PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

# FRYSJAVEIEN 5

# Vedlegg

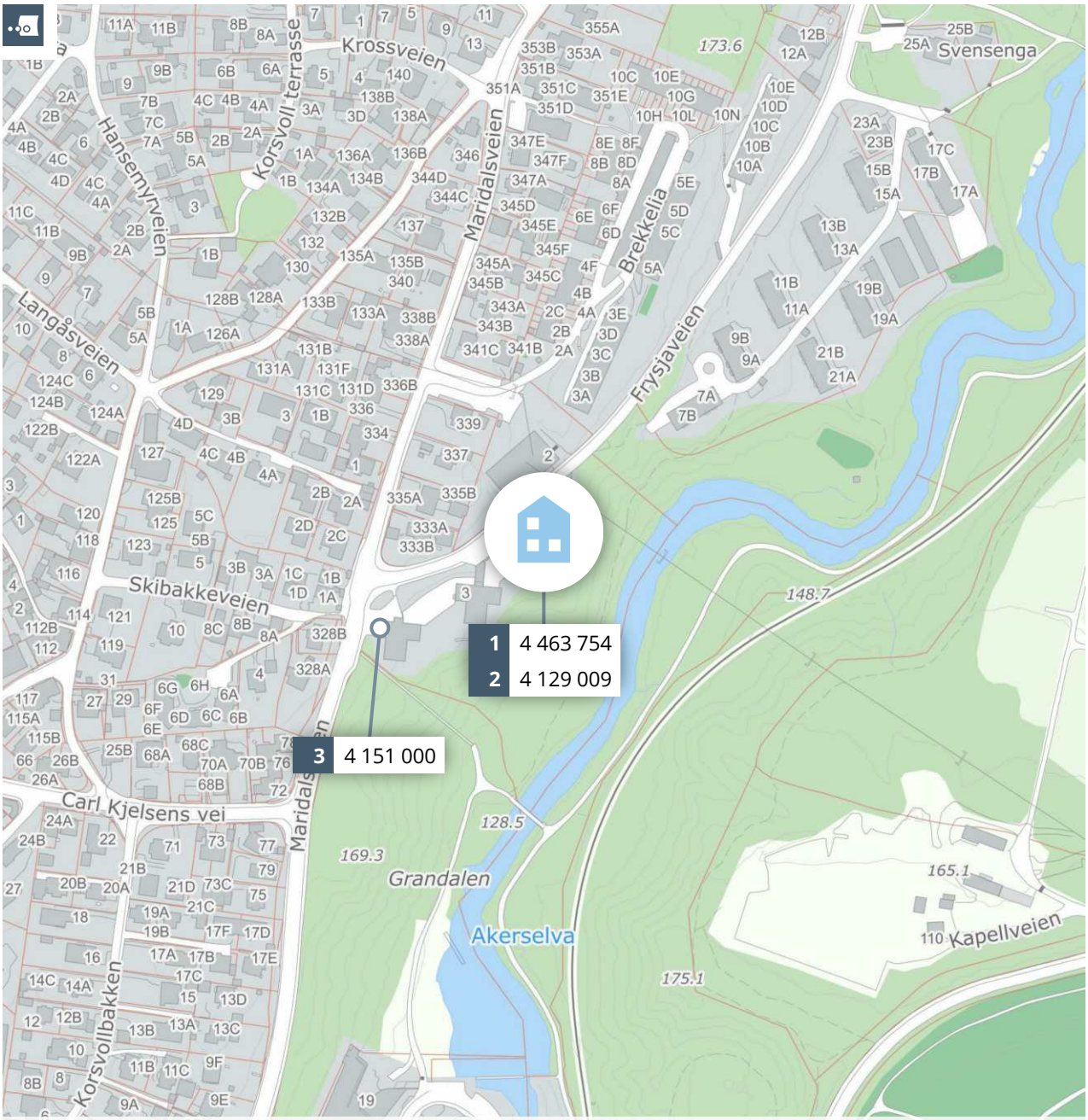
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning




# Meglers verdivurdering

# FRYSJAVEIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 10.07.2026

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: Jon-Kristian Krybelsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Frysjaveien 5, 0883 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 59 BNR 329 FNR 0 SNR 186 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HAVNAJORDET

Verdivurdert til

**3 990 000**

| 172 247 | 4 162 247 | 130 070 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 32 m² | 3 m² | 5 m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1969 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 381 |
| Formue | 67 746 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 9 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Frysjaveien 5<br>32 m² 1969 7. etg 1 sov | | | 12.05.2025 | 3 790 000 | **4 300 000** | 163 754 | 4 463 754 | **139 492** |
| 2 | Frysjaveien 5<br>34 m² 1969 3. etg 1 sov | | | 29.09.2025 | 3 900 000 | **3 955 000** | 174 009 | 4 129 009 | **121 441** |
| 3 | Frysjaveien 1<br>33 m² 1968 7. etg - sov | | | 20.05.2025 | 3 990 000 | **3 990 000** | 161 000 | 4 151 000 | **125 788** |

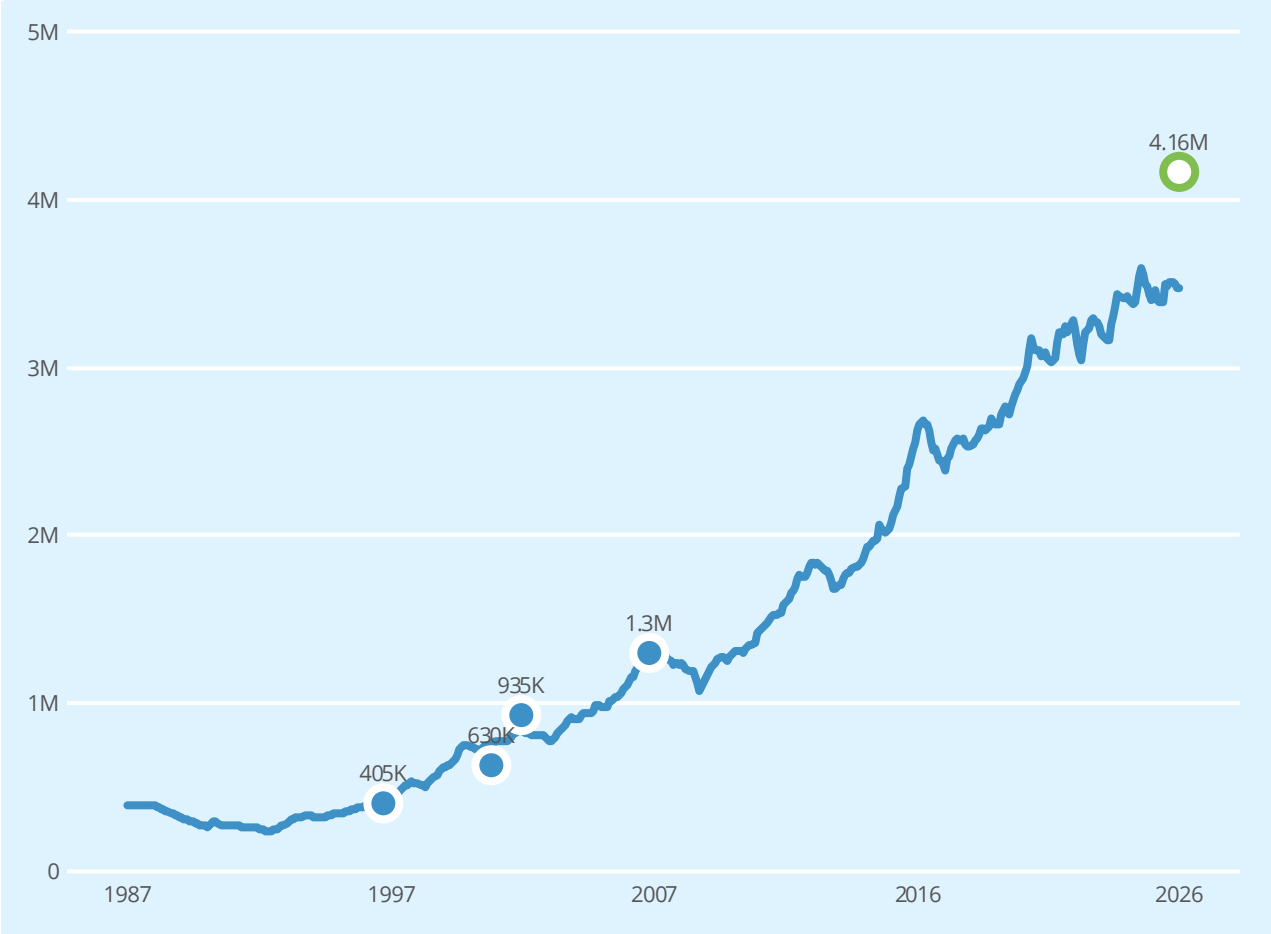
Meget lekker 2-roms topp-/selveierleilighet med solrik, vestvendt innglasset balkong på ca. 5 m² beliggende naturidyllisk til på Frysja/Korsvoll. Leiligheten har en meget god intern beliggenhet i prosjektet med fantastisk utsikt, helrige lysforhold, samt ettermiddag- og kveldssol. Videre har leiligheten en smart planløsning, romslige rom og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen kan du tre ut på vestvendt innglasset balkong hvor du kan møblere med forskjellig utemøblement, grill og beplantning. Leiligheten har gjennomgående god standard med gulv av parkett, overflater malt i delikate farger og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, herlig skyline og uvurderlig utsikt. Leiligheten har en optimal planløsning som inneholder praktisk entré/gang med gode oppbevaringsmuligheter, delvis åpen stue-/kjøkkenløsning med stilren kjøkkeninnredning, baderom, soverom av god størrelse og solrik balkong med innglassing som kan åpnes opp. For ekstern oppbevaring disponeres kjellerbod på 3 m². Det medfølger også egen parkeringsplass rett utenfor blokken med mulighet for etablering av el-billader. Her bor man med flott natur like utenfor døren med tilgang på hele Nordmarkas unike løypenett og stier, samtidig som man har kort vei til et bredt service- og kollektivtilbud. På sommerstid er det gangavstand til populære badeplasser på Stilla og Akerselva Elvebad som er få minutters gange fra leiligheten. Man kan også få en flott søndagstur ved å følge Akerselva ned mot sentrum. Her man legge inn pauser underveis med flere hyggelige serveringsteder langs elven.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.05.2017 | | 22.05.2017 | - | 2 970 000 | - | 2 970 000 | 2 |
| 07.11.2012 | | 07.11.2012 | - | 1 200 000 | - | 1 200 000 | 3 |
| 02.02.2007 | | 02.02.2007 | - | 1 300 000 | - | 1 300 000 | |
| 29.05.2002 | | 29.05.2002 | - | 935 000 | - | 935 000 | |
| 04.04.2001 | | 04.04.2001 | - | 630 000 | - | 630 000 | |
| 05.05.1997 | | 05.05.1997 | - | 405 000 | - | 405 000 | |
| 10.10.1988 | | 10.10.1988 | - | 440 000 | - | 440 000 | 3 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

## Leiligheter til salgs i HAVNAJORDET grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

## Leiligheter solgt i HAVNAJORDET grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

6.4M

6.2M

**6 051 000** Prisantydning i snitt

**5 944 000** Salgspris i snitt

5.8M

Solgt i snitt i løpet av

51
dager

for 1.5% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**130 070** Frysjaveien 5 Totalpris 4 162 246

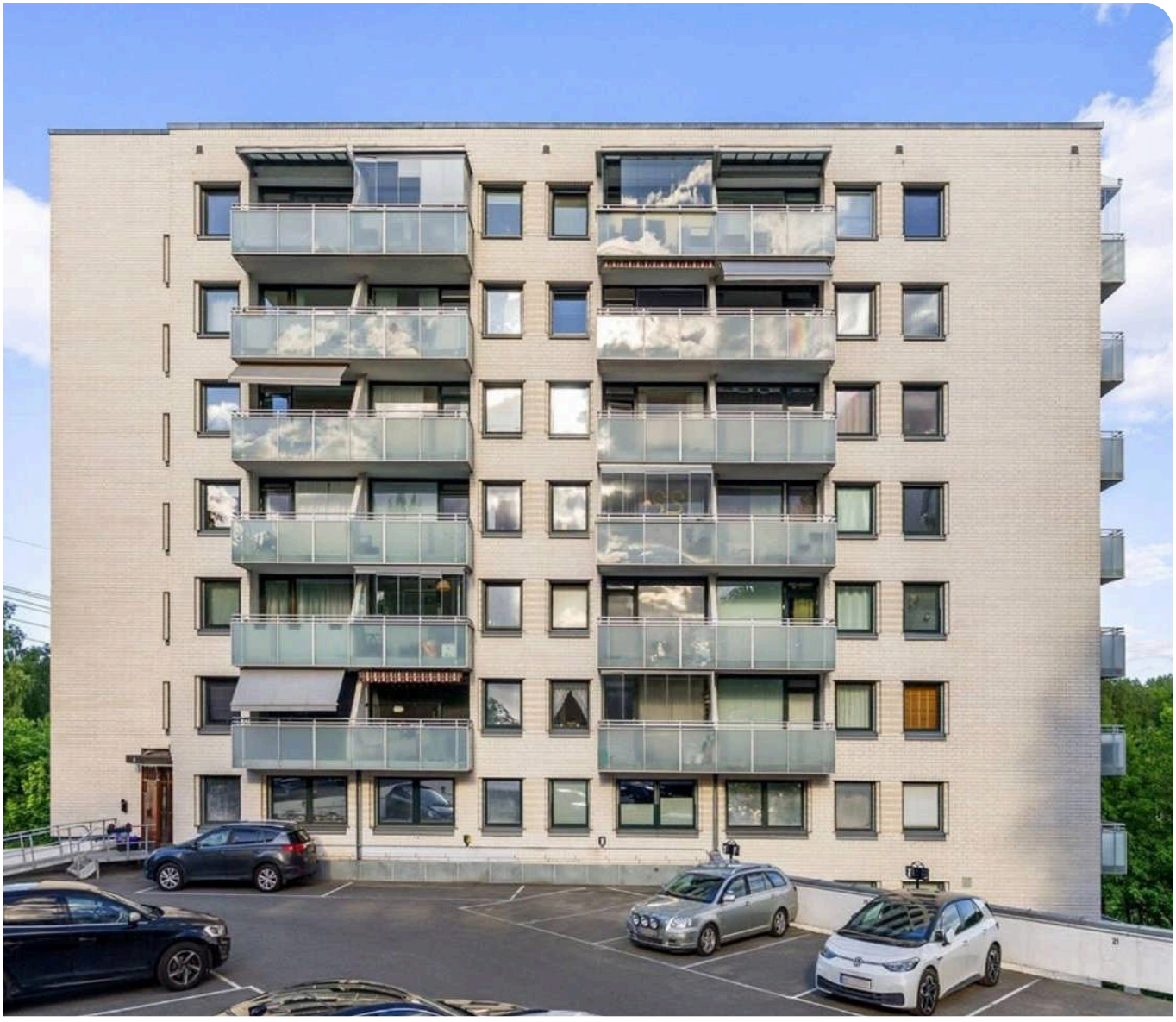
**107 134** Nordre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

**105 618** HAVNAJORDET grunnkrets i snitt siste 6 mnd

# Tilstandsrapport

## Frysjaveien 5, 0883 OSLO
## 0883 Oslo

**Referanse:** 2026-1033
**Matrikkel:** 301-59/329/0/186
**Befaringsdato:** 18.06.2026



Norske Boligrapporter

NITO

# Kort om rapporten

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

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

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

## Om tilstandsgrader (TG)

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

| | |
|---|---|
| TG 0 | **Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG 1 | **Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG 2 | **Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. |
| TG 3 | **Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. |
| IU | **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet. |

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Under 20 000 | 20 000–100 000 | 100 000–200 000 | 200 000–500 000 | Over 500 000 |

## Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

# Oppsummering

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

TILSTAND FOR VURDERTE BYGNINGSDELER — 15 vurdert



| 1 | 7 | 4 |
|---|---|---|
| **TG 3** · store/alvorlige | **TG 2** · vesentlige | **HMS** · forhold |

## TG 3 Store eller alvorlige avvik 1 forhold

**Våtrom** · Bad - 9. etasje
Sluk og tettesjikt/membran
Sluket er ikke tilgjengelig for kontroll eller rengjøring.
Eventuell membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

## TG 2 Vesentlige avvik 7 forhold

**Vinduer**
Vindu i stue har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

**Våtrom** · Bad - 9. etasje
Sanitærutstyr
Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

**Avtrekk** · Bad - 9. etasje
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

**Vannledninger**
Vannrørene av kobber er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

**Avløpsrør**
Avløpsrørene av støpejern er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

**Ventilasjon**
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Kjøkkenet er utstyrt med en omluftsventilator (kullfilter) som resirkulerer luften i rommet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk direkte til friluft for matos og damp. Boligblokken er opprinnelig bygget med naturlig avtrekk via luftekanaler, og det gjøres oppmerksom på at borettslaget/sameiet normalt kan ha forbud mot tilkobling av motoriserte vifter til felles kanalanlegg. Dette er en vanlig løsning i eldre bygningsmasse for å unngå luktsmitte mellom boenheter, men det medfører redusert fjerning av fuktighet sammenlignet med mekanisk utkast. Kjøper bør kontrollere gjeldende vedtekter for ventilasjon i det aktuelle bygget. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom.

**Vannbåren varme**
Deler av anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

## HMS Helse, miljø og sikkerhet 4 forhold

**Rekkverk og håndløper**
Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

**Branntekniske forhold**

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til branncelle generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

**Elektrisk anlegg**

Anlegget er av eldre dato.

**Radon**

Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som høy eller særlig høy.

# Vurderinger

## Vinduer TG 2

Vindu i tre med enkle glass ved stue fra byggeår.

Vindu på soverom med isolerglass, produsert i 1998.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vindu i stue har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

**Konsekvens:** Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Dører TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass fra 1996.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Balkong/terrasse ol. TG 1

Innglassetbalkong i betong, glass- og metallkonstruksjon, målt til ca. 5 m² (BRA-B).
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,14 meter.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Himmelretning: Vest

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

### Bad - 9. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra ukjent eldre årstall.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

## Bad - 9. etasje TG 3

### Overflater

Fliser på gulv. Malte vegger. Slette overflater i himlingen.

### Vurderte forhold og avgrensninger

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

---

### Sluk og tettesjikt/membran

Sluk, tettesjikt og fallforhold ikke mulig å inspisere grunnet manglende tilkomst under dusjkabinett.

