhøyelse.
Hvis leietagers virksomhet i den leide bygning medfører økning i vanlig utgifter til forsikringer, vannforbruk el.lig. kan utleier kreve sådanne merutgifter dekket av leietager.
Av forsent betalt leie svares vanlig bankrente ved utlån.

111.

Denne kontrakt gjelder for et tidsrom av 10 år, regnet fra 15 august d.å. med rett for leietager til fornyelse med ytterligere 10 år, og utløper således 15/8-1987.

Leietager har i leietiden anledning til å si opp nærværende kontrakt med 6 mndrs. varsel, men er i så fall ansvarlig for den løpende leie og eventuelle andre tillegg inntil bygningen er bortleid til annen leietager. Ved fraflytning overtar utleier disposisjonen over bygningen og faste innredninger medfølger uten godtgjørelse.
Fremleie eller bytte er ikke tillatt.

1V .

Undertegnede leietager overtar bygningen og uteplass i nuværende stand.
Leietager skal selv bekoste utført enhver innredning, utbedring, spesialordninger m.v. av bygningsmessige eller driftsmessige art, som av hensyn til hans drift er nødvendig eller blir påbudt av offentlige myndigheter og bransjeinstans.
Leietager må selv sørge for - og er alene ansvarlig for å ordne med

Leiekontrakt Asbj. Langnæs pkt. 1V. fortsett. :

innhentelse av de nødvendige bruks - og driftstillatelser.
Leietageren bekoster i leietiden alt innvendig vedlikehold, nødvendig snerydding og plikter til enhver tid å holde stedet i ryddig og velholdt stand.
Skilter kan ikke oppsettes uten samtykke fra utleier.
Alt avfall fra driftsvirksomheten må til enhver tid omgående og forsvarlig fjernes.Sjenerende forbrenning el. lign. må ikke foretas på stedet.

V.

Leietager er oppmerksom på at tomteområdet vil bli videre utbygget, fortrinnsvis med tilbygg til den her omhandlede og bortleide bygning og utleier har rett til å kunne bestemme til- og avkjørselsadgang m.v. for prosjektert nybebyggelse.

Vl.

Leietager skal selv besørge og bekoste anlegg for romoppvarming, varmt vann etc. og betale samtlige driftsomkostninger.

Vll.

Leietager kan ikke gjøres ansvar gjeldende overfor utleier for skader som måtte påføres leietagers eiendeler, for produksjonstap eller ulemper p.gr. a brann, vannskader, herunder såvel ved uaktsom skadetilføyelse som ved hendelig uhell, krig, streik,eller andre forhold som utleier ikke rår over.
Motkrav kan av leietager ikke stilles overfor utleiers krav på leie og eventuelle andre tillegg medmindre motkravet er erkjent av utleier.
Leietager plikter forøvrig å erstatte all mulig skade på eiendommen med bebyggelse og innredninger m.v. som skyldes hans bedrift, hans personale eller andre med tilknyning til hans virksomhet.

Vlll.

Vanlige ordensregler inngår i leieforholdet. For de punkter som ikke er spesielt nevnt i nærværende kontrakt gjelder husleielovens bestemmelser.
Leietager tilpliktes å holde sin bedrift og eiendeler samt byggets vindusglass forsvarlig forsikret.
Virksomheten må ikke i nevneverdig grad sjenere eiendommens øvrige leietagere eller naboer ved støy eller lukt. Kjøring eller parkering på noen annen del av eiendommen er ikke tillatt.

IX.

Hvis leiekontrakten på noe vesentlig punkt misligholdes, hvis husleie og event. andre tillegg ikke betales i rett tid, event. etter en siste frist ved skriftlig påkrav, eller hvis leietager ikke flytter ved leietidens utløp, vedtas utkastelse uten søksmål og dom etter tvangfullbyrdelseslovens § 3 pkt. 9.
Gjenpart av eventuelt purringsbrev på skyldig leie med angivelse av betalingsfrist, skal sendes leiegarantist.

X.

Leietager betaler samtlige de med leieforholdet forbundne utgifter.

XI.

Nærværende kontrakt er underskrevet i 3 eksemplarer hvorav leie-garantist beholder ett.

Oslo, den 15 august 1967.

Utleier :
Leif Jensen
Clarence Jensen

Leietager
Asbj. Langnæs A/S
Asbj. Langnæs

Avskriftens riktighet bekreftes !

8 OKT. 1970
16841

E r k l æ r i n g

Undertegnede som skjøteinnehaver og eiere av gnr. 59 bnr. 237, Frysjavn. 40 og gnr. 59 bnr. 331, Brekke gård, avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på begge eiendommer og som ikke kan avlyses uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen:

Undertegnede skjøteinnehaver av gnr. 59 bnr. 237 Frysjaveien 40 gir eierne av bebyggelse på gnr. 59 bnr. 331 Brekke gård, rett til å føre overvann og spillvannskloakk fra sin eiendom over gnr. 59 bnr. 237 samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Oslo, den 28. septbr. 1970

BRÆKKE OG EIKSMARKA SAMEIE
iflg. fullmakt

skjøteinnehaver av grunnen gnr. 59, bnr. 237 og gnr. 59 bnr. 331

Brødrene Jensen A/S

eier av bebyggelse på gnr. 59 bnr. 237 og gnr. 59 bnr. 331

Avskriftens riktighet bekreftes:
J.E.a.

1 3 APR. 1971

6391

E R K L Æ R I N G

1: Eier av gnr. 59 bnr. 237 erklærer herved at nåværende og fremtidige eiere av gnr. 59 bnr. 331, har stedsvarig bruks- og kjørerett for små såvel som for store biler over sin eiendom.

Med hensyn til hvor denne adkomst skal ligge, vedlikehold, herunder snemåking, vises til egen avtale mellom partene.

2: Eier av gnr. 59 bnr. 237 gir herved eier av gnr. 59 bnr. 331 tillatelse til å føre opp en forlengelse av adkomst til 2. kjeller på sin eiendom som vist med blått på vedlagte kart. Areal ca. 230 kvm. Brutto høyde ca. 350 cm.

3: Eier av gnr. 59 bnr. 331 gir herved nåværende og fremtidige eiere av gnr. 59 bnr. 237, stedsvarig bruks- og kjørerett for små såvel som for store biler over den bygning som er nevnt i pkt. 2.

Med hensyn til vedlikehold, herunder snemåking, vises til egen avtale mellom partene.

Oslo, den 15. mars 1971

for BRÆKKE OG EIKSMARKA SAMEIE

Leif Størmer

iflg. fullmakt

---

eier av grunnen gnr. 59 bnr. 237 og
gnr. 59 bnr. 331.

BRØDRENE JENSEN A/S — Clarence Jensen
Clarence Jensen — Leif Jensen

---

fester av gnr. 59 bnr. 237 og
gnr. 59 bnr. 331.

Likelydende dokument innlevert til tinglysing.
Gebyr kr. 30- betalt.
Oslo byskriverkontor,
Aker distrikt den 19/4 1971
For byskriveren
Dall.

Avskriftens riktighet bekreftes: SE

DAGBOKFØRT

09.FEB.88 009532

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO

Vedrørende gnr.59 bnr.237 Frysjaveien 40.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1988.01.04 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67. 1.a. på følgende vilkår:

   Svensenga og Frysjaveien godkjennes inntil videre i sine nåværende bredder.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/20 m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt.1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/20 m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens §14, annet ledd.

Clarence Jensen
Lasse Jensen

På egne vegne og
på vegne av
Gulborg Jensen og Tove Berger
iflg. fullmakt (143)
Ole Chr. Jensen

Oslo 25.1. 88
den ____ 19____

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Brække og Eiksmarka Sameie

Oslo, den 1.2. 19 88

Jens P. Heyerdahl

Styrets formann

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT
03 FEB 88 009532
BYSKRIVEREN I OSLO
TILVOENS NORMAL 2000 A

TINGLYST
10 MAR 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 13553

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom.....: 059/0237 Frysjaveien 40 B
Journalnr....: 93/004485
Arbeidets art: OPPSETTING AV KIOSK

Byggherre....: Clarence Jensen Eiendom A/S,
Observatoriegata 10, 0254 OSLO

Den 21.05.93 har Oslo veisjef i henhold til veilovens paragraf 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs paragraf 29 i anledning bygningens avstand til regulert senterlinje Frysjaveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 9/3-94

Sameiet Frysjaveien 40

.....
Eiers underskrift

Erik-Arne Lier Marie Jensen Terje Gundersen

Doknr: 13553 Tinglyst: 10.03.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
996798577
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Vedrørende Frysjaveien 40 - Frysjaparken

ALLMENNHETENS FERDSEL

Allmennheten skal ha rett til ferdsel innenfor felt E utenom barnehagens åpningstid på gnr. 59 bnr. 237, i Oslo kommune, som vist med grønt på kartskissen.

Frysjaparken Eiendom AS er hjemmelshaver til gnr. 59 bnr. 237, i Oslo kommune.

Frysjaparken DA er hjemmelshaver til festerett til gnr. 59 bnr. 237 i Oslo kommune.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 59 bnr. 237 i Oslo kommune.

Denne erklæring kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Doknr: 1121606 Tinglyst: 01.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, 24.11.15

For Frysjaparken Eiendom AS, org.nr. 979 876 475:

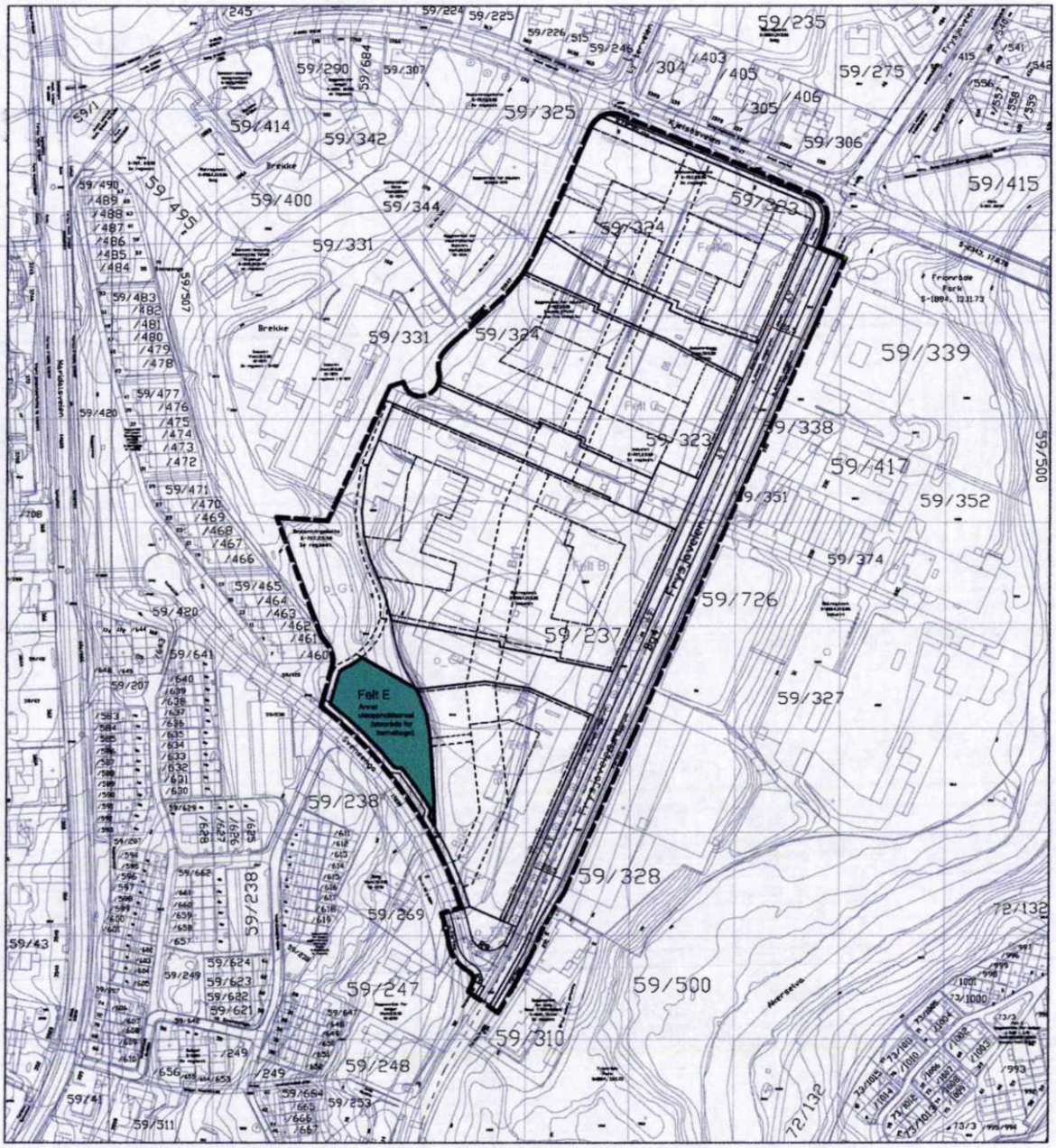
Kristoffer Eriksen

Arild Rygg

For Frysjaparken DA, org.nr 868 586 052:

Kristoffer Eriksen

Arild Rygg



Frysjaveien 40, 42 og Kjelsåsveien 172
Vedlegg til tinglysning av barnehage
1:2000 /A3
a-lab 09.11.2015

a-lab

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
996 798 577
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Vedrørende Frysjaveien 40 med flere- Frysjaparken

ALLMENNHETENS FERDSEL

Allmennheten skal ha rett til ferdsel på gnr. 59 bnr. 237, gnr. 59 bnr. 323 og gnr. 59 bnr. 324 i Oslo kommune, innenfor angitt bestemmelsesgrense 1, som vist med rød pil på kartskissen.

Frysjaparken Eiendom AS er hjemmelshaver til gnr. 59 bnr. 237, gnr. 59 bnr. 323 og gnr. 59 bnr. 324 i Oslo kommune.

Frysjaparken Eiendom AS er hjemmelshaver til festerett til gnr. 59 bnr. 323 i Oslo kommune.

Frysjaparken DA er hjemmelshaver til festerett til gnr. 59 bnr. 237 i Oslo kommune.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 59 bnr. 237, gnr. 59 bnr. 323 og gnr. 59 bnr. 324 i Oslo kommune.