### Vurdering av registrerte avvik

1. Sluket er ikke tilgjengelig for kontroll eller rengjøring.

**Konsekvens:** Når sluket ikke kan inspiseres, kan tilstopping eller skader være vanskelig å oppdage. Dette kan over tid gi redusert avrenning og økt fuktbelastning på konstruksjonen. Det anbefales å etablere hensiktsmessig tilgang til sluket.

---

2. Eventuell membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

**Konsekvens:** Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Sluk, tettesjikt og fallforhold ikke mulig å inspisere grunnet manglende tilkomst under dusjkabinett. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

---

### Sanitærutstyr

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusjkabinett.

### Vurdering av registrerte avvik

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

**Konsekvens:** Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

### Vurderte forhold og avgrensninger

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

---

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING (SAMLET)

200 000 – 500 000 kr

Estimat for total rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

## Bad - 9. etasje - Avtrekk TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

**Konsekvens:** Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Bad - 9. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

## Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken TG 1

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

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Vannledninger TG 2

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

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av alderen, da eldre hovedstoppekraner har økt risiko for lekkasjer.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene av kobber er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

**Konsekvens:** Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Avløpsrør TG 2

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avløpsrørene av støpejern er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

**Konsekvens:** Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Ventilasjon TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

**Konsekvens:** Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

2. Kjøkkenet er utstyrt med en omluftsventilator (kullfilter) som resirkulerer luften i rommet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk direkte til friluft for matos og damp. Boligblokken er opprinnelig bygget med naturlig avtrekk via luftekanaler, og det gjøres oppmerksom på at borettslaget/sameiet normalt kan ha forbud mot tilkobling av motoriserte vifter til felles kanalanlegg. Dette er en vanlig løsning i eldre bygningsmasse for å unngå luktsmitte mellom boenheter, men det medfører redusert fjerning av fuktighet sammenlignet med mekanisk utkast. Kjøper bør kontrollere gjeldende vedtekter for ventilasjon i det aktuelle bygget.

**Konsekvens:** En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

3. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom.

**Konsekvens:** Dette kan føre til redusert luftutskifting og redusert inneklima når vinduer holdes lukket. Manglende tilluft kan medføre at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Vannbåren varme TG 2

Type: Radiatorer.

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Deler av anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

**Konsekvens:** Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Elektrisk anlegg

**Beskrivelse**

Sikringer av automatsikringer.

**Spørsmål til eier (El-tilsyn)**

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

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

**Spørsmål til eier (om anlegget)**

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

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Hele anlegget.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

---

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

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

# Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

### Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
**Konsekvens:** Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

### Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.
**Konsekvens:** Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.
**Konsekvens:** Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

### Elektrisk anlegg

Anlegget er av eldre dato.
**Konsekvens:** På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

### Radon

Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som høy eller særlig høy.
**Konsekvens:** Dette gjør at boligen og området kan ha økt mulighet for radongass. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

# Generell beskrivelse

## Konstruksjonsoppbygning

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

## Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

## Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,48 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

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

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

## Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2016.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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

## Tilhørende arealer

En ekstern bod i kjeller og skap i felles kjølerom.

Boligen disponerer en biloppstillingsplass med opplegg for elbillader. Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

# Arealer

TOTALT AREAL

| 40 m² | 32 m² | 3 m² | 5 m² | – |
|---|---|---|---|---|
| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |

**BRA-i** internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

## Leilighetsbygg (Byggeår: 1969)

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | - | 3 m² | - | **3 m²** | - |
| 9. etasje | 32 m² | - | 5 m² | **37 m²** | - |
| **Sum Leilighetsbygg** | **32 m²** | **3 m²** | **5 m²** | **40 m²** | **-** |

### Romfordeling

| | |
|---|---|
| Kjeller | BRA-e: Bod |
| 9. etasje | BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, Entré, Soverom<br>BRA-b: Innglasset balkong |

**Kommentar til arealberegning**

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

# Tilleggsopplysninger

## Dokumentasjon på håndverkstjenester

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

### Spørsmål til selger

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

---

## Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

### Byggetegninger

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

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: **Frysjaveien 5, 0883 OSLO, 0883 Oslo**
Matrikkel: **301-59/329/0/186**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Anders Holland-Hverven**

Kunde: **Anders Holland-Hverven**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **18.06.2026**

Tilstede ved befaring: **Anders Holland-Hverven (Kunde), Owe Fagerlund Leret (Sakkyndig)**

Rapportdato: **03.07.2026**

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

## Kilder for oppdraget

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

## Utførende

Foretak

**Norske Boligrapporter AS**
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

**Owe Fagerlund Leret**
Fagskoleingeniør / Sakkyndig
E-post: owe@norskeboligrapporter.no
Tlf: +47 48182525



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

# Forutsetninger

## Oppdragets omfang og metodikk

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

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

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

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

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

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

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

## Presiseringer

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

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

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

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

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

## Gyldighet

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

befaring og rapporten oppdateres.

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

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

## Selgers og kjøpers ansvar

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

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

## Arealer og rombetegnelser

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

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

## Tilstandsgrader og referansenivå

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

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

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

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

**Tilstandsgrad 1:** Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**Tilstandsgrad 2:** Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

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

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

## Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen | Oppdragsnr. | 169260059 |
| Addresse | Frysjaveien 5 | | |
| Postnr. | 0883 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Anders Holland-Hverven | | |

### 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

### Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Boligen har vært leid ut

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.06.2026

Signert av *Anders Holland-Hverven*

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Kristine Carlsen
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: kristine.carlsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 169260059 . Vår ref.: 5356-1-186 Dato: 15.06.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Frysjaveien 1, 3 og 5 |
| Organisasjonsnr: | 957591957 |
| Seksjonseier: | Holland-Hverven, Anders |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 186 |
| Adresse: | Frysjaveien 5, 0883 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 186 |
| Gnr. | 59 |
| Bnr. | 329 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90163684.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Bruk av parkeringsplass eller garasjeplass, følger seksjonen ved salg. Gjelder kun de seksjoner som har dette.
Sameiet har i 2024 tatt opp lån på 16MNOK i forbindelse med rehabilitering av rør. For mer informasjon må styreleder kontaktes.
Nei

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenr.: | 83987265445 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,40% |
| Restsaldo | 48 151 223,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.05.2055 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 381,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Parkering | 180,00 | |
| Felleskostnader | 3 201,00 | |

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: | 377,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 11 308,- |
| Annen formue: | 67 746,- |
| Gjeld: | 173 515,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 83987265445 |
| Restsaldo: | 172 246,94 |
| Kapitalkostnader: | 1 083,16 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 172 246,94,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Leon Gaasø, e-post: frysjavn1-3-5@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5356

SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

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

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 26. mars kl. 09:00 og lukker 30. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5356

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

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

**Saker til behandling**

1. Møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablerer en ordning for individuell innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning).
7. Etablering av støyskjerm mot Maridalsveien
8. Aneo Mobility
9. Valg av tillitsvalgte

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

Sak 1

## 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.

**Styrets innstilling**
Martin Hernandez

**Forslag til vedtak**
Martin  Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Signerer protokollen som dokumentasjon

**Styrets innstilling**
Styret foreslår at to sameiere velges som protokollvitner

**Forslag til vedtak**
Line  Bøe Skreosen og Ragnar  Edgren Pettersen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

**Forslag til vedtak**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 5356 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5356 Kommentarer til Årsregnskap.pdf
3. 5356 Sameiet Frysjaveien 1 3 Og 5 revisors beretning.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 258 000

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til kr. 258 000

---

Sak 6

## Etablerer en ordning for individuell innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning).

**Forslag fremmet av:**
På årsmøtet i 2025 ble styret bedt om å utrede muligheten for å etablere en  (IN-ordning)

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Bakgrunn**
På årsmøtet i 2025 ble styret bedt om å utrede muligheten for å etablere en ordning for individuell innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning), og legge saken frem for behandling på årsmøtet i 2026.

Styret har på denne bakgrunn gjennomgått forslag til administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS, samt vurdert de juridiske, økonomiske og administrative forholdene knyttet til en eventuell etablering av ordningen.

### Hva innebærer IN-ordningen?

IN-ordningen gir den enkelte seksjonseier rett til å innfri sin forholdsmessige andel av sameiets fellesgjeld knyttet til nærmere angitte lån. Innbetalingen benyttes til ekstraordinær nedbetaling av sameiets lån.

Seksjonseiere som benytter ordningen, vil ikke bli belastet renter og avdrag gjennom felleskostnadene for den delen av lånet som er innfridd. Lånet vil fortsatt stå i sameiets navn, og banken vil behandle innbetalingen som en ordinær nedbetaling av felleslånet.

### Krav om vedtektsendring

Etablering av IN-ordningen forutsetter at sameiet vedtar en egen bestemmelse i vedtektene som regulerer individuell innfrielse av andel fellesgjeld.

Dette innebærer at ordningen kun kan innføres ved vedtektsendring, som krever kvalifisert flertall (2/3) på årsmøtet. Bestemmelsen vil være bindende for både nåværende og fremtidige seksjonseiere.

### Juridisk ansvar og risiko

Seksjonseiere som innfrir sin andel av fellesgjelden, fritas ikke fra sitt debitoransvar. Ved et eventuelt mislighold vil samtlige seksjonseiere fortsatt kunne bli ansvarlige for sin forholdsmessige andel av sameiets samlede låneforpliktelser.

### Konsekvenser for sameiet

For lån som omfattes av IN-ordningen, vil sameiet være underlagt enkelte begrensninger. Dette innebærer blant annet at sameiet ikke kan:

- endre løpetid
- ta opp ny gjeld på de aktuelle lånene
- foreta ekstraordinære nedbetalinger
- avtale avdragsfrihet
- binde renten

uten vedtak i årsmøtet.

Ordningen medfører også økte administrative oppgaver og større kompleksitet i forvaltningen av sameiets økonomi.

### Kostnader og administrasjon

- Engangskostnad for sameiet: kr 25 000
- Engangskostnad per seksjonseier: kr 2 000 (administrasjon)
- Kostnad ved tilknytning av nytt lån: kr 20 000 per lån (dekkes av sameiet)
- Årlig administrasjonsgodtgjørelse: 10 % av forretningsførerhonoraret, minimum kr 8 750 og maksimum kr 17 500 per lån

### Økonomiske eksempler

Styret har utarbeidet eksempler som illustrerer mulige økonomiske konsekvenser ved bruk av IN-ordningen, basert på en låneandel på kr 350 000.

**Eksempel 1 – Seksjonseier med oppsparte midler**
Ved innfrielse av kr 350 000 med egne midler spares felleslånsrenten på 6,33 %, tilsvarende kr 22 155 per år. Etter administrasjonskostnad på kr 2 000 første år utgjør netto besparelse kr 20 155.

**Eksempel 2 – Seksjonseier som finansierer innfrielsen med privat lån**
Et privat lån på kr 350 000 med rente på 5,15 % gir en årlig renteutgift på kr 18 025. Brutto besparelse sammenlignet med felleslånet utgjør kr 4 130 per år. Etter administrasjonskostnad på kr 2 000 første år utgjør netto besparelse kr 2 130.

Eksemplene er forenklede og tar ikke hensyn til skattemessige forhold, renteendringer eller individuelle vilkår.

**Styrets vurdering**
Styret har foretatt en samlet vurdering av ordningens fordeler og ulemper. Selv om IN-ordningen kan være økonomisk gunstig for enkelte seksjonseiere, innebærer den samtidig økte administrative kostnader, større kompleksitet og begrensninger i sameiets handlingsrom knyttet til de aktuelle lånene.

Styret mener at hensynet til en enkel, forutsigbar og fleksibel forvaltning av sameiets økonomi bør veie tyngst.

Styret anbefaler ikke at sameiet etablerer en ordning for individuell innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag til vedtak:

**Forslag til vedtak:**
Sameiet etablerer ikke ordning for individuell innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Med vennlig hilsen
Styret

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler ikke at sameiet etablerer en ordning for individuell innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag til vedtak:

**Forslag til vedtak:** Sameiet etablerer ikke ordning for individuell innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning)

**Forslag til vedtak**
Sameiet etablerer ikke ordning for individuell innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning).

---

Sak 7

## Etablering av støyskjerm mot Maridalsveien

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Sameiet har fått godkjenning fra Plan- og bygningsetaten til å etablere støyskjerm mot Maridalsveien, med vilkår om at tiltaket gjennomføres innen tre år. Denne fristen utløper i år.

Trafikkmengden i Maridalsveien har økt fra ca. 7 000 til rundt 12 000 biler per døgn. Dette har medført en vesentlig forverring av støysituasjonen for sameiets beboere. Trafikkstøyen påvirker bokvalitet, helse og bruk av utearealer negativt.

Dersom støyskjermen ikke etableres innen fristen, kan tillatelsen bortfalle. Sameiet risikerer da å måtte gjennomføre en ny søknadsprosess med usikkert utfall og potensielt økte kostnader.

**Kostnader og finansiering**

Etablering av støyskjermen er anslått å koste ca. kr 300 000. Tiltaket finansieres gjennom drift, og vil ikke medføre økning i fellesutgiftene.

Etter at støyskjermen er etablert, kan sameiet søke kommunen om økonomisk støtte gjennom relevante tilskuddsordninger. Eventuell støtte vil redusere sameiets netto kostnad. Det kan imidlertid ikke gis garanti for at søknaden innvilges eller for støttebeløpets størrelse.

**Forventet effekt av tiltaket**

En støyskjerm vil gi:

- Redusert støybelastning
- Bedre bomiljø og økt trivsel
- Mer brukbare og attraktive utearealer
- Bidrag til å sikre boligverdier

**Kost-/nytte-vurdering**

**Kostnader**

- Engangsinvestering på ca. kr 300 000, finansiert gjennom drift
- Eventuelle mindre vedlikeholdskostnader over tid

**Nytte**

- Varig reduksjon av trafikkstøy fra ca. 12 000 biler per døgn
- Bedre helse, trivsel og bokvalitet for beboerne
- Mer attraktive og funksjonelle utearealer
- Positiv effekt på boligverdier og sameiets attraktivitet
- Unngår bortfall av eksisterende tillatelse og en kostbar eller usikker ny søknadsprosess

Styret vurderer at tiltaket gir en langsiktig og varig gevinst for hele sameiet, mens kostnaden er tidsavgrenset. Samlet sett anses nytten som klart større enn kostnaden.

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet vedtar at sameiet etablerer støyskjerm mot Maridalsveien i henhold til tillatelse gitt av Plan- og bygningsetaten, innenfor en kostnadsramme estimert på nåværende tidspunkt til ca. kr 300 000, finansiert gjennom drift. Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet innen gjeldende frist og til å søke om eventuell kommunal støtte etter ferdigstillelse.

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler at støyskjermen etableres i løpet av inneværende år, i tråd med gitt tillatelse, og finansieres gjennom drift.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar at sameiet etablerer støyskjerm mot Maridalsveien

---

Sak 8

## Aneo Mobility

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Forslag: Ove Almar Arntzen
Jeg kan ikke se at det er kommet noe nytt og bedre tilbud fra Aneo Mobility. Månedskostnad for leie(eks. forbruk) er fremdeles kr 399 per måned. Eneste endringen jeg kan se er at etableringskostnad har gått opp!

Bytte av leverandør har vært diskutert i lang tid, og jeg synes det er merkverdig at bytte av leverandør ikke virker prioritert. Dette til tross for at tidligere møter i sameiet viser at det er bred enighet om at Aneo har opptrådt uredelig og ikke bryr seg om kundens interesser.

Forslag til vedtak:

Styret skal innen utgangen av 2026 ha hentet inn tilbud fra alternative leverandører som gir beboerne er merkbart bedre tilbud enn det som Aneo tilbyr i dag.

**Styrets innstilling**

Styret har vært i kontakt med flere seriøse leverandører, men ingen har så langt vist interesse. Markedet har utviklet seg slik at det nå finnes færre aktører, og flere av dem har blitt større. Det er derfor usikkert om en annen leverandør faktisk kan tilby en rimeligere løsning. For at en ny aktør skal kunne overta, må de enten etablere ny infrastruktur eller kjøpe anlegget fra Aneo. Per i dag har ingen vist interesse for dette, blant annet fordi få beboere benytter anlegget.

Dersom avtalen med Aneo sies opp, har de rett til å fjerne infrastrukturen de har etablert. Alternativt må sameiet kjøpe ut anlegget, noe som vil koste om lag 1 million kroner.

Det er heller ikke realistisk at sameiet vil oppnå flertall for å kjøpe anlegget nå, ettersom brukertilslutningen fortsatt er lav. Vår vurdering er derfor at det mest hensiktsmessige er å vente noen år, slik at flere tar anlegget i bruk. Når flere har en direkte interesse i løsningen, vil det også være større sannsynlighet for å oppnå flertall for et eventuelt kjøp fra Aneo, eller for å forhandle frem en bedre pris enn dagens.

Ladeanlegget er tilknyttet NorgesPris, som innebærer at strømmen som leveres til ladestasjonene kjøpes til gunstige innkjøpspriser gjennom en nasjonal avtale. Dette gir beboerne betydelige besparelser sammenlignet med vanlig strømpris på det åpne markedet, typisk flere kroner per kWh. Jo flere som benytter anlegget, desto større blir den samlede besparelsen for de som lader.

Styret har vært i møte med Aneo og blitt enige om en flertrinnsavtale, hvor kostnadene reduseres etter hvert som flere tar anlegget i bruk. Slik situasjonen er nå, har vi begrenset forhandlingsrom, men den nye avtalen legger til rette for bedre vilkår over tid.

November 2025

Hei,

Takk for at vi fikk delta på styremøtet deres på tirsdag.

I etterkant har vi sett nærmere på hva vi kan tilby dere. Forslaget vi diskuterte i møtet – om rabatt ved et visst antall abonnenter – har vi tatt videre internt, og vi har nå fått godkjenning til å tilby denne løsningen.

**Forslag til rabattordning**
Ved 45 aktive ladekunder utløses en rabatt på 50 kroner per måned på leie av lader.
Dersom dere på sikt når 90 aktive ladekunder, vil dere motta ytterligere rabatt på leien Antall aktive ladekunder må følges opp manuelt. Vi er derfor avhengige av et godt samarbeid. Dere har tilgang til Ladeportalen, og jeg kan legge til flere brukere ved behov. I portalen kan dere til enhver tid se antall aktive ladekunder. Ladere uten abonnement vises som «lader ikke i bruk». Når dere når 45 aktive kunder, kan dere sende meg en e-post eller ringe, så aktiverer vi rabatten.