Denne erklæring kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Doknr: 1121646 Tinglyst: 01.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, 24.11.15

For Frysjaparken Eiendom AS, org.nr. 979 876 475:

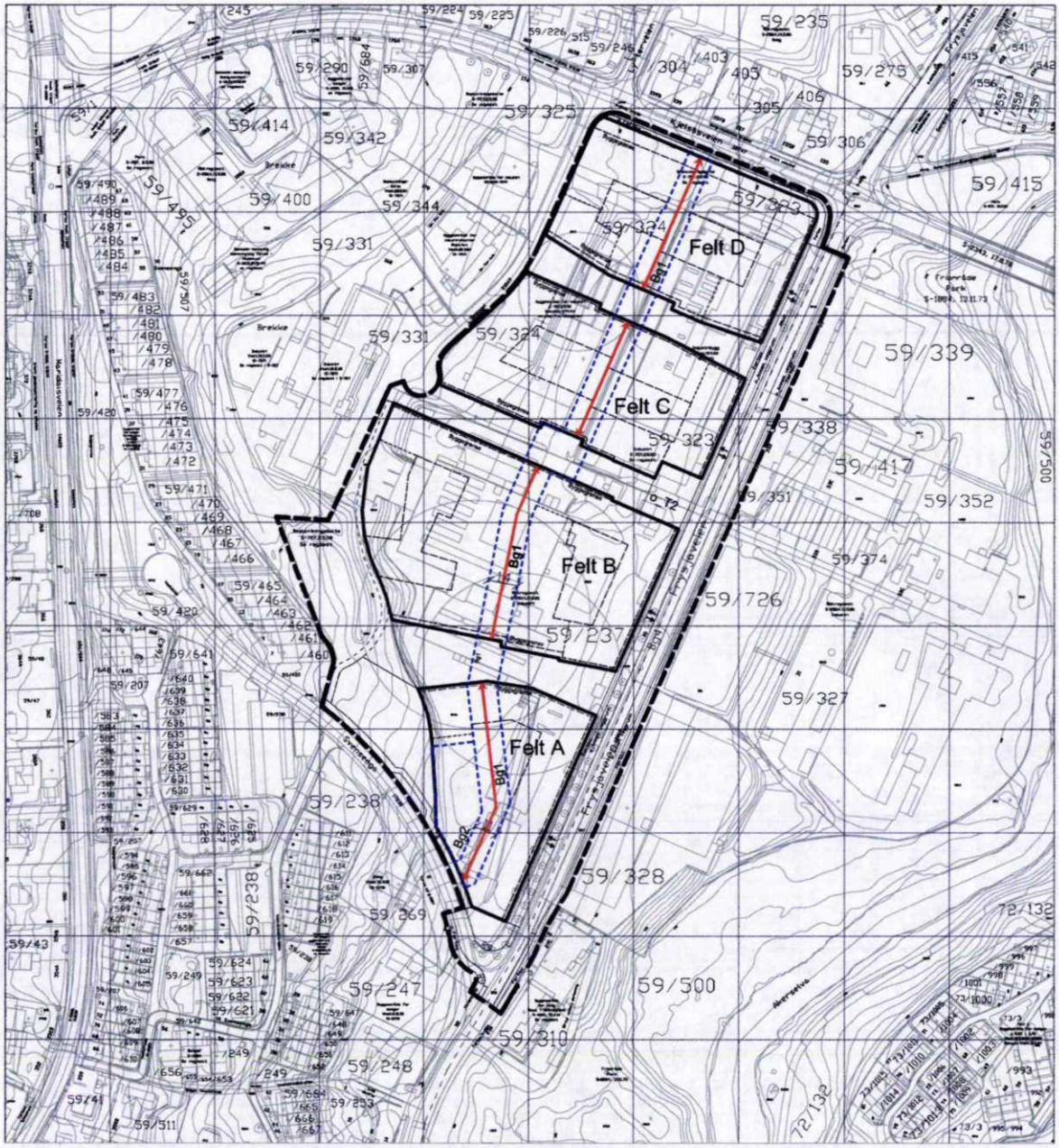
Kristoffer Eriksen

Arild Rygg

For Frysjaparken DA, org.nr 868 586 052:

Kristoffer Eriksen

Arild Rygg



Frysjaveien 40, 42 og Kjelsåsveien 172
Vedlegg til tinglysning av Bg1-Bg2
1:2000 /A3
a-lab 09.11.2015
a-lab

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Org.nr: 971 040 823

Saksnr: 202111543-3
Side 1 av 7

Doknr: 1004374 Tinglyst: 09.09.2022
STATENS KARTVERK

Rettighetserklæring

1 Vedrørende følgende gnr./bnr.: 59/237, 734, 736

1. Gangatkomst

Regulert interngangvei Bg1 på gnr. 59 bnr. 734 og gnr. 59 bnr. 736 skal være tilgjengelig for allmennheten. Atkomstretten følger gangveien Bg1 som vist med røde linjer på vedlagte kart A1.

2. Utkragende balkonger

Gnr. 59 bnr. 735 skal ha rett til å ha liggende balkonger over eiendomsgrensen til gnr. 59 bnr. 734.

3. Bruksrett til markterrasser

Gnr. 59 bnr. 735 skal ha bruksrett til markterrasser i plan 1 beliggende på gnr. 59 bnr. 734 som vist med blå farge på vedlagte kart A2.

4. Atkomstvei

Gnr. 59 bnr. 735 skal ha bruksrett til kjørbar atkomst over gnr. 59 bnr. 734, gjennom parkeringskjeller og frem til egen eiendom i parkeringskjeller.

5. Tilgang til tekniske rom

Gnr. 59 bnr. 735 skal ha adkomst- og bruksrett til tre tekniske rom på plan U1 og U2 på gnr. 59 bnr. 734, som vist med grønn farge på vedlagte kart A3 og A4.

6. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr. 59 bnr. 735 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 59 bnr. 734 for reparasjon og vedlikehold av egen bygningsmasse.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
ABR

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

7. Uteoppholdsareal (barnehage)

Allmennheten skal ha rett til å benytte utearealene til barnehagen som ligger på gnr. 59 bnr. 736, utenfor barnehagens åpningstider.

8. Vann- og avløpsanlegg:
Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 59 bnr. 734 og 736 (ledningseierne) gis rett til å legge/ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 59 bnr. 237 (grunneier) frem til hovedledninger i Frysjaveien.

Gnr. 59 bnr. 735 (ledningseierne) gis rett til å legge/ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 59 bnr. 734 og gnr. 59 bnr. 237 (grunneierne) frem til hovedledninger i Frysjaveien.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

9. Atkomstvei

Gnr. 59 bnr. 734, 735 og 736 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 59 bnr. 237 langs opparbeidet avkjørsel fra Frysjaveien, over areal regulert til fortau og annen veggrunn.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
59	237, 734, 736

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Saksnr.: 202111543-3
Rettighetserklæring

Side 3 av 7

Underskrifter:

For eiend. 59/237, 734, 736:

Oslo 4/7-22

Sted Dato Signatur + navn med blokkbokstaver 979 876 475

ARNE BROVOLD
Hjemmelshaver

For eiend. 59/237, 734, 736:

Oslo 4/7-22

Sted Dato Signatur + navn med blokkbokstaver 979 876 475

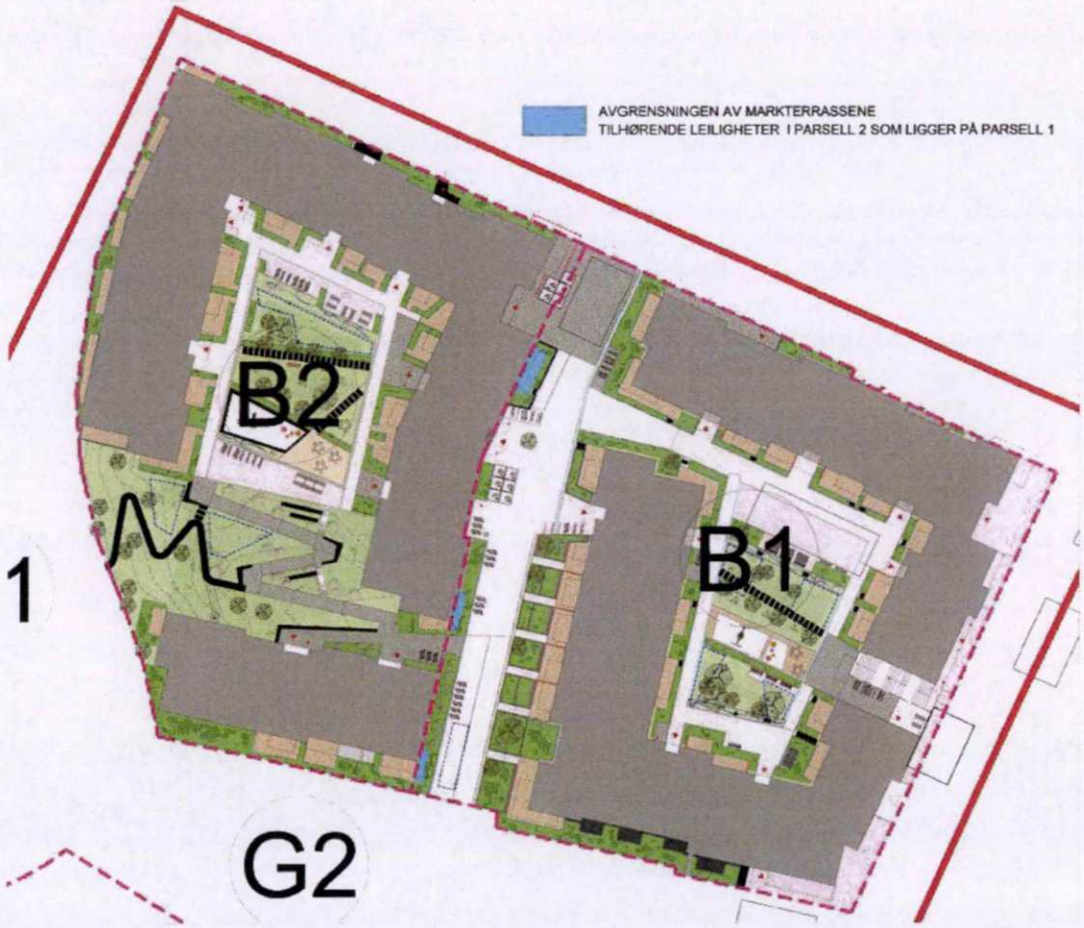
BJØRN-TORE OLSEN
Hjemmelshaver

Saksnr.: 202111543-3 Side 4 av 7
Rettighetserklæring

Kart A1 som viser interngangvei Bg1 med røde stiplede kantlinjer. Kartet er vedlegg til erklæringens punkt 1.

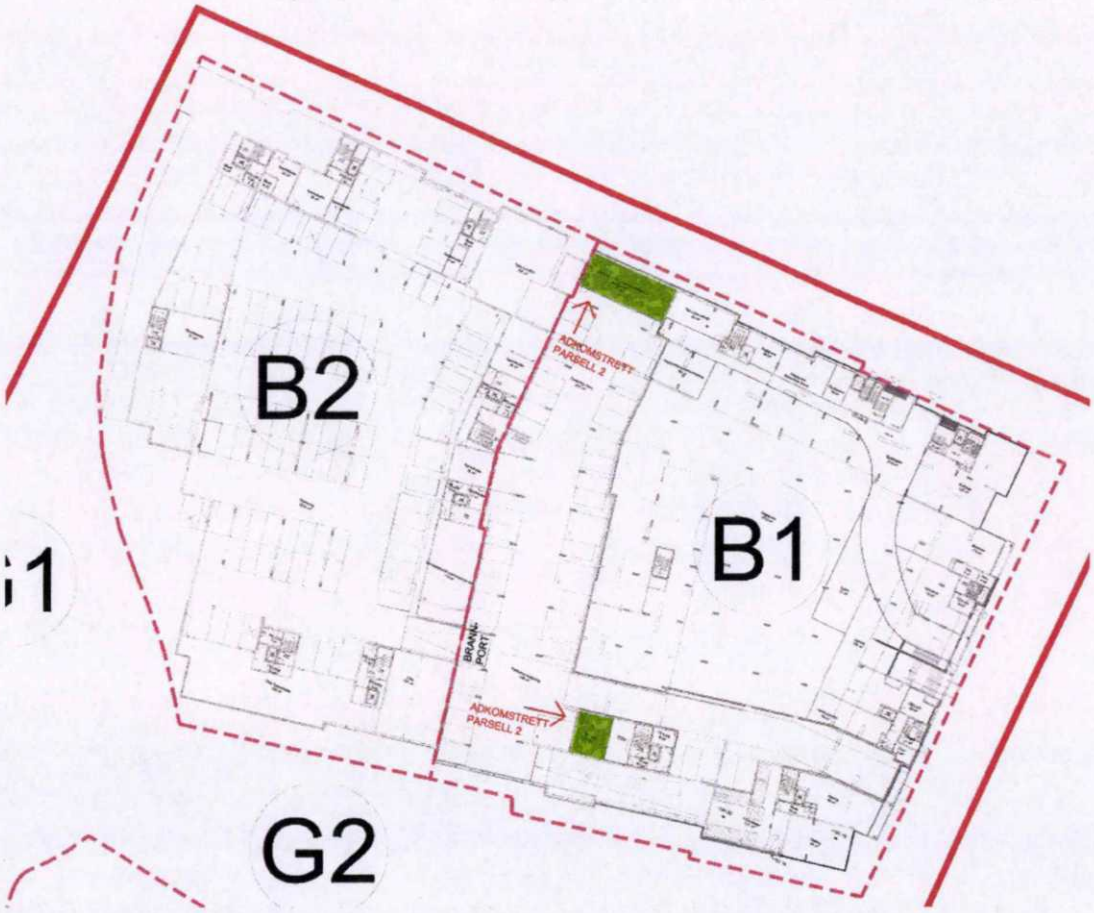


Kart A2 som viser markterrasser tilhørende leiligheter på gnr. 59 bnr. 735 beliggende på gnr. 59 bnr. 734. Markterrassene er markert i blått. Eiendom 59/735 er markert som B2, og eiendom 59/734 er markert som B1. Kartet er vedlegg til erklæringens punkt 3.