**Etableringsgebyr**
Vi har undersøkt om noen hos dere betalte ordinærpris på 7 490 kroner før gebyret ble redusert til 4 990 kroner. Ingen hos dere har betalt ordinærpris. Dere har betalt rabattert pris ved installasjon, og denne ble deretter justert direkte til 4 990 kroner. Vedlagt følger oversikt frem til oktober 2024. Vi håper dette kan være en løsning alle parter kan bli fornøyde med, og ser frem til videre samarbeid.

Med vennlig hilsen
Åsmund Slorum
Prosjektleder
Aneo Mobility
Avd. Operations Østlandet
+47 95 29 46 95

Styret har ingen innvendinger mot å arbeide videre med saken, men anbefaler å avvente videre behandling til flere har knyttet seg til anlegget.

**Forslag til vedtak**
Styret anbefaler å avvente videre behandling til flere har knyttet seg til anlegget.

---

Sak 9
## Valg av tillitsvalgte

**FORSLAG TIL KANDIDATER TIL STYRET VED ÅRSMØTET I MARS 2026**

**Styremedlem:** Silje Skyttern (F3) tar gjenvalg, og foreslås i år som styremedlem, (som hun jo har fungert som etter at Einar Erdahl flyttet.)

**Varamedlem:** Andre Sevenius Nilsen (F1) foreslås.

**Varamedlem**: Ole Henrik Bjørgo (F5) foreslås.

Vi setter stor pris på at Silje Skyttern har sagt seg villig til fortsatt styreverv. Vi har også funnet en kandidat fra F1, Vi har også lykkes med å finne en kandidat til styret fra Frysjaveien 5

Da blir fordelingen: Styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem fra F1 og to styremedlemmer og ett varamedlem fra F3. F5 blir representert med ett varamedlem.

**Ny valgkomite:**

Lotten Strobel (F1) fortsetter i valgkomiteen.

Johanne Sandbraaten (F3)

Anne-Lise Hansen (F3 og F5)

Anne-Lise Hansen og Lotten Strobel
VALGKOMITEEN
Sameiet Frysjaveien 1, 3, 5

## Roller og kandidater

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

- Silje  Skyttern

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

- Andre Sevenius  Nilsen
- Ole Henrik Bjørgo

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

- Anne-Lise Hansen
- Johanne Sandbraaten
- Lotten Strobel

# Styrets årsrapport

## Styrets Arbeid 2025/2026

### Rørfornying

I tillegg til vanlig drift og vedlikehold har styret hatt hovedfokus på rørfornyingen i sameiet. Mot slutten av prosjektet valgte styret å reklamere på kvaliteten fra Olimb Rørfornying.

Styret engasjerte **Multiconsult AS** til å gjennomgå alle filmopptak, hvor det ble påvist feil på flere stammer. Olimb har ikke erkjent feil, og sameiet har derfor engasjert **OBOS Advokatene** i saken. Kostnadene dekkes av sameiets forsikring.

Styret tilbakeholdt deler av sluttnotaen på 650 000 kr. Olimb tok kravet til Forliksrådet, hvor det ble enighet om at sameiet betaler 450 000 kr, samtidig som Olimb følger opp reklamasjonen. Saken er fortsatt ikke avsluttet.

I forbindelse med rørfornyingen har følgende arbeid blitt utført:

- Blikkenslagerarbeid på takene
- Demontering av eksisterende beslag og bly rundt soilrør
- Levering og montering av ny klemring på soil
- Inntekking av soil, inkludert bly i topp med slangeklemme
- Båndtekking av ventilasjonskasse

Etter ferdigstillelse av rørfornyingen ble sameiet grundig rengjort, inkludert vegger, trapper og gulv.

### Bodrom, kjølerom og parkeringsplasser

Takket være innsatsen til **Annelise Hansen** har vi ryddet opp i feilene i listene for bodrom, kjølerom og parkeringsplasser. Arbeidet med retting av parkeringsplassene nærmer seg ferdigstillelse, etter en tidkrevende og omfattende prosess.

Vi ønsker å takke alle som deltok på dugnaden – det var mange som stilte opp, noe som er svært prisverdig.

### Søppelsjakter

Søppelsjakten i Frysjaveien 3 er isolert for å hindre inntrenging av kulde. Tidligere ble leilighetene ved sjakten nedkjølt om vinteren, men dette problemet er nå løst. Tiltaket fungerer godt, og samme løsning vil bli gjennomført på Frysjaveien 1 og 5.

### Garasjene

Garasjene er vasket grundig med høytrykk, inkludert gulv, vegger og tak. Søylene i nedre garasje er også malt.

### Inngangspartiet Frysjaveien 5

Inngangspartiet til Frysjaveien 5 er oppusset, og det er installert videoovervåkning for å hindre forsøpling.

### Større vedlikeholdsarbeider

**1. Heisene**Heisene trenger omfattende vedlikehold, som dekkes over driftsbudsjettet. Arbeidet starter i april/mai for heisen i Frysjaveien 5 og inkluderer:

- Bytte av wirer og to ledeskiver i maskinrommet
- Demontering og utskifting av gamle wirer, montering av nye med spesialfester og fjær

- Justering av spenn og igangkjøring
- Montering av nye ledeskiver og testing

Samme prosedyre må utføres på heisene i Frysjaveien 1 og 3, men dette haster mindre. **Kostnad per heis:** 284.088 kr

**2. El-kjele** El-kjelen må skiftes ut når det blir nødvendig. Det er allerede avsatt midler, og arbeidet gjennomføres først når det er høyst nødvendig.

**Økonomi**

På grunn av kostnadene knyttet til rørfornyingen måtte styret justere fellesutgiftene. Det er imidlertid ingen planer om ytterligere økninger. Etter flere år med omfattende vedlikeholdsprosjekter og etterslep kan sameiet nå gå over til mer normal drift og vedlikehold. Dette gjør det mulig å finansiere nødvendige større utskiftinger uten å ta opp nye lån.

**SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5**
**ORG.NR. 957591957, KLIENTNR. 5356**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 10 504 781 | 9 619 643 | 9 815 000 | 11 373 000 |
| Vaskeri | | 144 168 | 131 310 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 31 019 | 15 985 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **10 679 967** | **9 766 938** | **9 815 000** | **11 373 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -370 685 | -352 681 | -334 000 | -366 788 |
| Styrehonorar | 5 | -249 000 | -241 000 | -239 000 | -249 000 |
| Avskrivninger | 14 | -24 385 | -24 385 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -22 965 | -15 178 | -20 000 | -20 600 |
| Forretningsførerhonorar | | -297 855 | -284 249 | -300 000 | -317 000 |
| Konsulenthonorar | | -563 670 | -784 207 | -50 000 | -150 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -3 239 654 | -11 310 559 | -1 211 000 | -700 000 |
| Forsikringer | | -635 468 | -501 520 | -592 000 | -711 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -1 411 927 | -1 289 116 | -1 462 000 | -1 653 243 |
| Energi/fyring | 9 | -1 118 802 | -1 335 000 | -1 330 000 | -1 500 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -793 387 | -798 415 | -853 000 | -840 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -516 415 | -587 813 | -323 000 | -359 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-9 244 212** | **-17 524 122** | **-6 714 000** | **-6 866 631** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 435 755** | **-7 757 184** | **3 101 000** | **4 506 369** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 102 014 | 276 814 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -3 161 047 | -3 031 343 | -3 154 000 | -3 154 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-3 059 033** | **-2 754 529** | **-3 154 000** | **-3 154 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-1 623 278** | **-10 511 713** | **-53 000** | **1 352 369** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap: | | -1 623 278 | -10 511 713 | | |


BESKYTTET

**SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5**
**ORG.NR. 957591957, KLIENTNR. 5356**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | | 1 | 1 |
| Leiligheter/lokaler | 13 | 202 240 | 202 240 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 50 071 | 74 456 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **252 312** | **276 697** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 27 658 | 14 128 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 88 767 | 67 962 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 37 709 | 5 000 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 600 437 | 80 801 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 7 536 | 6 187 |
| Innestående i andre banker | | 1 073 001 | 2 202 844 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 18 037 | 17 429 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 210 010 | 65 228 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **2 063 154** | **2 459 579** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 315 466** | **2 736 276** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 16 | -47 272 073 | -45 648 796 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-47 272 073** | **-45 648 796** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 48 505 600 | 46 801 890 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **48 505 600** | **46 801 890** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 182 904 | 134 060 |
| Leverandørgjeld | | 590 354 | 1 124 740 |
| Skyldige offentlige avgifter | 18 | 19 488 | 17 634 |
| Påløpte renter | | 253 449 | 272 607 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 35 744 | 34 142 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 081 939** | **1 583 182** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 315 466** | **2 736 276** |


BESKYTTET

| | | |
|---|---|---|
| Pantstillelse | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 0 | 0 |

Oslo, 02.03.2026
Styret i Sameiet Frysjaveien 1 3 Og 5

Leon Gaasø Thore Carlsen Mats Kåvin


BESKYTTET

## NOTE 1
## REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE 2
## INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Seksjonsutgifter | 24 000 |
| Fritak felleskostnad | -6 520 |
| Felleskostnader | 9 754 772 |
| Garasje | 204 240 |
| Leie | 300 067 |
| Lager | 30 366 |
| Parkering | 139 056 |
| Parkeringsleie | 48 000 |
| Motorvarmer | 10 800 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **10 504 781** |

## NOTE 3
## ANDRE INNTEKTER

| | |
|---|---|
| Forsikring | 13 351 |
| Nøkler | 5 350 |
| Utleie | 12 300 |
| Ørekorreksjon | 18 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **31 019** |

## NOTE 4
## PERSONALKOSTNADER


BESKYTTET

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -249 955 |
| Påløpte feriepenger | -35 743 |
| Arbeidsgiveravgift | -76 410 |
| Obligatorisk tjenestepensjon (OTP) | -7 177 |
| Yrkesskadeforsikring | -1 400 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-370 685** |

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -249 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-249 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -1 191 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -22 965 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-22 965** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Steinar Levernes AS | -128 863 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-128 863** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -307 389 |
| Drift/vedlikehold VVS | -2 353 329 |
| Drift/vedlikehold elektro | -126 987 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -33 652 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -155 592 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -30 260 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -31 991 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -3 600 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -18 813 |
| Egenandel forsikring | -36 000 |
| Kostnader dugnader | -13 180 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-3 239 654** |

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -11 953 |
| Vann- og avløpsgebyr | -1 066 579 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -243 |
| Renovasjonsgebyr | -333 152 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 411 927** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -1 118 802 |


BEGRENSET

| | |
|---|---|
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-1 118 802** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -30 352 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -12 209 |
| Annen leiekostnad | -6 745 |
| Diverse utstyr | -19 050 |
| Annet driftsmateriale | -2 359 |
| Vakthold | -12 500 |
| Renhold ved firmaer | -322 638 |
| Snørydding | -46 461 |
| Andre driftskostnader | -18 591 |
| Trykksaker | -1 151 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -3 000 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 191 |
| Andre kontorkostnader | -15 780 |
| Porto | -450 |
| Kontingenter | -3 200 |
| Gave, ikke fradragsberettiget | -5 210 |
| Bank- og kortgebyr | -5 498 |
| Øreavrunding | -369 |
| Velferdskostnader | -9 661 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-516 415** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige | 53 312 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 497 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 5 221 |
| Renter bank | 39 767 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 353 |
| Andre renteinntekter | 1 864 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **102 014** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -699 227 |
| Pantegjeldsrenter | -361 194 |
| Pantegjeldsrenter | -2 100 499 |
| Renter på leverandørgjeld | -128 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-3 161 047** |

**NOTE 13**
**LEILIGHETER**

| | |
|---|---|
| Leiligheter (Seksjon 11) | 202 240 |
| **SUM LEILIGHETER** | **202 240** |

**NOTE 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**


BESKYTTET

| | | |
|---|---|---|
| TV | | |
| Tilgang 2022 | 25 677 | |
| Avskrevet tidligere | -15 407 | |
| Avskrevet i år | -5 135 | |
| | | 5 135 |
| Snøskuffe, hjullaster | | |
| Tilgang 2023 | 96 250 | |
| Avskrevet tidligere | -32 083 | |
| Avskrevet i år | -19 250 | |
| | | 44 917 |
| Garasjeanlegg | | |
| Tilgang 2001 | 1 | |
| | | 1 |
| Tørketrommel 1 | | |
| Tilgang 2017 | 23 688 | |
| Avskrevet tidligere | -23 687 | |
| | | 1 |
| Tørketrommel 2 | | |
| Tilgang 2016 | 23 688 | |
| Avskrevet tidligere | -23 687 | |
| | | 1 |
| Tørketrommel 3 | | |
| Tilgang 2016 | 23 688 | |
| Avskrevet tidligere | -23 687 | |
| | | 1 |
| Tørketrommel 4 | | |
| Tilgang 2016 | 23 688 | |
| Avskrevet tidligere | -23 687 | |
| | | 1 |
| Tørketrommel 5 | | |
| Tilgang 2004 | 153 792 | |
| Avskrevet tidligere | -153 791 | |
| | | 1 |
| Tørkeskap 1 | | |
| Tilgang 2017 | 23 688 | |
| Avskrevet tidligere | -23 687 | |
| | | 1 |
| Tørkeskap 2 | | |
| Tilgang 2018 | 23 687 | |
| Avskrevet tidligere | -23 686 | |
| | | 1 |
| Tørkeskap 3 | | |
| Tilgang 2018 | 23 688 | |
| Avskrevet tidligere | -23 687 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin 1 | | |
| Tilgang 2013 | 27 800 | |
| Avskrevet tidligere | -27 799 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin 2 | | |


BESKYTTET

| | | |
|---|---|---|
| Tilgang 2016 | 41 450 | |
| Avskrevet tidligere | -41 449 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin 3 | | |
| Tilgang 2016 | 41 450 | |
| Avskrevet tidligere | -41 449 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin 4 | | |
| Tilgang 2016 | 41 450 | |
| Avskrevet tidligere | -41 449 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin 5 | | |
| Tilgang 2017 | 41 450 | |
| Avskrevet tidligere | -41 449 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin 6 | | |
| Tilgang 2017 | 41 450 | |
| Avskrevet tidligere | -41 449 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin 7 | | |
| Tilgang 2018 | 41 450 | |
| Avskrevet tidligere | -41 449 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin 8 | | |
| Tilgang 2018 | 41 450 | |
| Avskrevet tidligere | -41 449 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin 9 | | |
| Tilgang 2013 | 27 800 | |
| Avskrevet tidligere | -27 799 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin og Rulle | | |
| Tilgang 2013 | 31 729 | |
| Avskrevet tidligere | -31 728 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **50 071** |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-24 385** |

**NOTE 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Viderefakturert beboer for låsesmed og vaktmester (gjort opp i 2026) | 37 709 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **37 709** |

**NOTE 16**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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


BESKYTTET

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

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

**NOTE 17**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Svenska Handelsbanken AB NUF | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,15 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2025 | -48 801 890 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 296 290 | |
| | | -48 505 600 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-48 505 600** |

**NOTE 18**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -7 536 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -11 952 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-19 488** |

**NOTE 19**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Skyldig feriepenger | -35 744 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-35 744** |


BESKYTTET

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntekter: kr. 10 679 967

Driftskostnader: kr. 9 244 212

Finanskostnader: kr. 3 161 047

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

**Arbeidskapital**
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 981 215.

**Budsjett 2026**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5,4 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.26.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SD0WP-BGZEH-XQMFQ-S8GYO-P3SSN-EO2EP

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."*

**Ole Jarle Haukvik**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-03-13 11:11:30 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: SDOWP-BGZEH-XQMFQ-S8GYO-P3SSN-EO2EP*

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 26.03.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 30.03.26
**Selskapsnummer:** 5356 **Selskapsnavn:** SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Møteleder**

Martin Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Line Bøe Skreosen og Ragnar Edgren Pettersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 258 000

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Etablerer en ordning for individuell innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning).**

Sameiet etablerer ikke ordning for individuell innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning).

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Etablering av støyskjerm mot Maridalsveien**

Årsmøtet vedtar at sameiet etablerer støyskjerm mot Maridalsveien

☐ For

☐ Mot

**Sak 8 Aneo Mobility**

Styret anbefaler å avvente videre behandling til flere har knyttet seg til anlegget.

☐ For

☐ Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- [ ] Silje Skyttern

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Andre Sevenius Nilsen
- [ ] Ole Henrik Bjørgo

**Valgkomitee** (kun 3 skal velges)

- [ ] Anne-Lise Hansen
- [ ] Johanne Sandbraaten
- [ ] Lotten Strobel

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 SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

**Organisasjonsnummer:** 957591957
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mars kl. 09:00 til 30. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 88.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. 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.

**Styrets innstilling**
Martin Hernandez

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Signerer protokollen som dokumentasjon

**Styrets innstilling**
Styret foreslår at to sameiere velges som protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Line Bøe Skreosen og Ragnar Edgren Pettersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 258 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 258 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Etablerer en ordning for individuell innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Fremmet av: På årsmøtet i 2025 ble styret bedt om å utrede muligheten for å etablere en (IN-ordning)

### Bakgrunn

På årsmøtet i 2025 ble styret bedt om å utrede muligheten for å etablere en ordning for individuell innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning), og legge saken frem for behandling på årsmøtet i 2026.

Styret har på denne bakgrunn gjennomgått forslag til administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS, samt vurdert de juridiske, økonomiske og administrative forholdene knyttet til en eventuell etablering av ordningen.

### Hva innebærer IN-ordningen?

IN-ordningen gir den enkelte seksjonseier rett til å innfri sin forholdsmessige andel av sameiets fellesgjeld knyttet til nærmere angitte lån. Innbetalingen benyttes til ekstraordinær nedbetaling av sameiets lån.

Seksjonseiere som benytter ordningen, vil ikke bli belastet renter og avdrag gjennom felleskostnadene for den delen av lånet som er innfridd. Lånet vil fortsatt stå i sameiets navn, og banken vil behandle innbetalingen som en ordinær nedbetaling av felleslånet.

### Krav om vedtektsendring

Etablering av IN-ordningen forutsetter at sameiet vedtar en egen bestemmelse i vedtektene som regulerer individuell innfrielse av andel fellesgjeld.

Dette innebærer at ordningen kun kan innføres ved vedtektsendring, som krever kvalifisert flertall (2/3) på årsmøtet. Bestemmelsen vil være bindende for både nåværende og fremtidige seksjonseiere.

### Juridisk ansvar og risiko

Seksjonseiere som innfrir sin andel av fellesgjelden, fritas ikke fra sitt debitoransvar. Ved et eventuelt mislighold vil samtlige seksjonseiere fortsatt kunne bli ansvarlige for sin forholdsmessige andel av sameiets samlede låneforpliktelser.