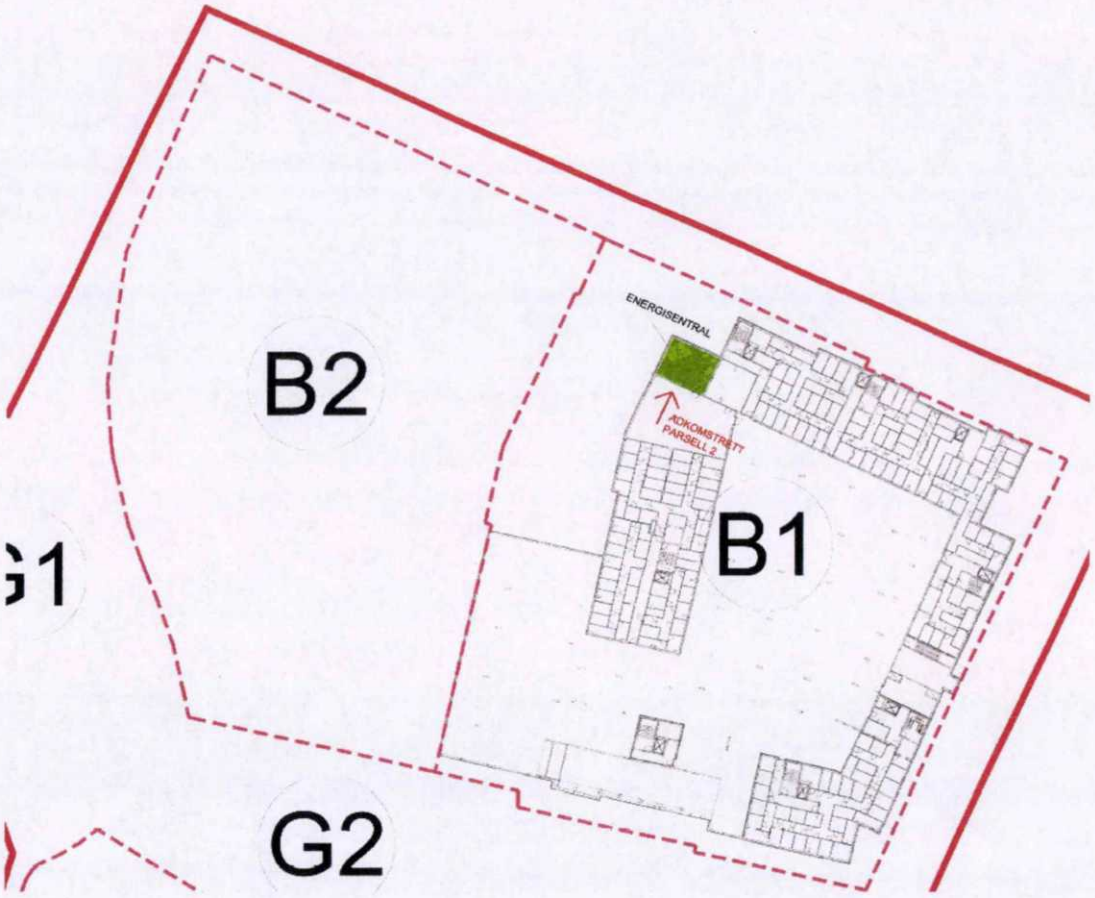
Saksnr.: 202111543-3 Side 6 av 7
Rettighetserklæring

Kart A3 som viser plan U1 på gnr. 59 bnr. 734 og gnr. 59 bnr. 735. De tekniske rommene som gnr. 59 bnr. 735 har adkomst- og bruksrett til er markert i grønt. Eiendom 59/735 er markert som B2, og eiendom 59/734 er markert som B1. Kartet er vedlegg til erklæringens punkt 5.



Saksnr.: 202111543-3 Side 7 av 7
Rettighetserklæring

Kart A4 som viser plan U2 på gnr. 59 bnr. 734. Det tekniske rommet som gnr. 59 bnr. 735 har adkomst- og bruksrett til er markert i grønt. Eiendom 59/735 er markert som B2, og eiendom 59/734 er markert som B1. Kartet er vedlegg til erklæringens punkt 5.



Doknr: 1437723 Tinglyst: 14.05.2024
STATENS KARTVERK

OBOS
OpenNet

Bilag 4. Erklæring om rettighet i fast eiendom

Rekvirent:
OBOS BBL
v/ advokat Jens Thommesen
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo
Org. nr. 937052766

Hjemmelshaver: Skilla Boveltslag, orgnr. 931 195 131
Navn: Frysjaparken Eiendom AS
Adresse: Frysjaveien 40 A-H og Frysjaveien 38 A-J
Org. nr.: 979 876 475
Frysjaparken Felt A Bdig AS, orgnr. 829925702
Heretter også omtalt som «Hjemmelshaver».

Eiendom:

Kommunenummer	Kommune	Gnr./bnr.
0301	Oslo	59/734
		59/735

Rettighetshaver (rettighet for person, personlig servitutt):
OBOS Opennet AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo
Org. nr. 992874201

Heretter også omtalt som «Rettighetshaver».

Beskrivelse av rettighetene:

1. Rettigheter
   1.1. Rettighetshaver har rett til å ha infrastruktur (slik som eksempelvis rør, trekkerør, bend, rørgater, strøm- og fiberledninger og annet som er naturlige bestanddeler av aktiv og passiv infrastruktur til fibernett) for fiber i grunnen på eiendommen gnr./bnr. 59/734 og 59/735 retten inkluderer rett til fremleie av infrastrukturen til bruk for tredjeparter.

   1.2. Rettighetshaver gis rett til å disponere skap og utstyr for betjening av fibernettet/digital infrastruktur i rom etablert for dette formålet i kjeller/garasjeanlegg på de ovennevnte eiendommene. Disposisjonsretten inkluderer rett til å ha føringsvei for kabler frem til

X *GRLEND ULLESTAD

X *ARNE BROVOLD

BESKYTTET

rommet samt strømforsyning. Det skal etableres en egen strømmåler for formålet og strømforbruket skal betales av Rettighetshaver.

1.3. Rettighetshaver gis rett til å føre og ha aktiv og passiv infrastruktur for fiber gjennom bygningsmassen og frem til eiendommens ulike boenheter samt føre infrastrukturen videre til tilgrensende eiendom (fremføringsrett). Rettighetshaver skal videre gis en tidsubegrenset disposisjonsrett, til halvparten av et fiberpar fra Tilkoblingspunktet og frem til uttak i hver husstand i Kundens nett. Rettighetshaver skal videre gis en tidsbegrenset disposisjonsrett, begrenset til 30 år fra signering, til halvparten av et fiberpar fra Tilkoblingspunktet og frem til uttak i hver husstand i Kundens nett.

1.4. Rettighetshaver og eventuelle fremleietagere har rett til å drive, vedlikeholde og fornye infrastruktur og kummer for fibernettet på samtlige av de ovennevnte eiendommer. Rettighetshaver og eventuelle fremleietagere kan gjøre dette ved hjelp av eget personale, nødvendige transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører. Disse skal ha fri tilgang til eiendommen for å utøve denne retten. Ved transport eller arbeid på eiendommen og som må anses å gå ut over ordinært vedlikehold, skal hjemmelshaver varsles før oppstart av arbeidene.

2. Ved graving eller andre arbeider i grunnen (herunder sprengningsarbeid eller terrengforandringer) nær eller i tilknytning til ovennevnte infrastruktur, har hjemmelshaveren en plikt før oppstart til å sørge for at infrastrukturens plassering blir påvist og med rimelig frist varsle rettighetshaver om oppstart av arbeidene samt iverksette nødvendige sikkerhetstiltak før arbeidet kan påbegynnes.