### Konsekvenser for sameiet

For lån som omfattes av IN-ordningen, vil sameiet være underlagt enkelte begrensninger. Dette innebærer blant annet at sameiet ikke kan:

- endre løpetid
- ta opp ny gjeld på de aktuelle lånene
- foreta ekstraordinære nedbetalinger
- avtale avdragsfrihet
- binde renten

uten vedtak i årsmøtet.

Ordningen medfører også økte administrative oppgaver og større kompleksitet i forvaltningen av sameiets økonomi.

### Kostnader og administrasjon

- Engangskostnad for sameiet: kr 25 000
- Engangskostnad per seksjonseier: kr 2 000 (administrasjon)
- Kostnad ved tilknytning av nytt lån: kr 20 000 per lån (dekkes av sameiet)
- Årlig administrasjonsgodtgjørelse: 10 % av forretningsførerhonoraret, minimum kr 8 750 og maksimum kr 17 500 per lån

### Økonomiske eksempler

Styret har utarbeidet eksempler som illustrerer mulige økonomiske konsekvenser ved bruk av IN-ordningen, basert på en låneandel på kr 350 000.

#### Eksempel 1 – Seksjonseier med oppsparte midler

Ved innfrielse av kr 350 000 med egne midler spares felleslånsrenten på 6,33 %, tilsvarende kr 22 155 per år. Etter administrasjonskostnad på kr 2 000 første år utgjør netto besparelse kr 20 155.

#### Eksempel 2 – Seksjonseier som finansierer innfrielsen med privat lån

Et privat lån på kr 350 000 med rente på 5,15 % gir en årlig renteutgift på kr 18 025. Brutto besparelse sammenlignet med felleslånet utgjør kr 4 130 per år. Etter administrasjonskostnad på kr 2 000 første år utgjør netto besparelse kr 2 130.

Eksemplene er forenklede og tar ikke hensyn til skattemessige forhold, renteendringer eller individuelle vilkår.

### Styrets vurdering

Styret har foretatt en samlet vurdering av ordningens fordeler og ulemper. Selv om IN-ordningen kan være økonomisk gunstig for enkelte seksjonseiere, innebærer den samtidig økte administrative kostnader, større kompleksitet og begrensninger i sameiets handlingsrom knyttet til de aktuelle lånene.

Styret mener at hensynet til en enkel, forutsigbar og fleksibel forvaltning av sameiets økonomi bør veie tyngst.

Styret anbefaler ikke at sameiet etablerer en ordning for individuell innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag til vedtak:

**Forslag til vedtak:**
Sameiet etablerer ikke ordning for individuell innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Med vennlig hilsen
Styret

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler ikke at sameiet etablerer en ordning for individuell innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag til vedtak:

**Forslag til vedtak:** Sameiet etablerer ikke ordning for individuell innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning)

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet etablerer ikke ordning for individuell innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Etablering av støyskjerm mot Maridalsveien

Sameiet har fått godkjenning fra Plan- og bygningsetaten til å etablere støyskjerm mot Maridalsveien, med vilkår om at tiltaket gjennomføres innen tre år. Denne fristen utløper i år.

Trafikkmengden i Maridalsveien har økt fra ca. 7 000 til rundt 12 000 biler per døgn. Dette har medført en vesentlig forverring av støysituasjonen for sameiets beboere. Trafikkstøyen påvirker bokvalitet, helse og bruk av utearealer negativt.

Dersom støyskjermen ikke etableres innen fristen, kan tillatelsen bortfalle. Sameiet risikerer da å måtte gjennomføre en ny søknadsprosess med usikkert utfall og potensielt økte kostnader.

**Kostnader og finansiering**
Etablering av støyskjermen er anslått å koste ca. kr 300 000. Tiltaket finansieres gjennom drift, og vil ikke medføre økning i fellesutgiftene.

Etter at støyskjermen er etablert, kan sameiet søke kommunen om økonomisk støtte gjennom relevante tilskuddsordninger. Eventuell støtte vil redusere sameiets netto kostnad. Det kan imidlertid ikke gis garanti for at søknaden innvilges eller for støttebeløpets størrelse.

**Forventet effekt av tiltaket**
En støyskjerm vil gi:

- Redusert støybelastning
- Bedre bomiljø og økt trivsel
- Mer brukbare og attraktive utearealer
- Bidrag til å sikre boligverdier

**Kost-/nytte-vurdering**

**Kostnader**

- Engangsinvestering på ca. kr 300 000, finansiert gjennom drift
- Eventuelle mindre vedlikeholdskostnader over tid

**Nytte**

- Varig reduksjon av trafikkstøy fra ca. 12 000 biler per døgn
- Bedre helse, trivsel og bokvalitet for beboerne
- Mer attraktive og funksjonelle utearealer
- Positiv effekt på boligverdier og sameiets attraktivitet
- Unngår bortfall av eksisterende tillatelse og en kostbar eller usikker ny søknadsprosess

Styret vurderer at tiltaket gir en langsiktig og varig gevinst for hele sameiet, mens kostnaden er tidsavgrenset. Samlet sett anses nytten som klart større enn kostnaden.

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet vedtar at sameiet etablerer støyskjerm mot Maridalsveien i henhold til tillatelse gitt av Plan- og bygningsetaten, innenfor en kostnadsramme estimert på nåværende tidspunkt til ca. kr 300 000, finansiert gjennom drift. Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet innen gjeldende frist og til å søke om eventuell kommunal støtte etter ferdigstillelse.

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler at støyskjermen etableres i løpet av inneværende år, i tråd med gitt tillatelse, og finansieres gjennom drift.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at sameiet etablerer støyskjerm mot Maridalsveien
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Valg av tillitsvalgte

**FORSLAG TIL KANDIDATER TIL STYRET VED ÅRSMØTET I MARS 2026**

**Styremedlem:** Silje Skyttern (F3) tar gjenvalg, og foreslås i år som styremedlem, (som hun jo har fungert som etter at Einar Erdahl flyttet.)

**Varamedlem:** Andre Sevenius Nilsen (F1) foreslås.

**Varamedlem**: Ole Henrik Bjørgo (F5) foreslås.

Vi setter stor pris på at Silje Skyttern har sagt seg villig til fortsatt styreverv. Vi har også funnet en kandidat fra F1, Vi har også lykkes med å finne en kandidat til styret fra Frysjaveien 5

Da blir fordelingen: Styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem fra F1 og to styremedlemmer og ett varamedlem fra F3. F5 blir representert med ett varamedlem.

**Ny valgkomite:**

Lotten Strobel (F1) fortsetter i valgkomiteen.

Johanne Sandbraaten (F3)

Anne-Lise Hansen (F3 og F5)

Anne-Lise Hansen og Lotten Strobel
VALGKOMITEEN
Sameiet Frysjaveien 1, 3, 5

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Silje Skyttern (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Skyttern

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Ole Henrik Bjørgo (51 stemmer)
Andre Sevenius Nilsen (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Henrik Bjørgo
Andre Sevenius Nilsen

**Valgkomitee (1 år)**

Følgende ble valgt:
Anne-Lise Hansen (53 stemmer)
Johanne Sandbraaten (54 stemmer)
Lotten Strobel (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne-Lise Hansen
Johanne Sandbraaten
Lotten Strobel

# VEDTEKTER
## for
## Eierseksjonssameiet Frysjaveien 1, 3 og 5

Tilpasset og vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 27.11.2000 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31. Endret 04.04.2018 i henhold til eierseksjonsloven, lov 16. juni 2017 nr. 65. Sist endret 11.11.2020 i henhold til samme lov. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 30.10.23.

### § 1
### Eiendommen - formål

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

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

### § 2
### Organisering av sameiet

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

### § 3
### Rettslig råderett

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

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

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

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

### § 4
### Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

## § 5
## Husordensregler

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

## § 6
## Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

## § 7
## Felleskostnader

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

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

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

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

## § 8
## Vedlikehold

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i første og andre avsnitt, men ikke utskiftning av innvendig sluk. Fra 2030 overtar også sameiet utskiftningsansvaret for vinduer og ytterdør (balkongdør). Frem til dette gjelder overgangsordning beskrevet i § 8 (2) under. Gamle sluk, vinduer og balkongdører som grunnet manglende vedlikehold må byttes, kan likevel bli pålagt byttet for eiers regning; vedlikeholdet er fortsatt seksjonseiers ansvar.

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

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

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

**§8 (2)**

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

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

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

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

**§ 9**

**Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

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

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

**§ 10**

**Styret**

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

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

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

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

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

**§ 11**

**Sameiermøtet**

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

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

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

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

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

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

**§ 12**

**Forretningsfører**

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

**§ 13**

**Mindretallsvern**

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

**§ 14**

**Regnskap og revisjon**

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

**§ 15**

**Endringer i vedtektene**

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

## § 16
## Generelle plikter

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

## § 17
## Kameraovervåking

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

# Husordensregler for Frysjaveien 1, 3 og 5 sameie

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

## § 1

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

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

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

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

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

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

## § 2

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

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

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

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

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

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

## § 3

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

## § 4

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

Ved mislighold kan styret tilbakekalle tillatelsen.

## § 5

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

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

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

## § 6

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

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

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

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

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

## § 7

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

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

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

## § 8

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

## § 9

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

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

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

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

## § 10

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

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

## § 11

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

## § 12

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

## § 13

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

## § 14

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

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

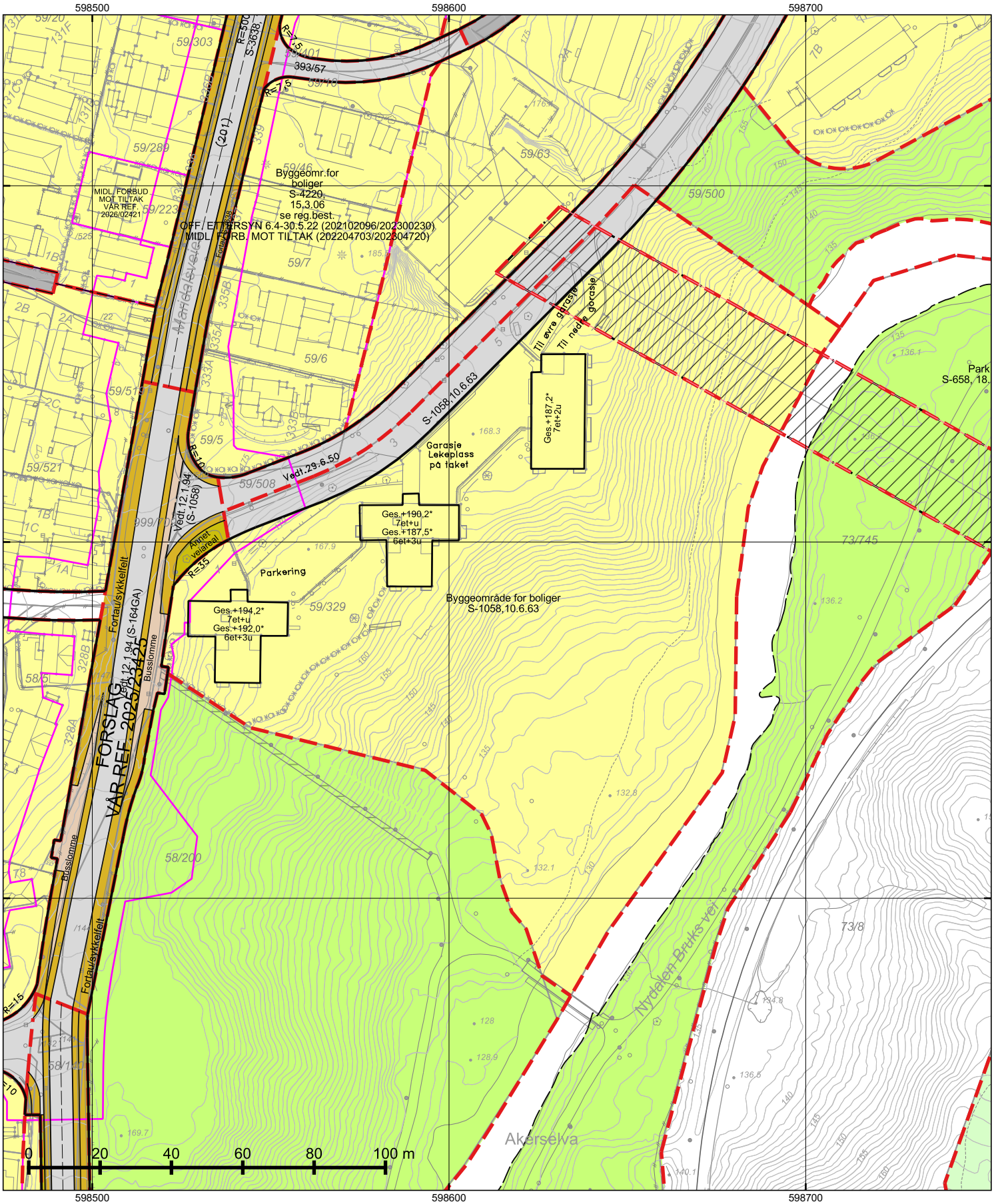
## § 15

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

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

## § 16

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

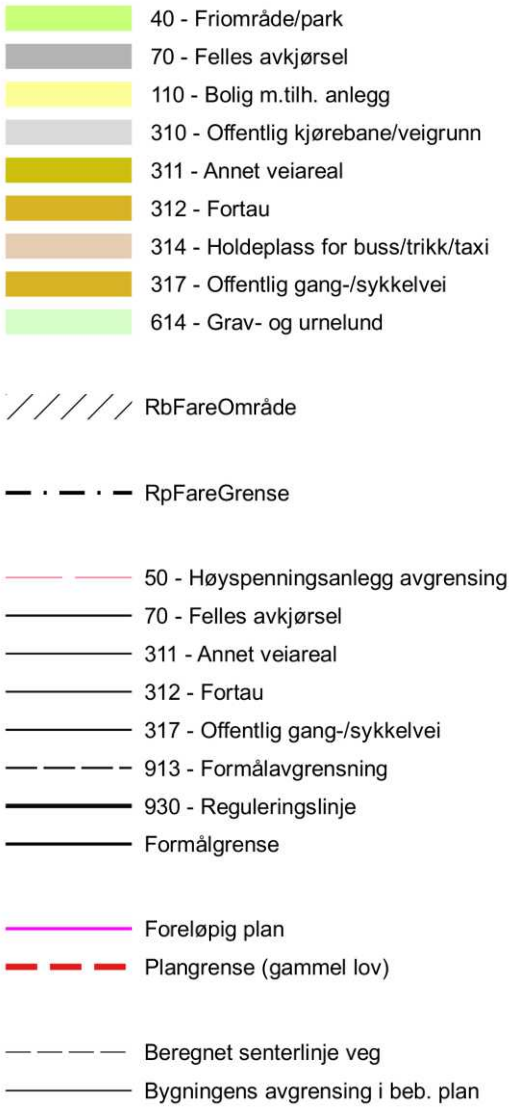
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

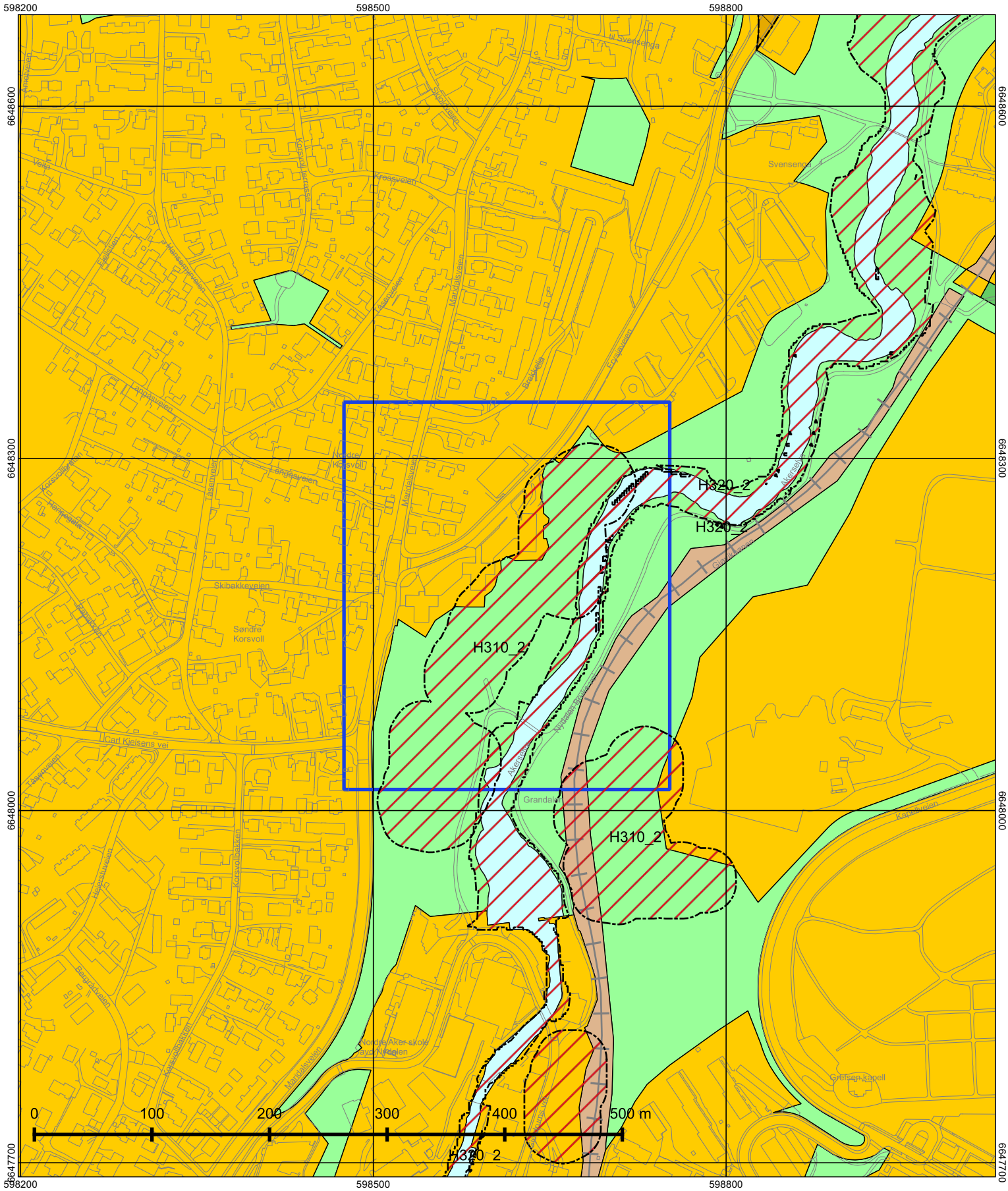
PlottID/Best.nr: 159368/ 86534867
Adresse: Frysjaveien 5
Gnr/Bnr: 59/329
Deres ref.:
Kommentar:

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

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159368/86534867
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-980

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

S-980 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 06.06.1962

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 196201374

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** V221084N2, V120194

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-1058

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

S-1058 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 10.06.1963

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 196301343

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** V120194

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# V120194

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MARIDALSVEIEN, SKIBAKKEN BUSSHOLDEPLASS, BEGGE RETNINGER.

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

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

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

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

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

**KOPI**

Oslo, den 10.1.75.

IS/JG

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 59. bnr.329. Frysjaveien 3-5.

Journalnr.: 58/3465

Arbeidets art: Nybygg.

Bygningens art: Høyhus m/garasjeanlegg.

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

Arkitekt: Arkitektene Heiberg og Sandvik, Kirkegaten 15, Oslo 1.

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

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

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

For bygningssjefen

Distriktsingeniør

Ivar Stensrud

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

Tll. C15. 4000. ANDVORD. 2596/72. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

# Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg. Nybygg.

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Fryasvalen 5 | Gnr. 59, bnr 329 ,ol.C. | 67/1218 |

Byggherre

A/S Salen
v/adv. E. Sture Larre
Prinsensgt. 26

OSLO 1

Ansvarshavende Byggesælder

Alfsen og Gunderson
Stålverksvalen 1

OSLO 6

HG//JG
Dato
29. januar 1975

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

SK C-16 ANDVORD

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for områdeutvikling

Jan Bauck Arkitektkontor AS
Briskebyveien 48
0259 OSLO
svein@janbauck.no

Dato: - 2 MAI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607066-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Harald Magnus Kvifte | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | FRYSJAVEIEN 5 | Eiendom: | 59/329/0/0 |
| Tiltakshaver: | Sameiet Frysjaveien 1, 3, 5 v/ L.Gaasø | Adresse: | Frysjaveien 1, 0883 OSLO |
| Søker: | Jan Bauck Arkitektkontor AS | Adresse: | Briskebyveien 48, 0259 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# ENDRET TILLATELSE - FRYSJAVEIEN 5

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

**Til tidligere gitt tillatelse, som gjaldt fasadeendring, foreligger det søknad om endringer. Endringssøknaden omfatter innglassing av eksisterende balkonger med helglass (uisolert enkelt herdet glass uten profiler). Bruksareal økes ikke.**

**I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 05.12.2008. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.**

**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**

**Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

**Bortfall av tillatelse**
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra *tillatelse* er gitt og ved to-trinnsbehandling, fra *rammetillatelse* er gitt.
Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

**Godkjenninger:**
Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
|---|---|---|---|
| Fasade syd med innglassede balkonger | A-F5-11 | 28.11.2007 | 9/2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fasade øst med innglassede balkonger | A-F5-12 | 28.11.2007 | 9/3 |
| Fasade vest med innglassede balkonger | A-F5-13 | 28.11.2007 | 9/4 |
| Fasade nord med innglassede balkonger | A-F5-14 | 28.11.2007 | 9/5 |

Følgende tidligere godkjente tegninger utgår:

| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
|---|---|---|---|
| Fasade syd | A-F5-11 | 27.03.2006 | 1/13 |
| Fasade øst | A-F5-12 | 27.03.2006 | 1/14 |
| Fasade vest | A-F5-13 | 27.03.2006 | 1/15 |
| Fasade nord | A-F5-14 | 27.03.2006 | 1/16 |

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

| Orgnr og Navn | Beskrivelse |
|---|---|
| 945847085<br>Jan Bauck Arkitektkontor AS | SØK ttkl. 2 PRO/KPR ttkl.2 bygninger og installasjoner |
| 882159302<br>SIVILINGENIØR FINN MADSØ AS | PRO/KPR ttkl.2 byggeteknikk |
| 952159429<br>PA Entreprenør AS | UTF/KUT ttkl.2 bygninger og installasjoner |

**Gjeldende plangrunnlag:**
Eiendommen omfattes av regulerings- og bebyggelsesplan, S-1058, vedtatt 10.06.1963. Reguleringsformål er byggeområde for boliger. Det foreligger ikke reguleringsbestemmelser.

**Byggetomten:**
Tomten ligger i Frysjaveien, nær opp til Maridalsveien. Tomten er bratt ned mot Akerselva, øvre del av tomten er bebygd med tre boligblokker.

**Estetiske krav:**
Balkongene fullt innglasset vil fremstå som glasstårn. Dette bidrar til å fremheve vertikaliteten i bygningen. Det skal i utformingen etterstrebes å gi fasadene et formspråk i harmoni med den opprinnelige arkitekturen, dette forutsetter knappe detaljer. Videre skal balkongene kunne åpnes da de fungerer som nødutganger. Tiltaket som helhet anses å tilfredsstille estetiske krav gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 74.2.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**
Plan og bygningsetaten mener, på bakgrunn av denne tillatelsen og de vilkår som ligger til grunn, at tiltaket er gjennomførbart i henhold til plan- og bygningsloven .

**Avfall:**
Viser til godkjent avfallsplan.

**Klageadgang:**
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, Åpen by

Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsenhetsleder

Harald Magnus Kvifte
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Frysjaveien 1, 3, 5 V/ L. Gaasø, Frysjaveien 1, 0883 OSLO

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

BMA HEISTEKNISK RÅDGIVNING AS
Postboks 9058 Grønland
0133 OSLO

Dato: 11.04.2016

| Deres ref.: | Vår ref.: 201506248-5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tove Mette Pettersen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | FRYSJAVEIEN 5 | Eiendom: | 59/329 |
| Tiltakshaver: | SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5 | Adresse: | c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | BMA HEISTEKNISK RÅDGIVNING AS | Adresse: | Postboks 9058 Grønland, 0133 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Frysjaveien 5

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 31.03.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

## Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.04.2016 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5, c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, leon.gaaso@gmail.com

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

NORD ARKITEKTUR AS
Grinidammen 10
1359 EIKSMARKA

Dato: 06.02.2018

Deres ref.: Marty Bashevkin | Vår ref.: 201615171-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sondre Sanna | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | FRYSJAVEIEN 1 - 3 - 5 | Eiendom: | 59/329/0/0 |
| Tiltakshaver: | SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5 | Adresse: | c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | NORD ARKITEKTUR AS | Adresse: | Grinidammen 10, 1359 EIKSMARKA |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Frysjaveien 1 - 3 - 5

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for solfangere og varmegjenvinning fra ventilasjon på tak, mottatt 01.02.2018.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201615171 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D-01 | 22.09.2016 | 1/18 |
| Plan tak - Frysjaveien 1 | 1.11 | 20.09.2016 | 1/20 |
| Fasade øst - Frysjaveien 1 | 1.34 | 20.09.2016 | 1/21 |
| Fasade sør - Frysjaveien 1 | 1.31 | 20.09.2016 | 1/22 |
| Fasade vest - Frysjaveien 1 | 1.32 | 20.09.2016 | 1/23 |
| Fasade nord - Frysjaveien 1 | 1.33 | 20.09.2016 | 1/24 |
| Plan tak - Frysjaveien 3 | 3.11 | 20.09.2016 | 1/25 |
| Fasade øst - Frysjaveien 3 | 3.34 | 20.09.2016 | 1/26 |
| Fasade sør - Frysjaveien 3 | 3.31 | 20.09.2016 | 1/27 |
| Fasade vest - Frysjaveien 3 | 3.32 | 20.09.2016 | 1/28 |
| Fasade nord - Frysjaveien 3 | 3.33 | 20.09.2016 | 1/29 |
| Plan tak - Frysjaveien 5 | 5.11 | 20.09.2016 | 1/30 |
| Fasade øst - Frysjaveien 5 | 5.34 | 20.09.2016 | 1/31 |
| Fasade sør - Frysjaveien 5 | 5.31 | 20.09.2016 | 1/32 |
| Fasade vest - Frysjaveien 5 | 5.32 | 20.09.2016 | 1/33 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fasade nord - Frysjaveien 5 | 5.33 | 20.09.2016 | 1/34 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.02.2018 av:

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5, c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, kjetilsan@yahoo.com

FRA OSLO BRANNVESEN

Arne Garborgs plass 1 — 42 06 30.

**Approbasjon.**

Oslo, den 5. juli 1967

Fa. C. M. Mathiesen & Co.,
Møllergaa 9,
Oslo 1.

Omstående melding godkjennes på betingelse av at anlegget utføres etter gjeldende forskrifter og instrukser, og på følgende vilkår (avkrysset):

☒ Varmeledninger må ikke føres gjennom matskap eller -boder.

☒ Vedlagte erklæring må innsendes så snart anlegget er ferdig.

☐ Eieren skal minst 1 gang årlig innen 1/9 la anlegget inspisere av en av brannsjefen godkjent kontrollør som sender rapport til brannsjefen om anleggets tilstand.

Forøvrig bemerkes:

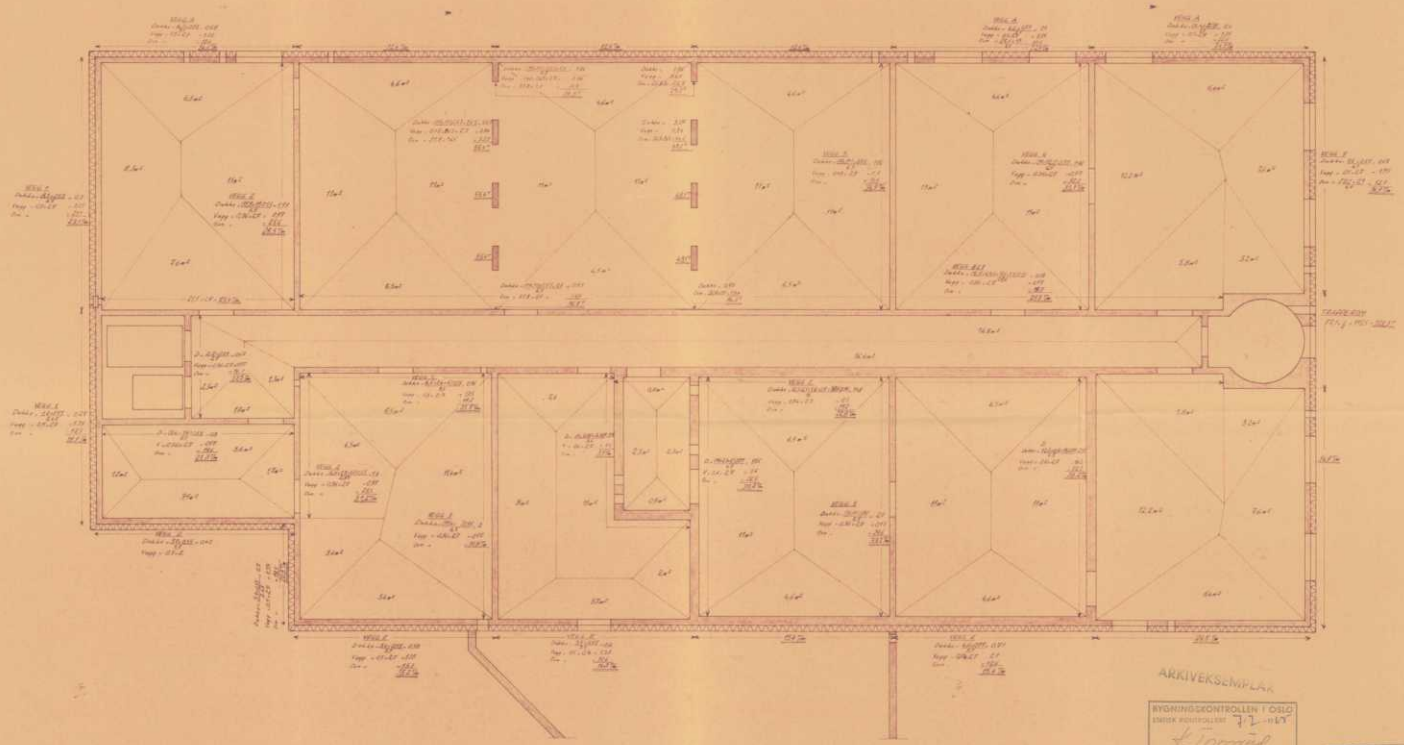
Ansvarshavende installatør må kontrollere at anlegget er i overensstemmelse med byggemelding godkjent av bygningskontrollen.

Anmodning om ferdigbesiktigelse må innsendes skriftlig så snart anlegget er ferdig.

Brannsjefen
XXXXXX
Oddm. Schei

rsendes Oslo bygningskontroll
erdigbesigtigelse 22/2-72
lorden
Oslo brannvesen, avd. III, den 28/2-72
Per Thorsen.
Ebm

K. Thyrum
K. Thyrum




ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STADIG KONTROLLERT 7/2-1965

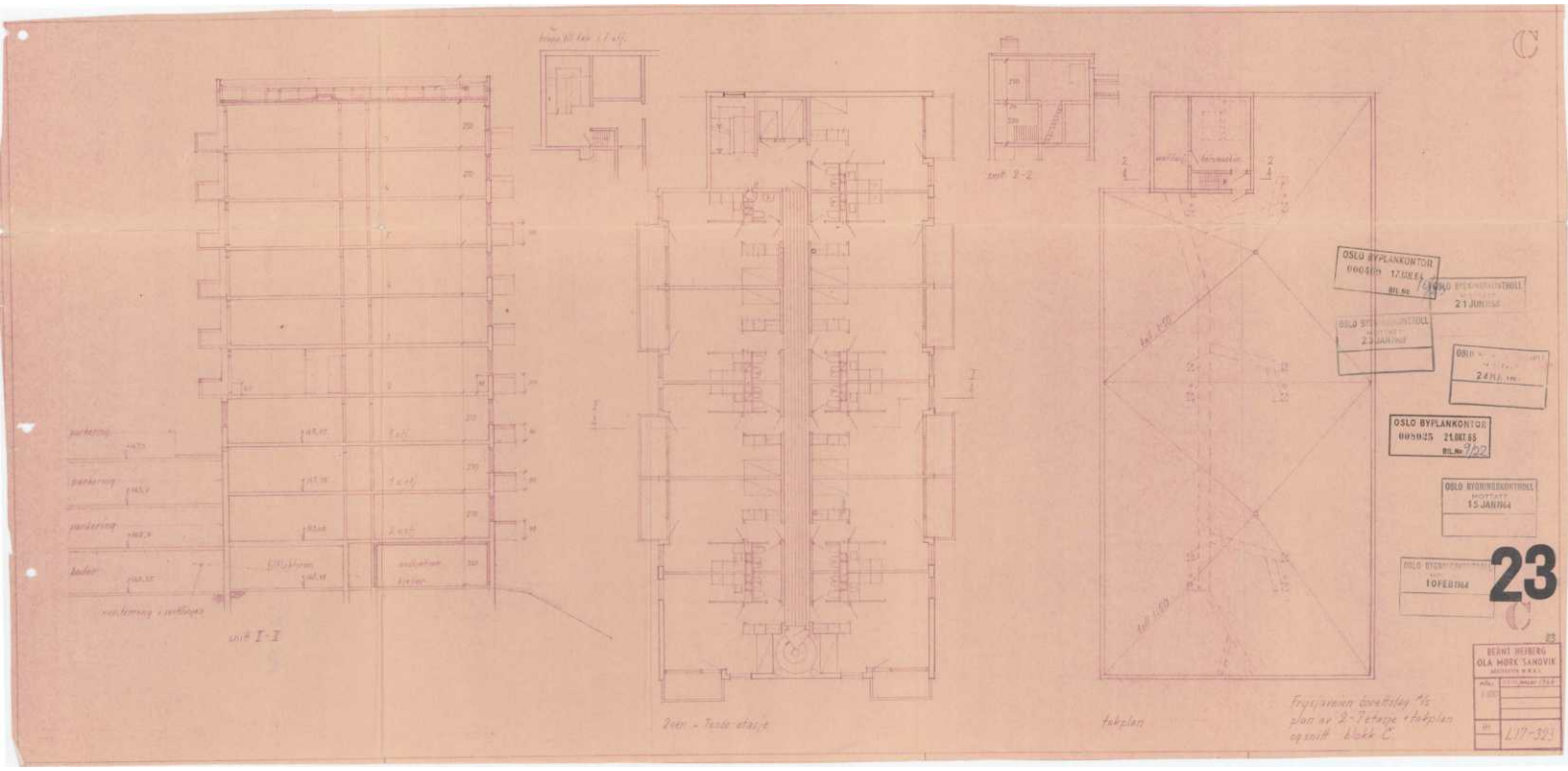
OSLO BYGNINGSKONTROLL
21 MAI 1965

FRYSJAVEIEN BORETTSLAG A/S

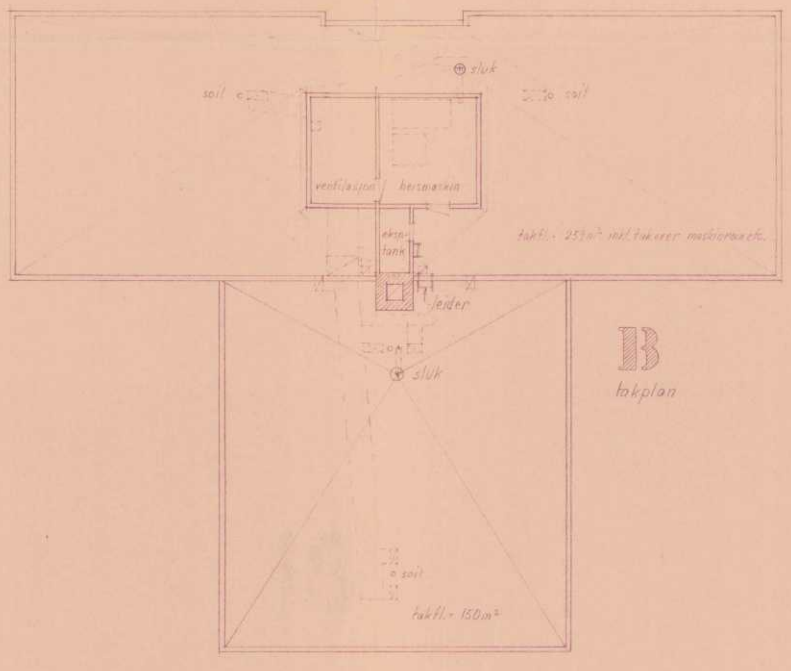
DEKKE OVER KJELLER | 1:50 | 15.3.65 SH

C LASTPLAN | 716-C | 1

BORRING & ROGNERUD A/S


C
snitt 2-2
snitt I-I
2 etg. - Tende etasje
takplan
OSLO BYPLANKONTOR
OSLO BYGNINGSKONTROLL
21 JUN 1965
OSLO BYPLANKONTOR
OSLO BYGNINGSKONTROLL
15 JAN 1964
OSLO BYGNINGSKONTROLL
10 FEB 1964
23
BEANT HEIBERG
OLA MORK SANDVIK
A.17-323