3. Hjemmelshaver skal ikke foreta seg noe som kan skade fibernettet eller hindre eller vanskeliggjøre tilsyn, reparasjon eller utskifting av infrastruktur, kummer eller rom for skap og utstyr tilhørende rettighetshaver. Det skal herunder ikke foretas bygging, beplantning av større trær eller oppfylling av masse på eller nær fibernettet, hvis dette kan medføre risiko for skade eller være til hinder for bruk eller vedlikehold av infrastrukturen.

4. Rettighetshaver har plikt til å drive nødvendig og jevnlig vedlikehold av infrastrukturen.

5. Dersom Hjemmelshaver ønsker infrastrukturen eller deler av denne flyttet, kan han kreve at Rettighetshaver gjennomfører slik flytting på Hjemmelshavers eiendom, forutsatt at dette er fysisk mulig og at fiberanlegget som helhet vil bevare sin funksjon. Rettighetshaver dekker nødvendige og rimelige kostnader ved omlegging oppad begrenset til en sum tilsvarende tre ganger grunnbeløpet i folketrygden (3 G). Hjemmelshaver må minimum gi 6 måneders forvarsel på ønsket flytting.

6. Rettighetene som rettighetshaver gis gjennom denne erklæring er tidsbegrenset til 30år fra signering av herværende erklæring om rettighet i fast eiendom og skal alle bortfalle ved utløpet av denne periode uten eget varsel eller overtakelsesforretning.

7. Rettighetene som rettighetshaver gis i medhold av denne erklæring om rettighet i fast eiendom, kan overdras/transporteres. En slik transport kan tinglyses og hjemmelshaver plikter da å yte nødvendig bistand.

x ERLEND ULLESTAD EU

x ARNE BRAUTI

x

x

BESKYTTET

8. Det skal ikke ytes vederlag for rettighetene som følger av denne erklæringen, med unntak av leie for rom nevnt i punkt 1.3., hvor det kan kreves gjengs leie som for tilsvarende lokaler. Vederlag for øvrig, skal anses ytt gjennom entreprisekostnadene ved etableringen av infrastruktur/fibernettet.

Hjemmelshavers underskrift: _____ Sted og dato: [redacted]

Med Blokkbokstaver x ARNE BROVOLD

x ERLEND ULLESTAD

for Frysjaparken Eiendom AS, org.nr 931 159 131
som hjemmelshaver og festerettshaver
for Frysjaparken Felt B2 Bolig AS, org.nr 829 925 702

For Stilla Borettslag, org.nr. 931 195 131,

signatur x _____ sted/dato x Monica Bodin-Wilhelmsen

Blokkbokstaver x ANNE ELISABETH GEITLE x MONICA BODIN-WILHELMSEN

Monica;
Fint om du
signerer for
Stilla brl.

For OBOS OPPERNET, org.nr. 992874201

Signatur x _____ 4/5-24

Blokkbokstaver x BJØRN ARNESEN x _____

Pantedokument

Fast eiendom

Tinglysingsgjenpart

☐ Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån, jf. gebyrforskriften § 1 andre ledd.

Rekvirentens navn, returadresse
OBOS-banken AS
Hammersborg torg 1

0129 OSLO

OBOS Eiendomsmeglere AS Org. nr. 977 040 949

(Under-)organisasjonsnr./Fødselsnr.: 00911986884
Ref.nr. (inntil 4 siffer):

Pla

Doknr: 1474566 Tinglyst: 24.05.2024
STATENS KARTVERK

- Registreres i grunnboken -

Pantsetter(e)

Navn	Fødselsnr./Organisasjonsnr.
STILLA BORETTSLAG, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO	009311 95131

Pantekravets størrelse

Valuta	Beløp	Beløp med bokstaver
NOK	548.050.000,-	FEMHUNDREOGFØRTIÅTTEMILLIONEROGFEMTITUSEN KRONER 00/100

Panthaver

Panthaver	Organisasjonsnummer
OBOS-banken AS	**00911986884**

Pantobjekt

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	OSLO	59	734		1	

Avtalt prioritet

Panteretten har opptrinnsrett

Forbud mot visse rettslige disposisjoner

Etterstående vilkår skal ikke tinglyses

Supplerende tekst, ev. skylderklæring mv.

Det nærmere forhold mellom pantsetter og panthaver, herunder om forfall av det pantesikrede krav og om tvangsrealisering av pantet, er regulert av særskilt erklæring om pantsettelse eller avtale om realkausjon.

810-20-9023 Frysjaparken - Stilla borl.

02510011202006O5

Pantsetter(ne)s underskrift(er) og bekreftelse(r)

Erklæring om sivilstand m.m.

1. Er pantsetteren/pantsetterne gift/registrert(e) partner(e)?	☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er pantsetterne gift/registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere?	☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetteren/pantsetterne og dennes (deres) ektefelle(r)/registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

Jeg/Vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor.

Sted, dato: Oslo, 15/5-24

Pantsetter(ne)s underskrift(er) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Anne Elisabeth Gjettle — ANNE ELISABETH GJETTLE

Monica Bodin-Wilhelmsen — MONICA BODIN-WILHELMSEN
STILLA BORETTSLAG

Jeg/Vi bekrefter at pantsetter(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Anette Lona — ANETTE LONA

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver): Solbakken allé 96, 1086 Oslo

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Helen Karlsnes — HELEN KARLSNES

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver): EIKSVEIEN 92C, 1361 ØSTERÅS

Som pantsetters ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i at eiendommen(e)/festeretten(e) og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.

Sted, dato

Ektefelle/Registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/Vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

OBOS Eiendomsmeglere AS
Vi samtykker til tinglysning
Oslo, den 21.5.24

Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt:
937052766
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Frysjaparken Eiendom AS v/advokat Håvard Bakken	
Adresse:	
Postboks 6666 St. Olavs plass	
Postnummer:	Poststed:
0129	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
921 833 466	

Doknr: 186305 Tinglyst: 17.02.2025
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Ager borettslag	931 192 396

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	59	735		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	59	734		1

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
6/2-2025	Monica Bodin-Wilhelmsen Anne Elizabeth Fiddle

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettighetshaver har bruksrett til 7 parkeringsplasser i avgivers eiendom. Rettighetshaver skal betale driftskostnader for parkeringsplassene etter samme prinsipp som gjelder for øvrige parkeringsplasser i avgivers eiendom.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 6/2-2025	Anne Elizabeth Grøtte Monica Bodin-Wilhelmsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Rett kopi bekreftes

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614877648
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
931195131	STILLA BORETTSLAG		Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	59	734

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1462076 Tinglyst: 01.12.2025
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1462076/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 14:44

Oslo Plan- og bygningsetaten

26.11.25 SAEN

RETT KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 458 70 972 SANDER ENDRESEN
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
FRYSJAVEIEN 40 EIERSEKSJONSSAMEIE	933 244 881	933 244 881	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
FRYSJAVEIEN 40	0884	OSLO	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	59	734	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	931 195 131	STILLA BORETTSLAG	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	SB	16019	B
		Nevner = 16019	

Dato	Innsenderens underskrift
26/10-25	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

DEL AV FELLESAREAL LEGGES SOM TILLEGGSAREAL I BYGNING TIL SEKSJON 1 (NY PARKERINGSPLASS)
INGEN ANDRE ENDRINGER.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) [X] hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) [X] hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) [X] det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) [X] alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) [X] reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) [X] det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) [X] rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) [X] arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
26/10-25	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

* 11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	05/10, 26/10-25	Knut A. Hansen	KNUT ARNE HANSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
SE PUNKT 12 FOR SIGNATUR			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
26/10-25	

* Rettet etter avtale med søker 04.11.25, SAEN

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 26/10-25	Knut A. Hansen	KNUT ARNE HANSEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 26/10-25		OLE G. ERIKSEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	59	734		1

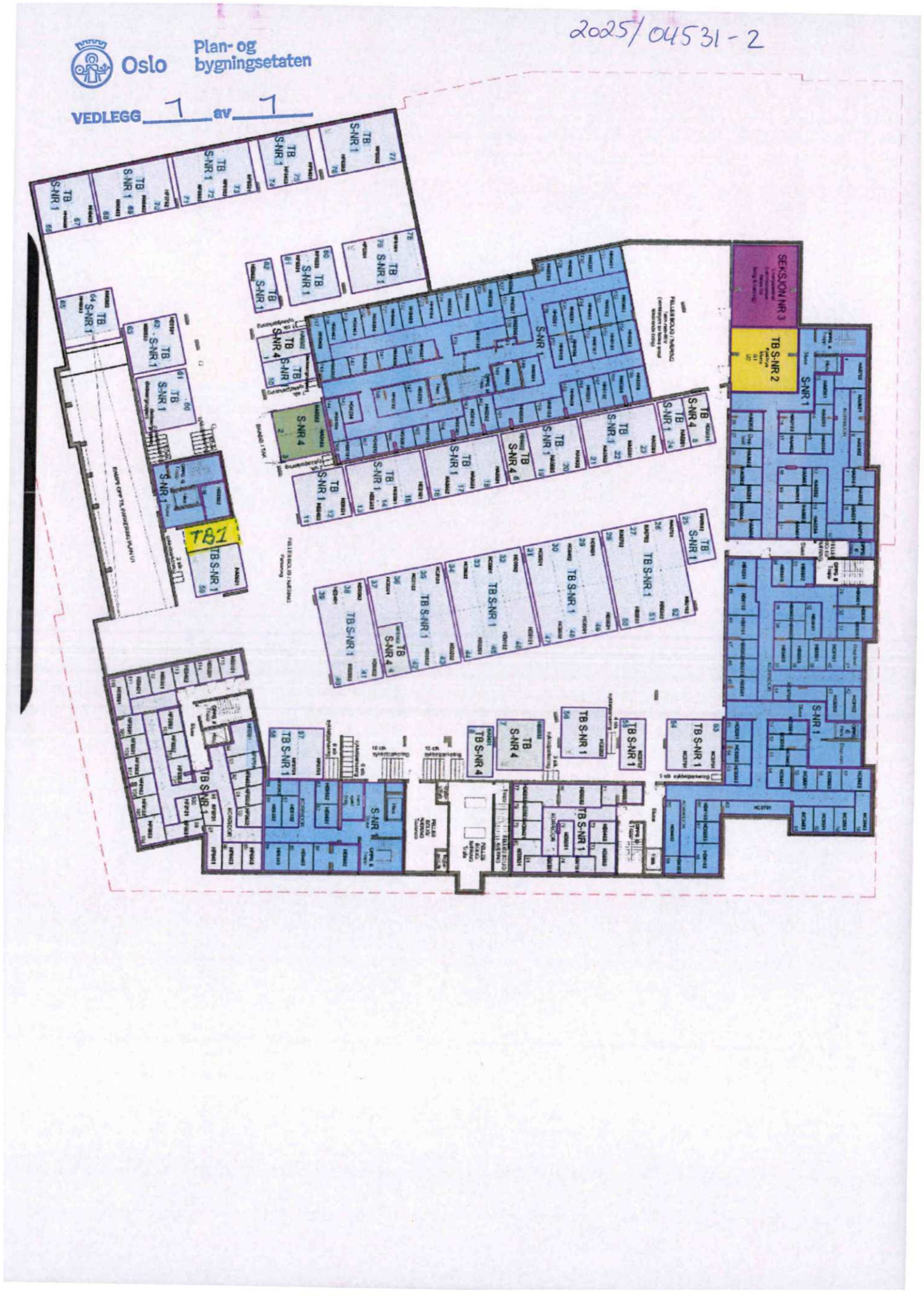
Dato	Underskrift	Stempel
05.11.2025	Inger Dyås	Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
26/10-25	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)


2025/04531-2
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 7 av 7
TB1
SEKSJON NR 3
TB S-NR 2
S-NR 1
S-NR 4
TB S-NR 1

Frysjaveien 40H

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 142 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	13 min 1 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	23 min 1.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	23 min 1.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 2.3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svensenga Linje 25	3 min 0.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.9 km
Kjelsås Linje 11, 12	14 min 1.1 km
Tåsen Linje 5	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 8.4 km

BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	8 min 0.7 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	12 min 1 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Meny Frysja	2 min
Joker Frysja	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	7 min
Vitusapotek Frysjaparken	4 min
Torgbygget Vinmonopol	7 min

SPORT

Solligrenda balløkke	8 min
Frysja - Sandvolleyballbane	13 min
EVO Frysja	2 min
Avancia Xpress Kjelsås	3 min

«Kort vei til marka, supert for småbarnsfamilier, godt miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

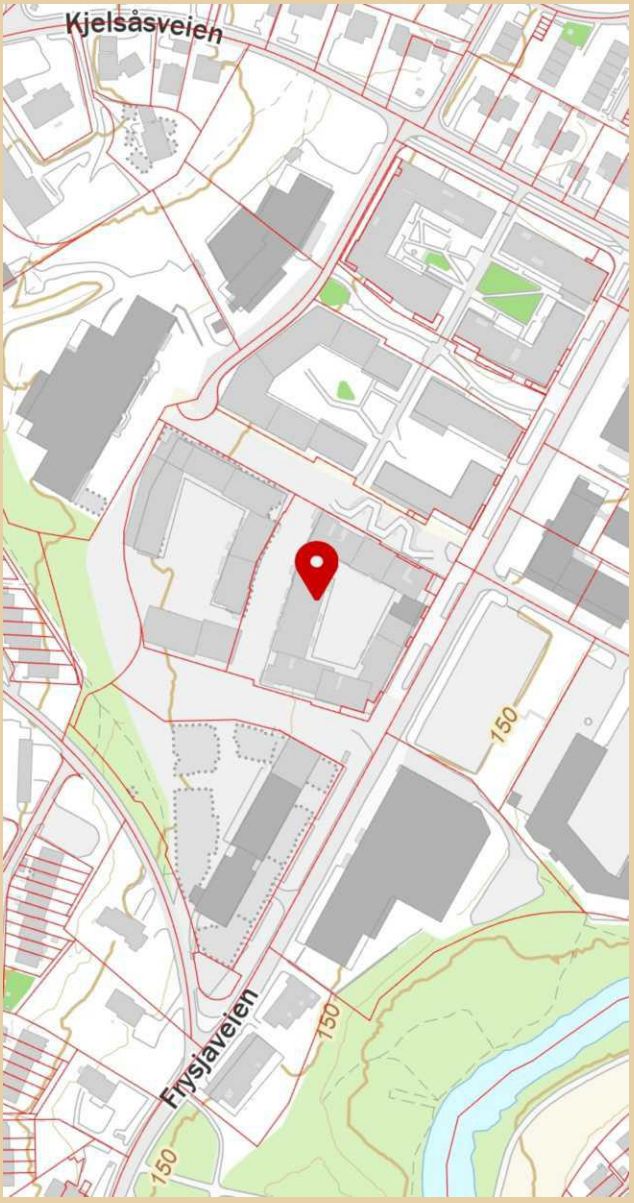
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Frysjaveien 40H