B




B
takplan

OSLO BYPLANKONTOR
MOTTATT 17 JAN 64
19/2

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 JAN 1969

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 JUN 1966

OSLO BYPLANKONTOR
MOTTATT 21.OKT.65
BIL.Nr. 18/22

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 JAN 1964

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 FEB 1964

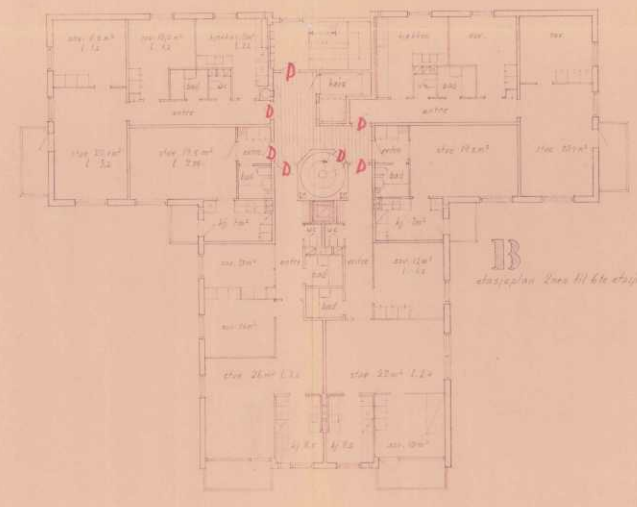
B 17

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

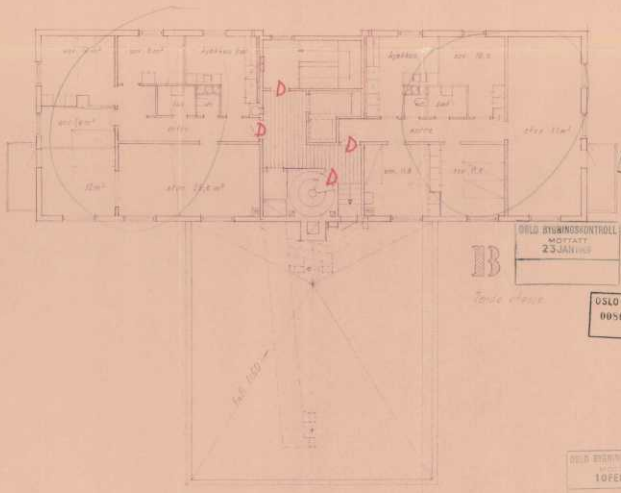
MÅL: 1:100
OSLO JANUAR 64

tH.
L17 - 317

Frysjaveien borettslag a/s
takplan bl. B



etasjeplan 2nen til 6te etasje



Tomt etasje

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 21 JUN 1963

OSLO BYPLANKONTOR 17 JUN 63

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 23 JAN 1964

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 24 MAI 1967

OSLO BYPLANKONTOR 005025 21.06.65 BIL. M 1/22

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 15 JAN 1964

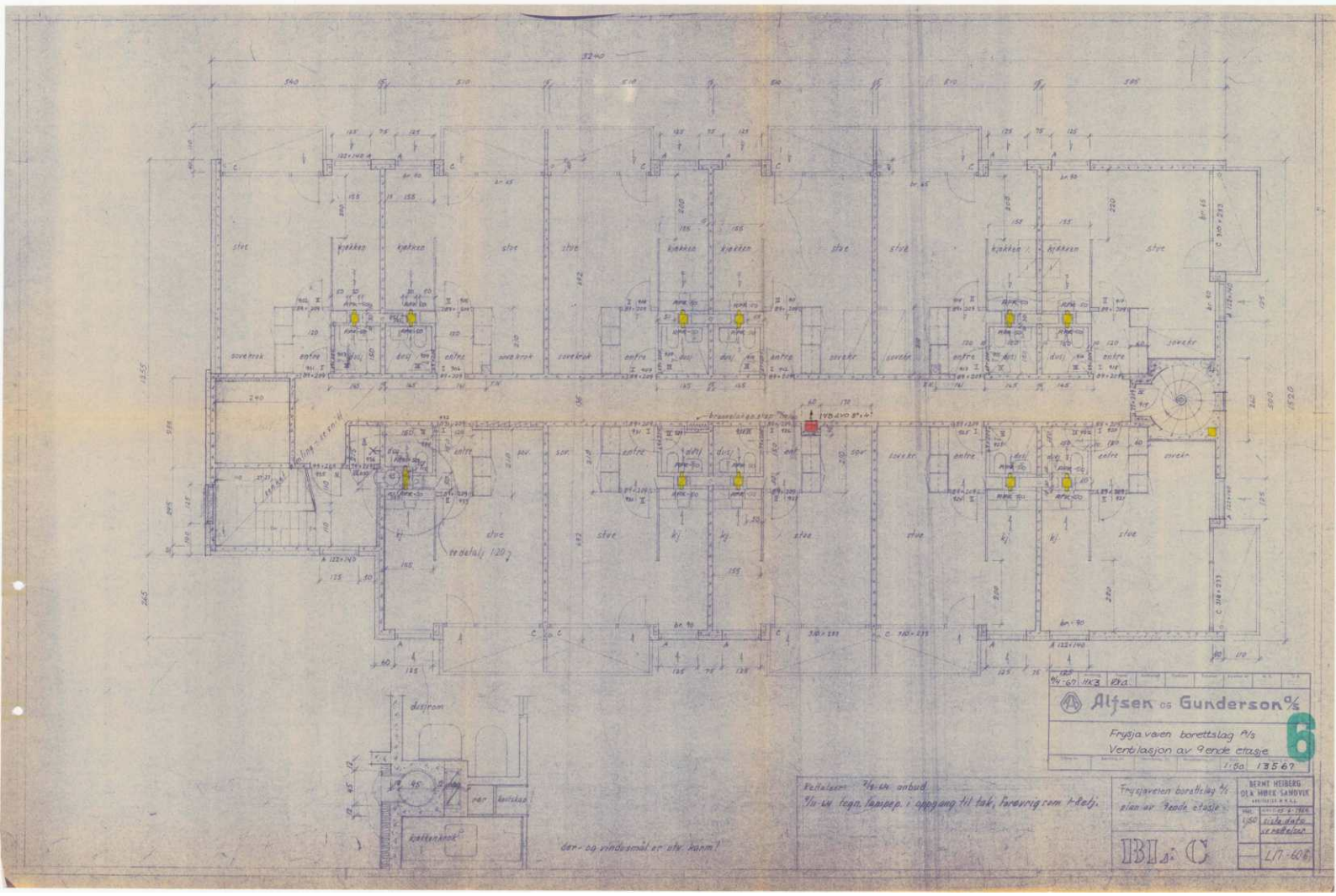
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 10 FEB 1964

16

BERNT ROBERG
OLA HÅKE SANDVIK
ARKITEKTER MNAL

Frøyaveien borettslag 4/6
plan av 2-6 etj. og 7 etj. bl. B

L17-516


Alfsen as Gunderson &/s
Frysjavaien borettslag &/s
Ventilasjon av 9ende etasje
1:50
13567
6
BERNT HEIBERG
OLA HOVIS SANDVIK
Fellesrom 2/9-64 anbud
2/11-64 tegn. lampep. i oppgang til tak, fjernsyn rom t-kelj.
Frysjaveien borettslag &/s
plan av 9ende etasje
BL. C
L/7-608

Dagbokført
30.APR. 85 024465
Byfogdkontoret i Oslo

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Advokat Erik Sture Larre | Akersgt. 39, 0158 Oslo 1 | 42.10.95 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. 59 | Bnr. 329 | Fnr. | Kommune Oslo |

**2. Hjemmelshaver**

Navn: A/L Frysjaveien Borettslag

Fødselsnummer:

**3. Begjæring**

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

- [X] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

**5. Tegninger m. v.**

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

**6. Fordelingsliste**

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

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

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

**7. Supplerende tekst**

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| Sted | |

Tinglysingsstempel

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Advokat Erik Sture Larre | Akersgt. 39, 0158 Oslo 1 | 42.10.95 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. 59 | Bnr. 329 | Fnr. | Kommune Oslo |

**2. Hjemmelshaver**

Navn: A/L Frysjaveien Borettslag — Fødselsnummer:

**3. Begjæring**

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

**5. Tegninger m. v.**

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 11.957 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= 11.957 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 41 | B | 42 | 61 | B | 90 |
| 42 | B | 90 | 62 | B | 90 |
| 43 | B | 90 | 63 | B | 42 |
| 44 | B | 42 | 64 | B | 90 |
| 45 | B | 90 | 65 | B | 90 |
| 46 | B | 124 | 66 | B | 42 |
| 47 | B | 124 | 67 | B | 90 |
| 48 | B | 90 | 68 | B | 90 |
| 49 | B | 103 | 69 | B | 132 |
| 50 | B | 103 | 70 | B | 90 |
| 51 | B | 90 | 71 | B | 42 |
| 52 | B | 103 | 72 | B | 90 |
| 53 | B | 82 | 73 | B | 90 |
| 54 | B | 90 | 74 | B | 42 |
| 55 | B | 90 | 75 | B | 90 |
| 56 | B | 103 | 76 | B | 90 |
| 57 | B | 82 | 77 | B | 42 |
| 58 | B | 90 | 78 | B | 90 |
| 59 | B | 90 | 79 | B | 90 |
| 60 | B | 42 | 80 | B | 42 |
| Sum teller skal stemme med nevner | | | Sum teller skal stemme med nevner | | |

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

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

**7. Supplerende tekst**

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| Sted | |

Tinglysingsstempel

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Advokat Erik Sture Larre | Akersgt. 39, 0158 Oslo 1 | 42.10.95 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. 59 | Bnr. 329 | Fnr. | Kommune Oslo |

**2. Hjemmelshaver**

Navn: A/L Frysjaveien Borettslag — Fødselsnummer:

**3. Begjæring**

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

- [X] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

**5. Tegninger m. v.**

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 11.957 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= 11.957 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 81 | B | 90 | 101 | B | 42 |
| 82 | B | 90 | 102 | B | 42 |
| 83 | B | 42 | 103 | B | 42 |
| 84 | B | 90 | 104 | B | 42 |
| 85 | B | 90 | 105 | B | 90 |
| 86 | B | 42 | 106 | B | 42 |
| 87 | B | 90 | 107 | B | 42 |
| 88 | B | 90 | 108 | B | 42 |
| 89 | B | 42 | 109 | B | 42 |
| 90 | B | 90 | 110 | B | 42 |
| 91 | B | 90 | 111 | B | 42 |
| 92 | B | 42 | 112 | B | 90 |
| 93 | B | 90 | 113 | B | 42 |
| 94 | B | 90 | 114 | B | 42 |
| 95 | B | 42 | 115 | B | 42 |
| 96 | B | 90 | 113 | B | 42 |
| 97 | B | 124 | 117 | B | 42 |
| 98 | B | 124 | 118 | B | 42 |
| 99 | B | 42 | 119 | B | 42 |
| 100 | B | 42 | 120 | B | 42 |
| Sum teller skal stemme med nevner | | | Sum teller skal stemme med nevner | | |

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

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

**7. Supplerende tekst**

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| Sted | |

Tinglysingsstempel

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Advokat Erik Sture Larre | Akersgt. 39, 0158 Oslo 1. | 42.10.95. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
| | 59 | 329 | | Oslo |

**2. Hjemmelshaver**

Navn: A/L Frysjaveien Borettslag — Fødselsnummer:

**3. Begjæring**

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

[x] kommunen har meddelt unntak fra § 5 nr. 4 tredje ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

eller

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

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

**5. Tegninger m. v.**

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 11.957 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= 11.957 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 12 1 | B | 42 | 14 1 | B | 42 |
| 12 2 | B | 42 | 14 2 | B | 42 |
| 12 3 | B | 42 | 14 3 | B | 42 |
| 12 4 | B | 42 | 14 4 | B | 42 |
| 12 5 | B | 42 | 14 5 | B | 42 |
| 12 6 | B | 42 | 14 6 | B | 42 |
| 12 7 | B | 42 | 14 7 | B | 42 |
| 12 8 | B | 42 | 14 8 | B | 42 |
| 12 9 | B | 42 | 14 9 | B | 42 |
| 13 0 | B | 42 | 15 0 | B | 42 |
| 13 1 | B | 42 | 15 1 | B | 42 |
| 13 2 | B | 42 | 15 2 | B | 42 |
| 13 3 | B | 42 | 15 3 | B | 42 |
| 13 4 | B | 42 | 15 4 | B | 42 |
| 13 5 | B | 42 | 15 5 | B | 42 |
| 13 6 | B | 42 | 15 6 | B | 42 |
| 13 7 | B | 42 | 15 7 | B | 42 |
| 13 8 | B | 42 | 15 8 | B | 84 |
| 13 9 | B | 42 | 15 9 | B | 42 |
| 14 0 | B | 42 | 16 0 | B | 42 |
| Sum teller skal stemme med nevner | | | Sum teller skal stemme med nevner | | |

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

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

**7. Supplerende tekst**

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| Sted | |

Tinglysingsstempel

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Advokat Erik Sture Larre | Akersgt. 39, 0158 Oslo 1 | 42.10.95 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
| | 59 | 329 | | Oslo |

**2. Hjemmelshaver**

Navn: A/L Frysjaveien Borettslag — Fødselsnummer:

**3. Begjæring**

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

- [X] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

**5. Tegninger m. v.**

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 11.957 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= 11.957 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 16 | B | 42 | 181 | B | 42 |
| 162 | B | 42 | 182 | B | 42 |
| 163 | B | 42 | 183 | B | 42 |
| 164 | B | 42 | 184 | B | 42 |
| 165 | B | 42 | 185 | B | 42 |
| 166 | B | 42 | 186 | B | 42 |
| 167 | B | 42 | 187 | B | 42 |
| 168 | B | 42 | 188 | B | 42 |
| 169 | B | 42 | 9 | | |
| 170 | B | 42 | 0 | | |
| 171 | B | 42 | 1 | | |
| 172 | B | 42 | 2 | | |
| 173 | B | 42 | 3 | | |
| 174 | B | 42 | 4 | | |
| 175 | B | 42 | 5 | | |
| 176 | B | 42 | 6 | | |
| 177 | B | 42 | 7 | | |
| 178 | B | 42 | 8 | | |
| 179 | B | 42 | 9 | | |
| 180 | B | 42 | 0 | | |
| Sum teller skal stemme med nevner | | | Sum teller skal stemme med nevner | | 11.957 |

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

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

**7. Supplerende tekst**

Utdrag av sameiekontrakt ligger ved på eget ark, og skal tinglyses som hefte på eiendommen, som en del av denne oppdelingsbegjæring.

Dato: 24.04.85

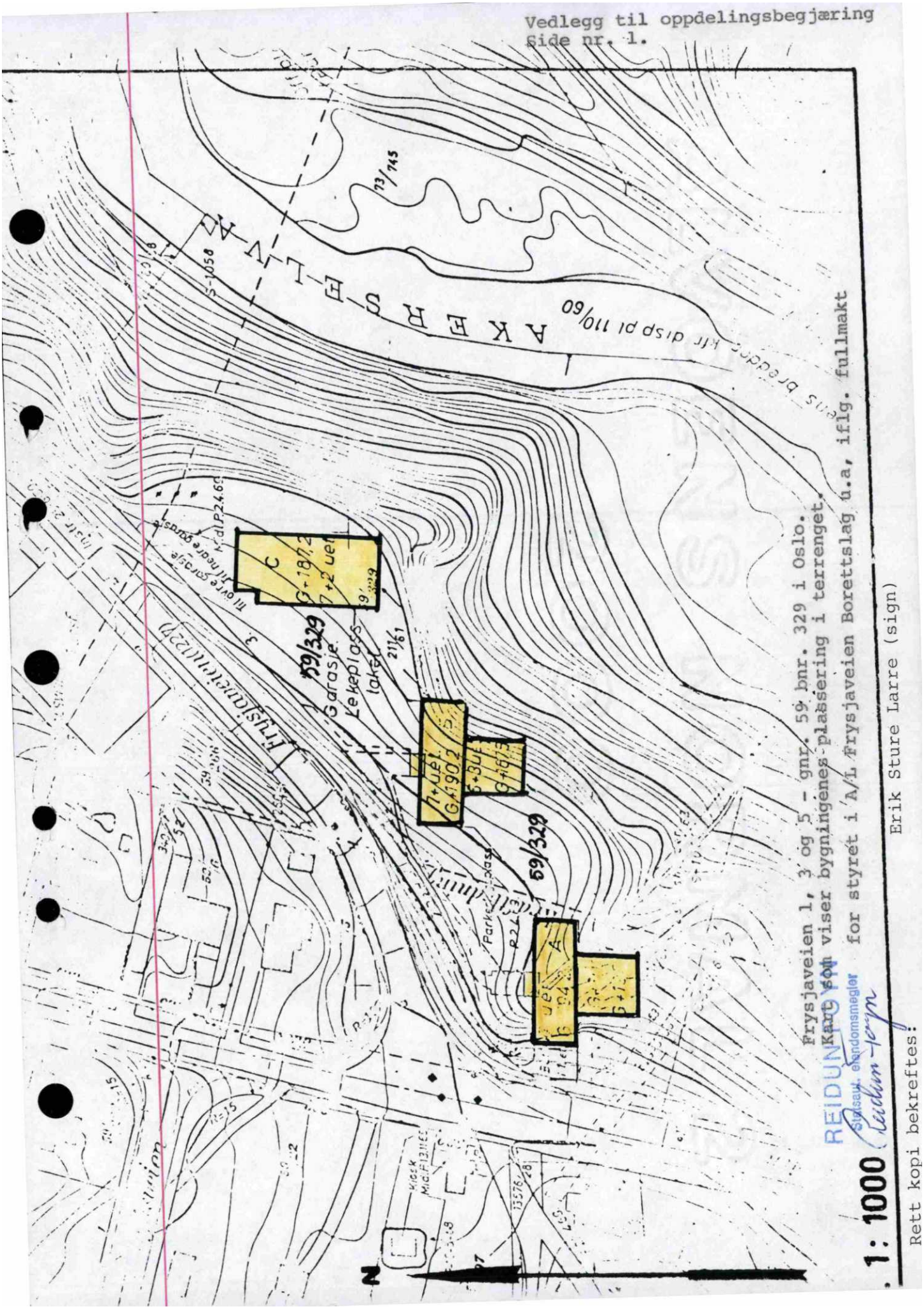
Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
for A/L Frysjaveien Borettslag u.a,
iflg. spesialfullmakt