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 142 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	13 min 1 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	23 min 1.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	23 min 1.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 2.3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svensenga Linje 25	3 min 0.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.9 km
Kjelsås Linje 11, 12	14 min 1.1 km
Tåsen Linje 5	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 8.4 km

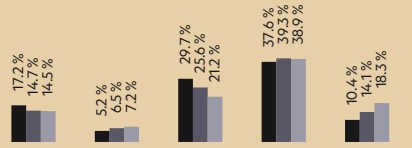
BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	8 min 0.7 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	12 min 1 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Meny Frysja	2 min
Joker Frysja	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brekke/Svensenga	2 083	1 038
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Solligrenda balløkke	8 min
Frysja - Sandvolleyballbane	13 min
EVO Frysja	2 min
Avancia Xpress Kjelsås	3 min

«Kort vei til marka, supert for småbarnsfamilier, godt miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

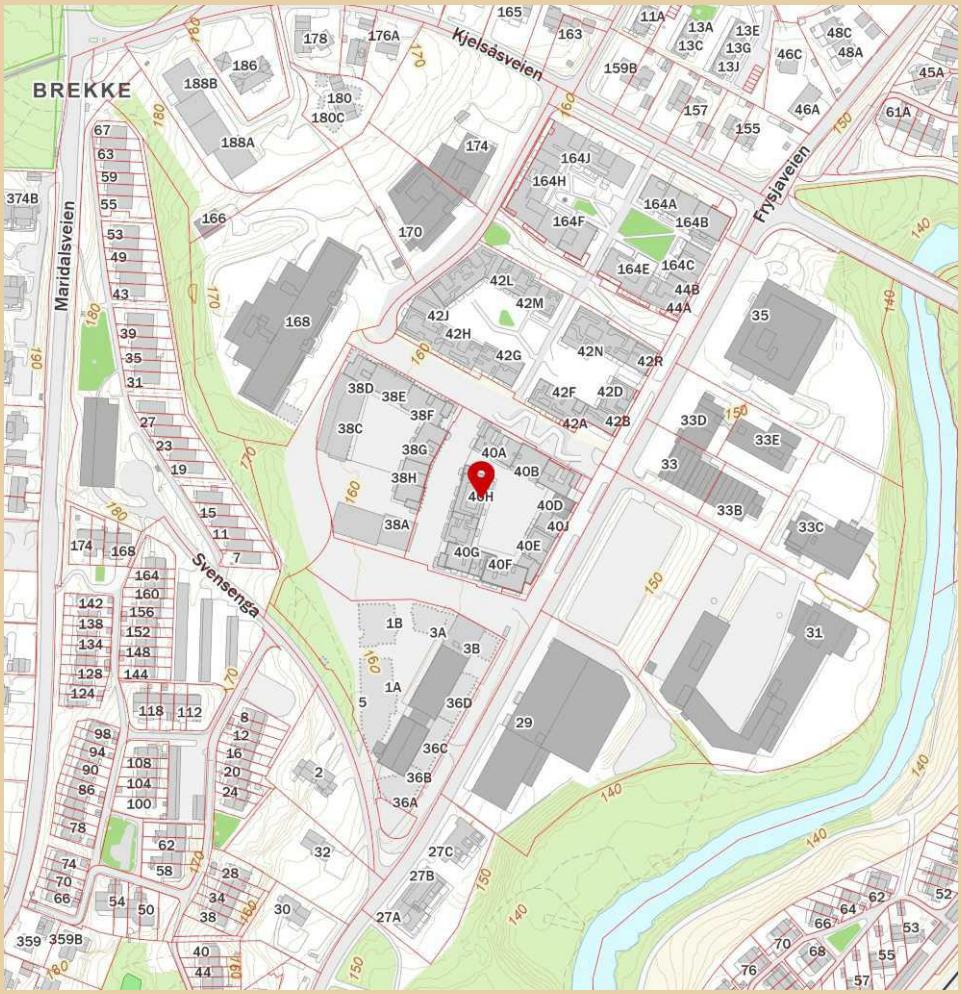
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

Frysjaveien 40H

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 142 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	13 min 1 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	23 min 1.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	23 min 1.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 2.3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svensenga Linje 25	3 min 0.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.9 km
Kjelsås Linje 11, 12	14 min 1.1 km
Tåsen Linje 5	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 8.4 km

BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	8 min 0.7 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	12 min 1 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Meny Frysja	2 min
Joker Frysja	3 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	7 min
Vitusapotek Frysjaparken	4 min
Torgbygget Vinmonopol	7 min

SPORT

Solligrenda balløkke	8 min
Frysja - Sandvolleyballbane	13 min
EVO Frysja	2 min
Avancia Xpress Kjelsås	3 min

«Kort vei til marka, supert for småbarnsfamilier, godt miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

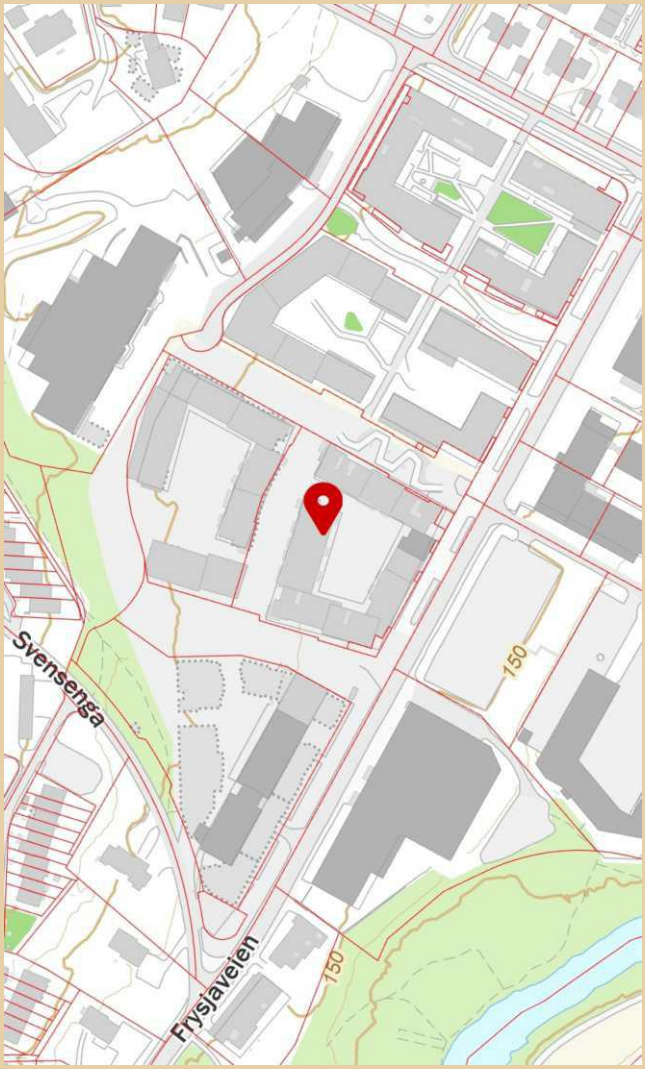
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Frysjaveien 40H, 0884 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 734, Snr. 1, andelsnr. 88 i STILLA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260159

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@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.