Erik Sture Larre

Tinglysingsstempel

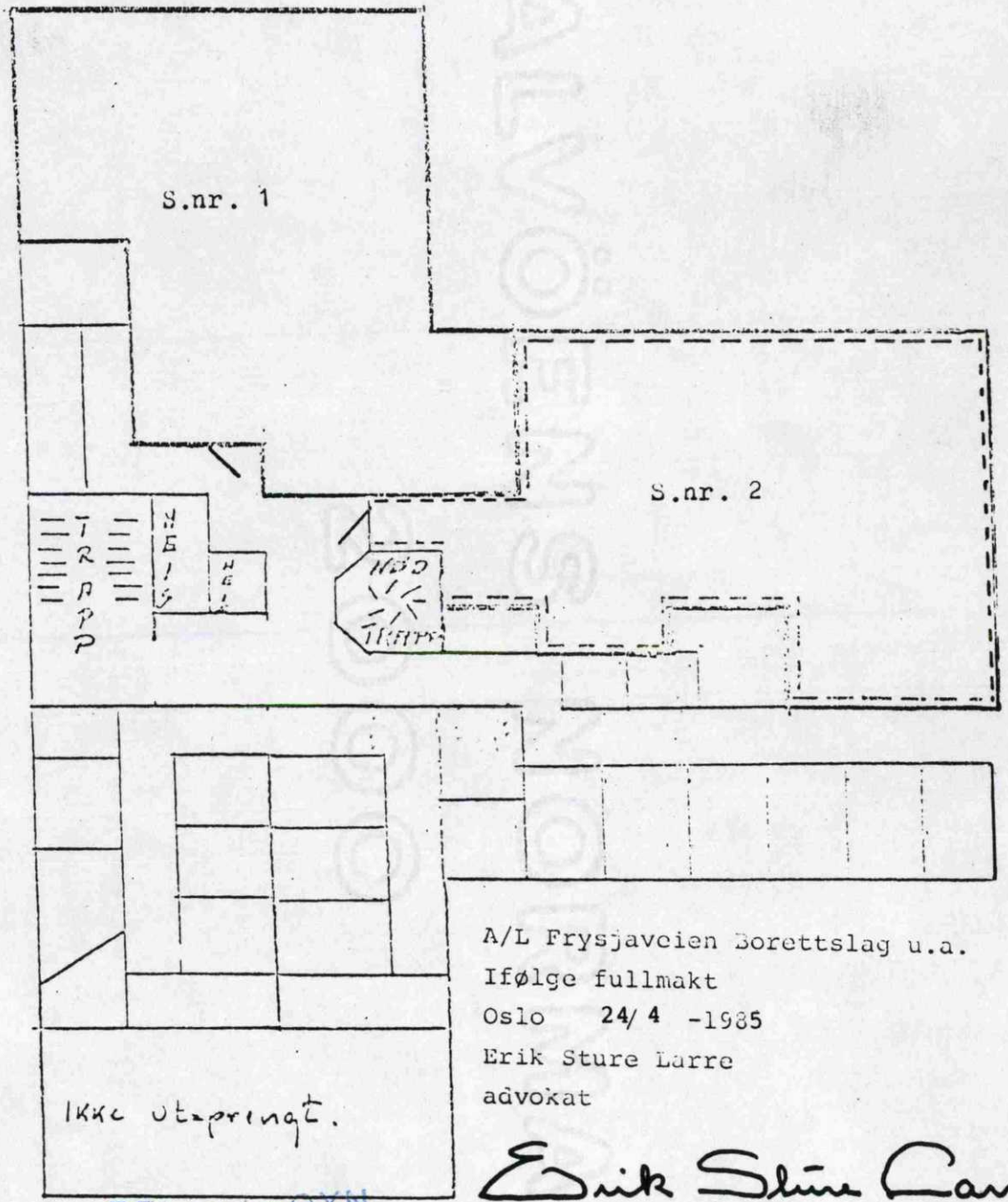
Dokumentene returneres til:
Advokat Erik Sture Larre
Akersg. 39
0158 OSLO 1


Vedlegg til oppdelingsbegjæring
Side nr. 1.
Frysjaveien 1, 3 og 5 - gnr. 59 bnr. 329 i Oslo.
Kart som viser bygningenes plassering i terrenget.
for styret i A/L Frysjaveien Borettslag u.a, iflg. fullmakt
Erik Sture Larre (sign)
1: 1000
Rett kopi bekreftes:
REIDUN
Statsaut. eiendomsmegler
AKERSELVA
59/329
Frysjaveien
Parkeringsplass
Lekeplass
Gårdsplass
Husmannsveien
N

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
Side nr. 2.

Gnr. 59 Bnr. 329
Frysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 1. Etasje.




Ikke utpringet.

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

Erik Sture Larre

REIDUN FØYN
Statsaut. eiendomsmegler
Rett fotokopi bekreftes:
Oslo, den 24/4-1985.
Reidun Føyn

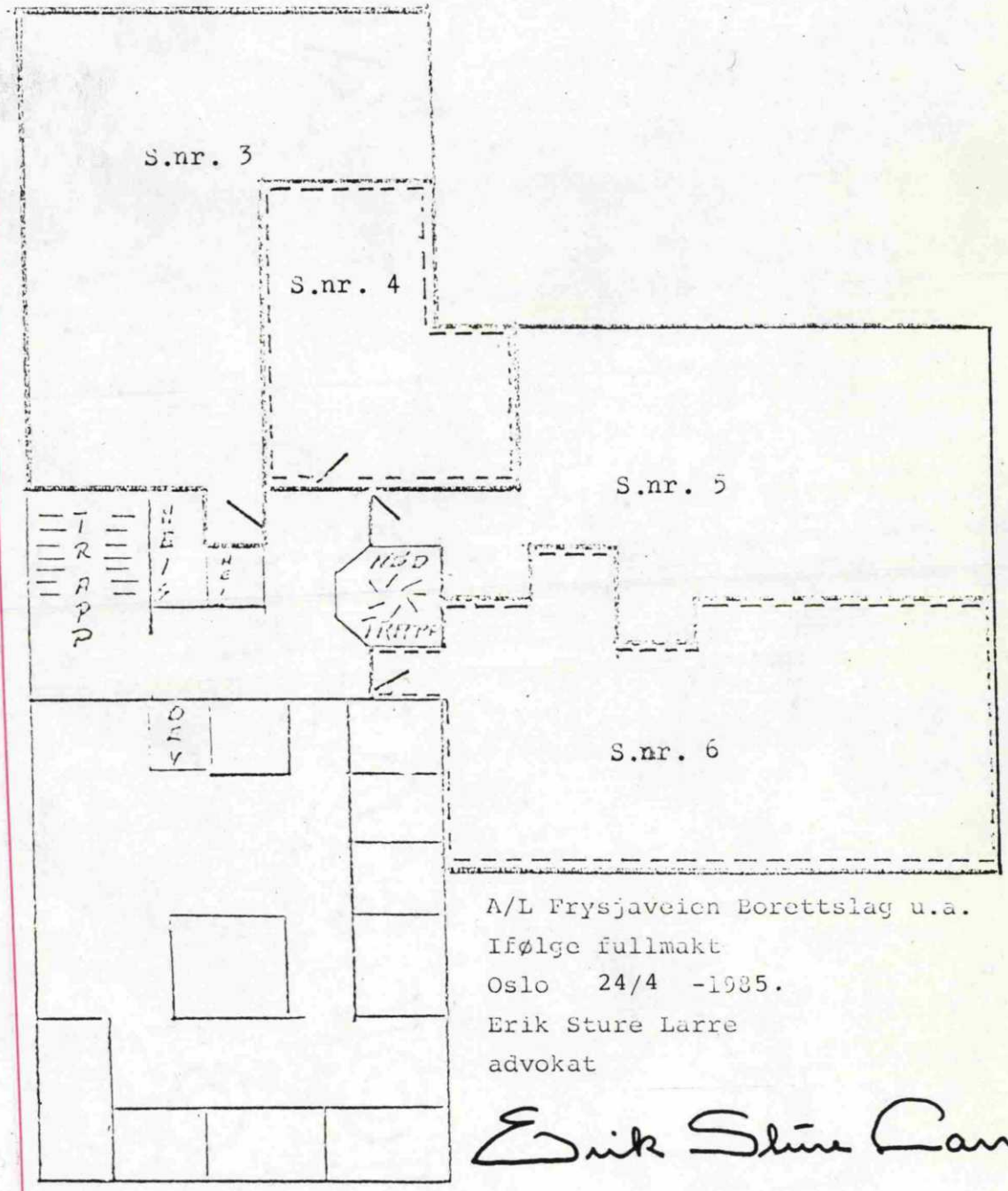
0 5 10 m

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
Side nr. 3.

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 2. Etasje.




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

Erik Sture Larre

Rett fotokopi bekreftes
Oslo, den 24/4-1985.
REIDUN FØYN
Statsaut. eiendomsmegler

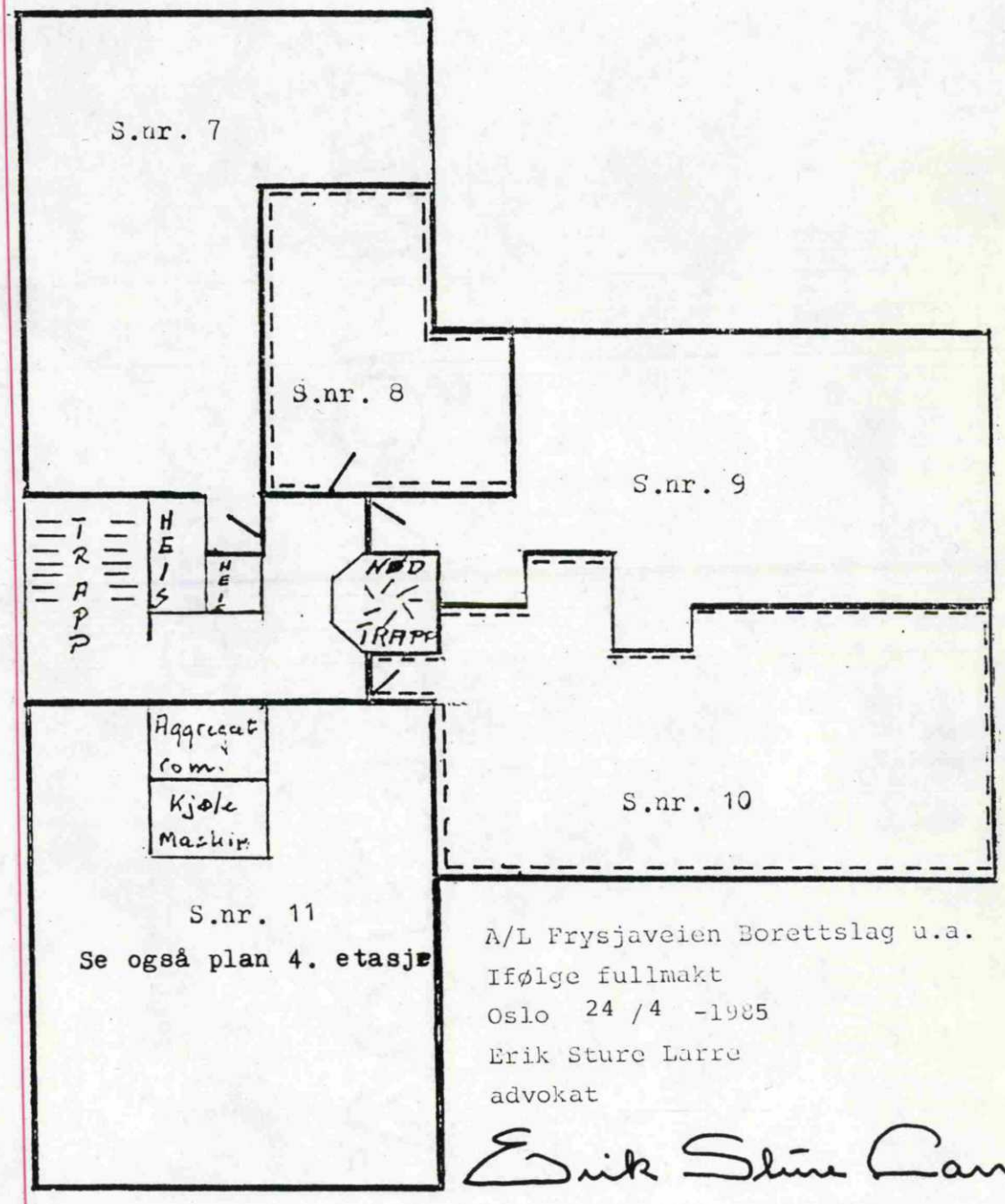
0 5 10m.

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
Side nr. 4.

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 3. Etasje.




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

Erik Sture Larre

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

REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

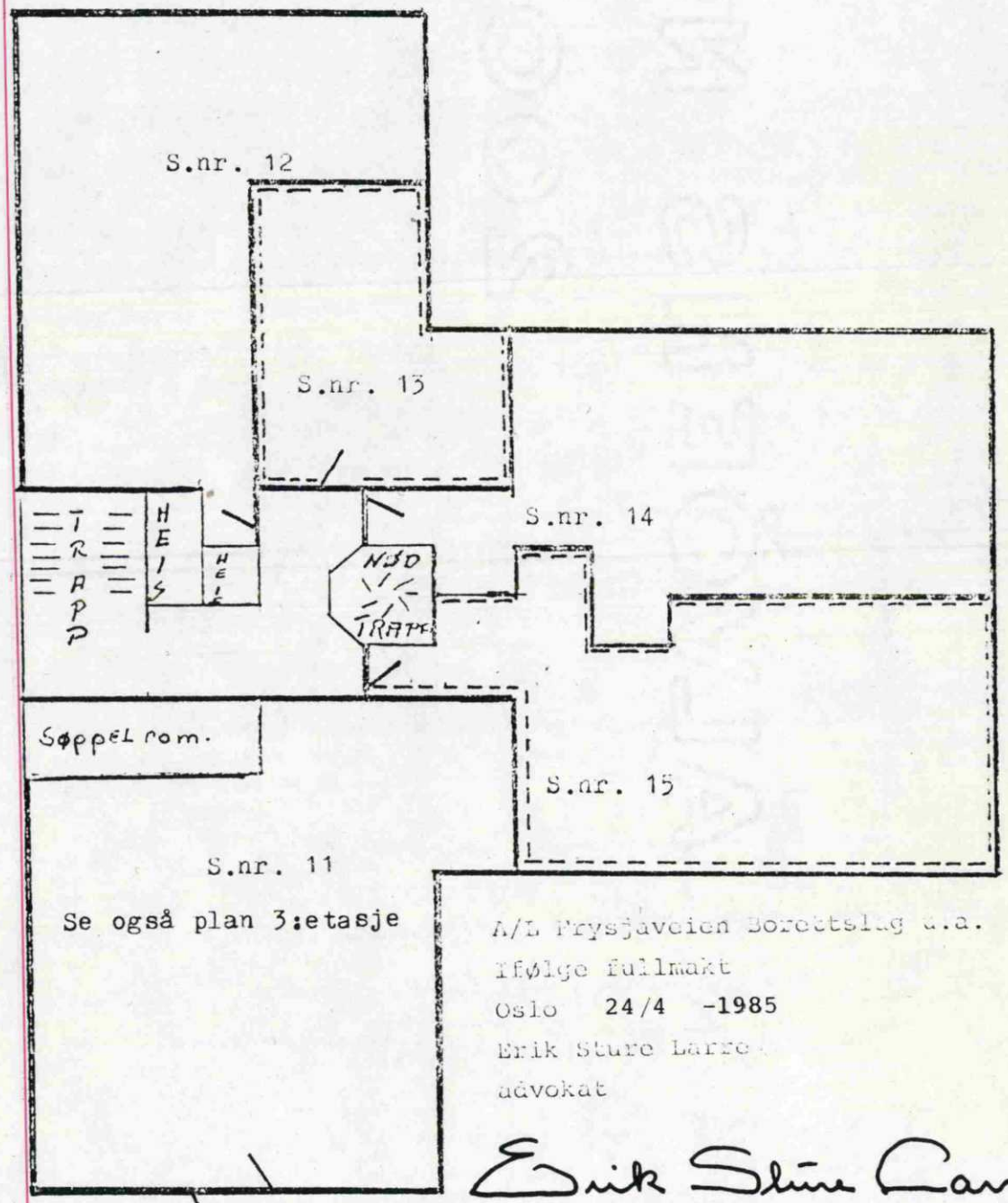
0 5 10m

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
Side nr. 5.

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 4. Etasje.




Se også plan 3:etasje

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

Erik Sture Larre

Rett fotokopi bekreftes
Oslo, 24/4-1985
REIDUN FØYN
Statsaut. eiendomsmegler

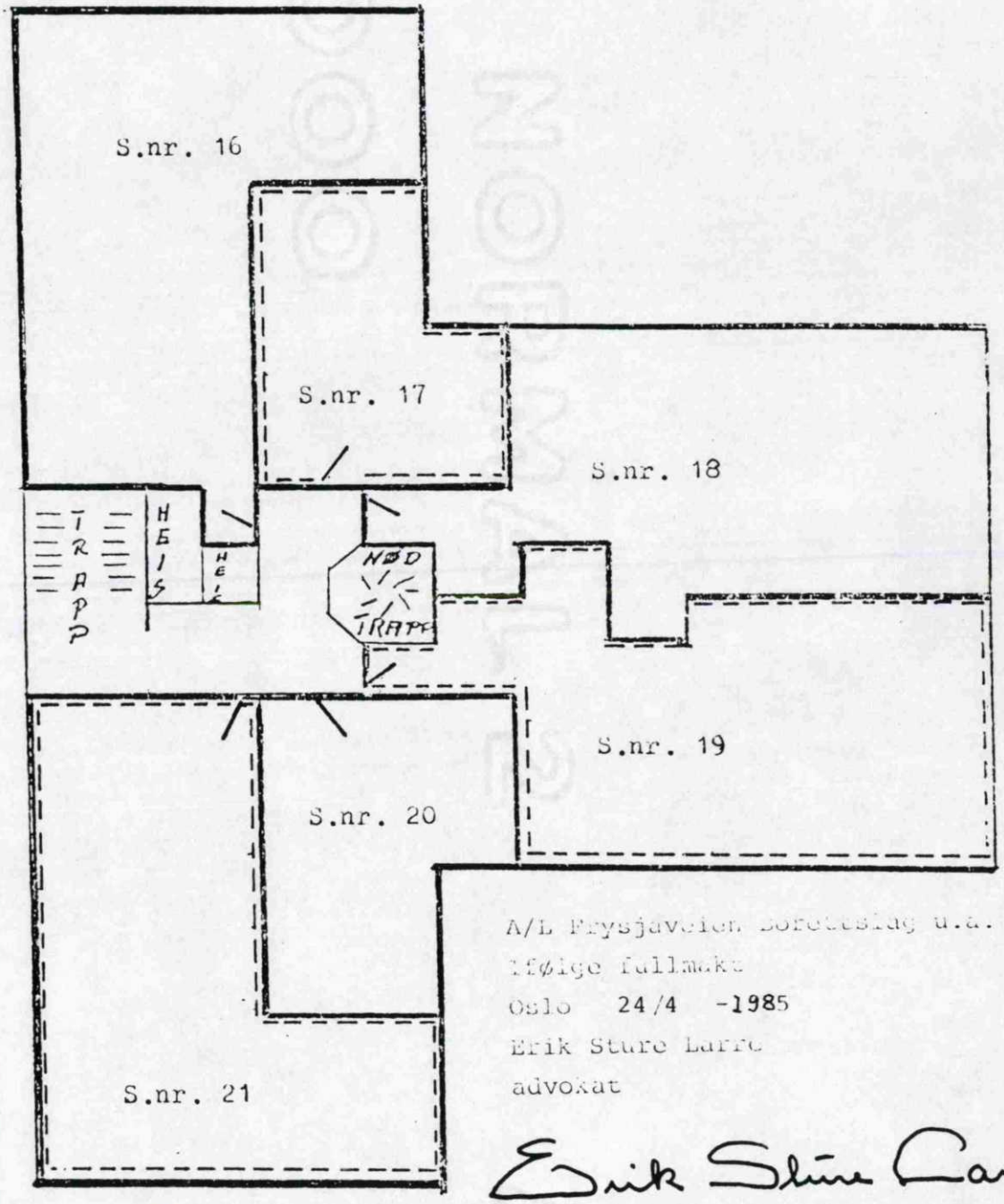
0 5 10 m

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
Side nr. 6.

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 5. Etasje.




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

Erik Sture Larre

Rett fotokopi bekreftes
Oslo, 24/4-1985
REIDUN FØYN
Statsaut. eiendomsmegler

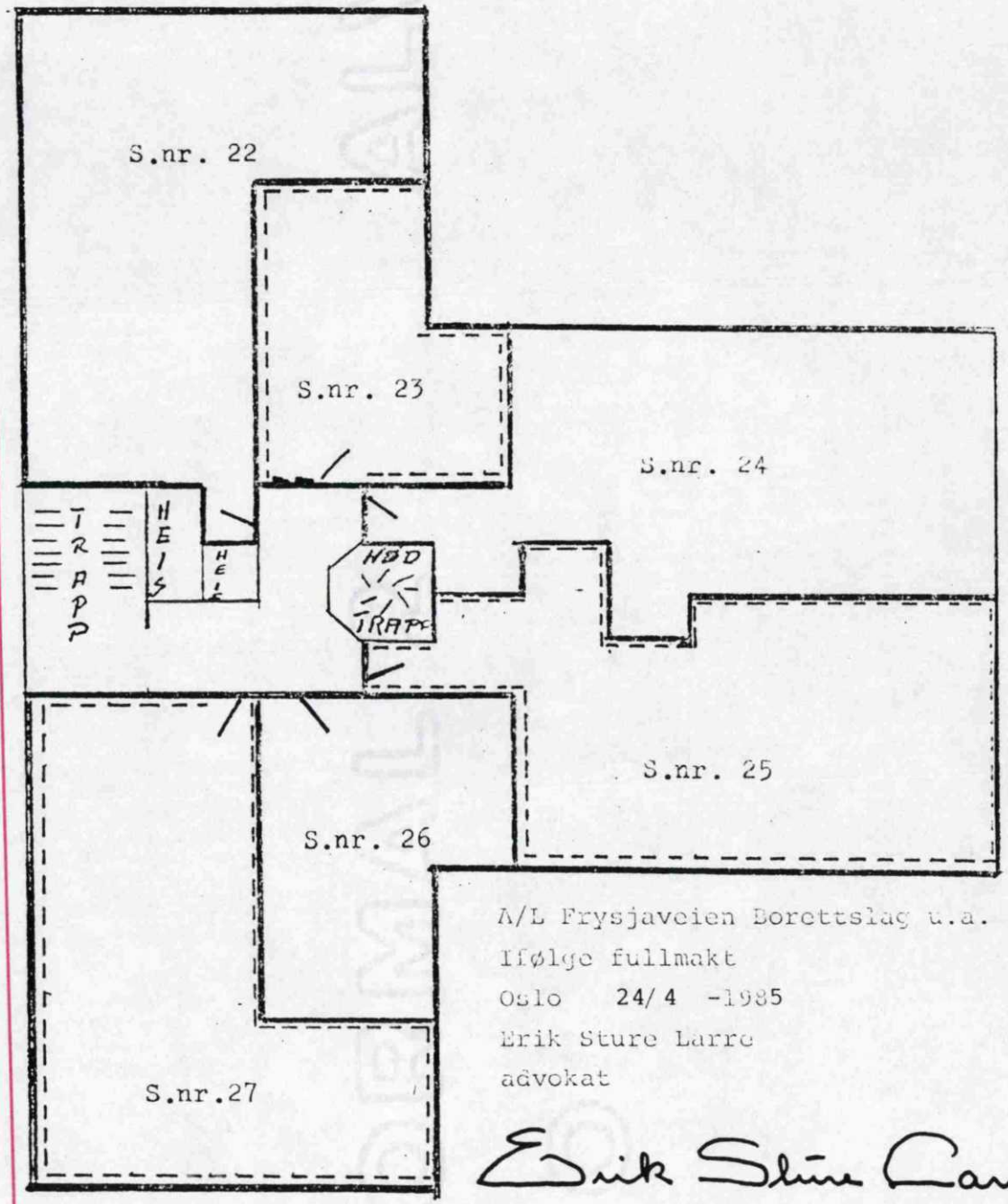
0 5 10 m

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
Side nr. 7.

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 6. Etasje.




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

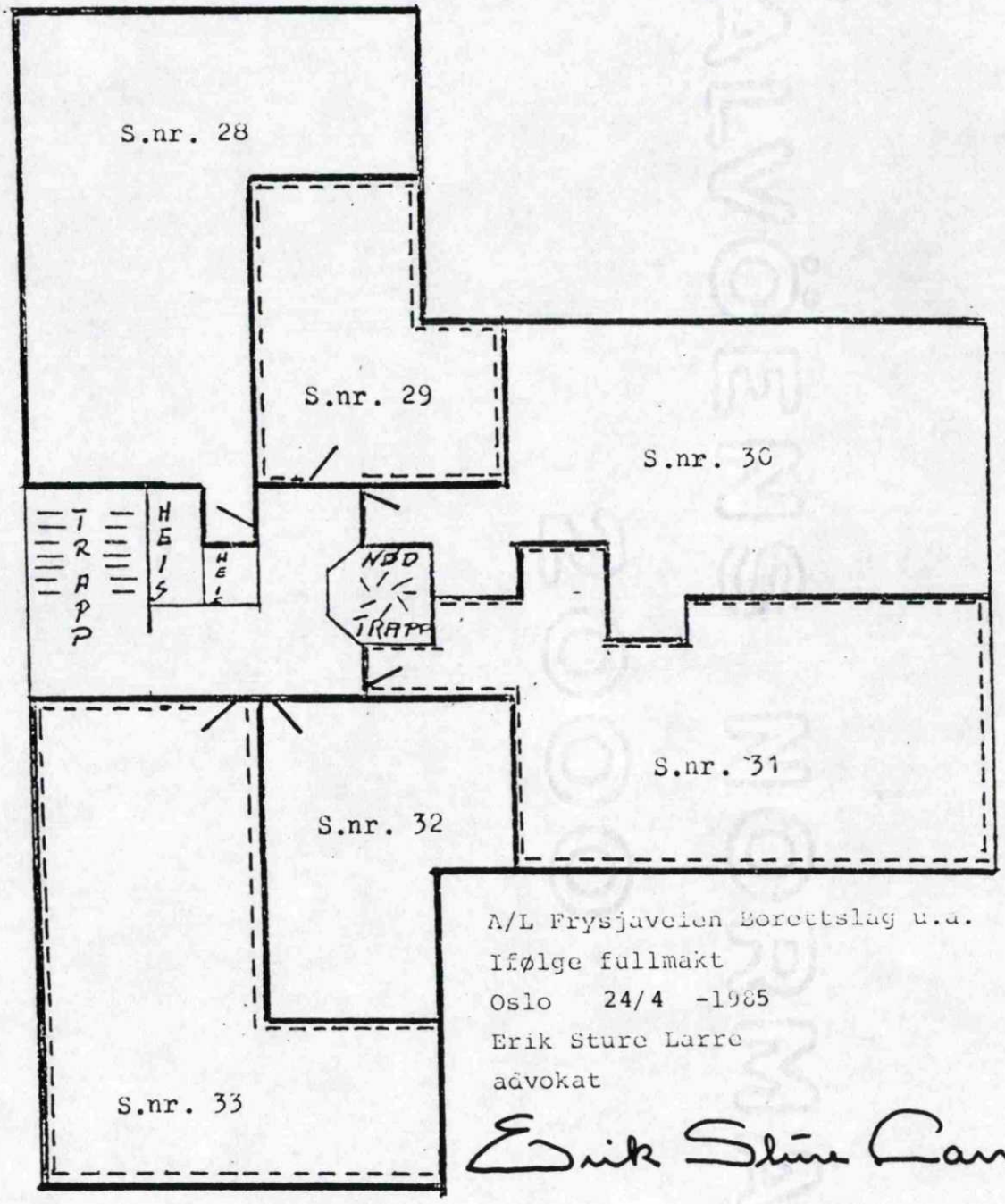
Erik Sture Larre

Rett fotokopi ~~bekreftes~~
Oslo, 24/4-1985.
Reidun Foyn
REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

0 5 10m

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
Side nr. 8.
Gnr. 59 Bnr. 329
Frysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 7. Etasje.




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

Erik Sture Larre

Rett fotokopi bekreftes:
Oslo, 24/4-1985.
Reidun Foyn
REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

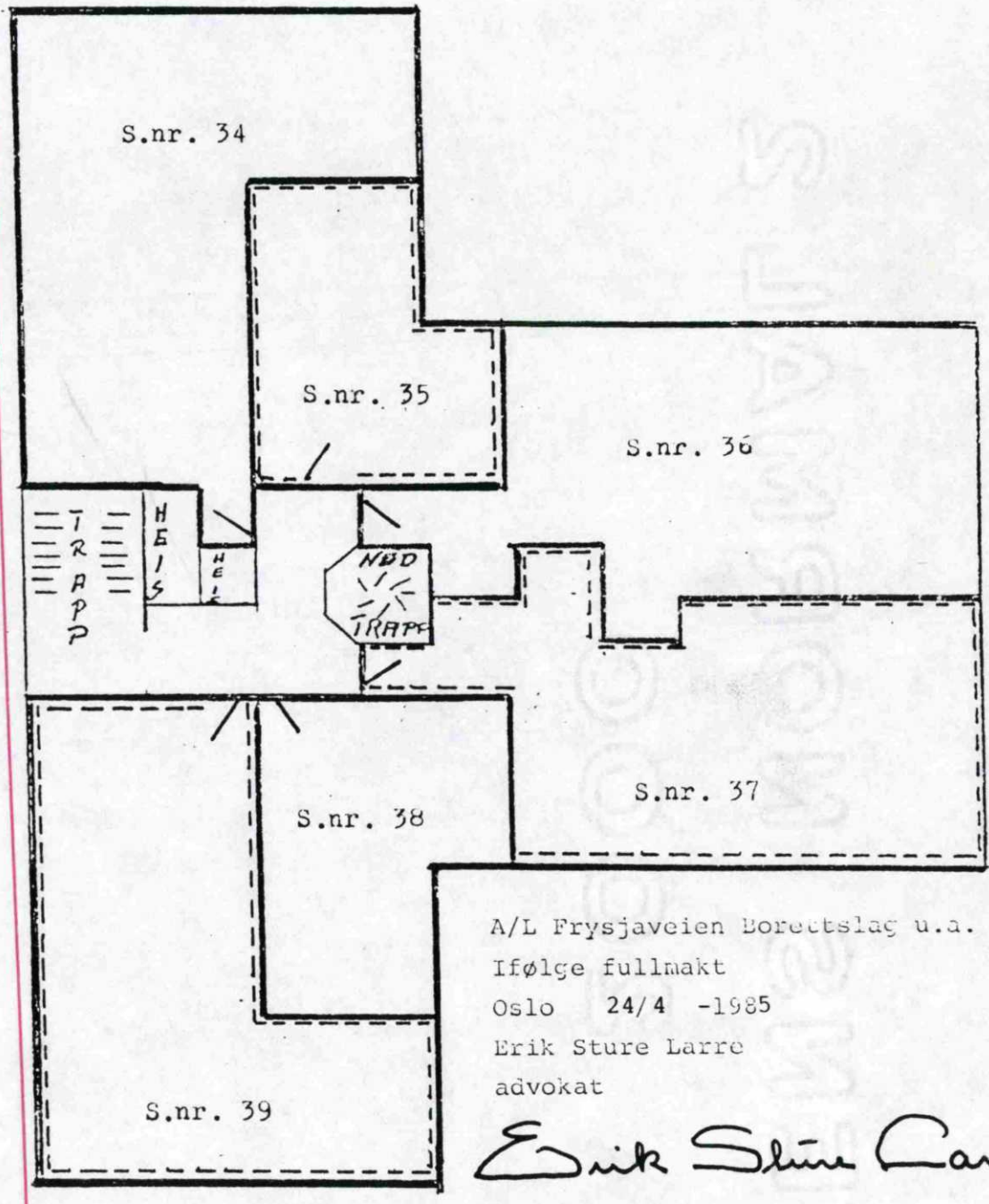
0 5 10 m

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
Side nr. 9.

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 8. Etasje.




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

Erik Sture Larre

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

Reidun Foyn
REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

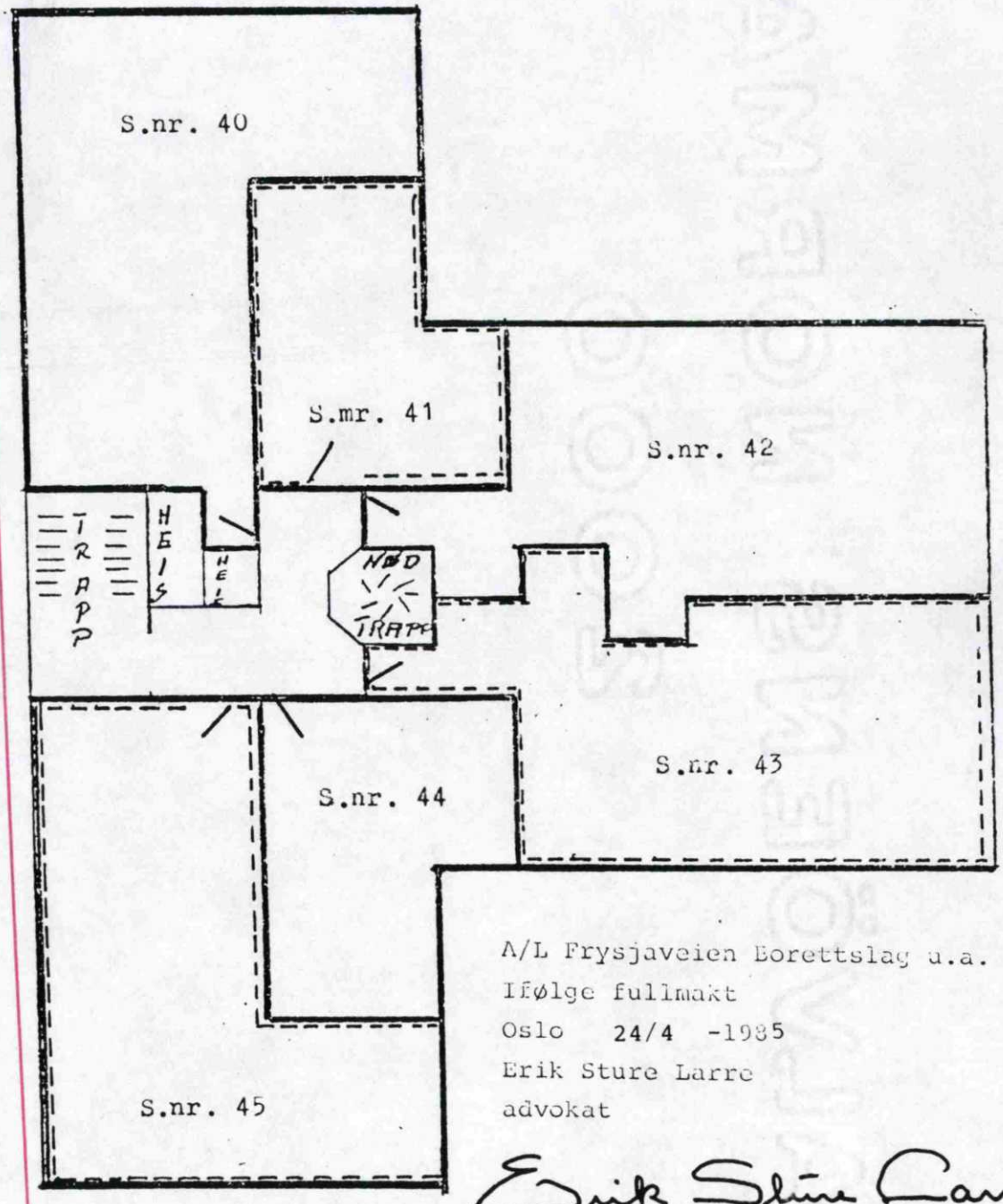
0 5 10m

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
side nr. 10.

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 9. Etasje.




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

Erik Sture Larre

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

REIDUN FØYN
Statsaut. eiendomsmegler

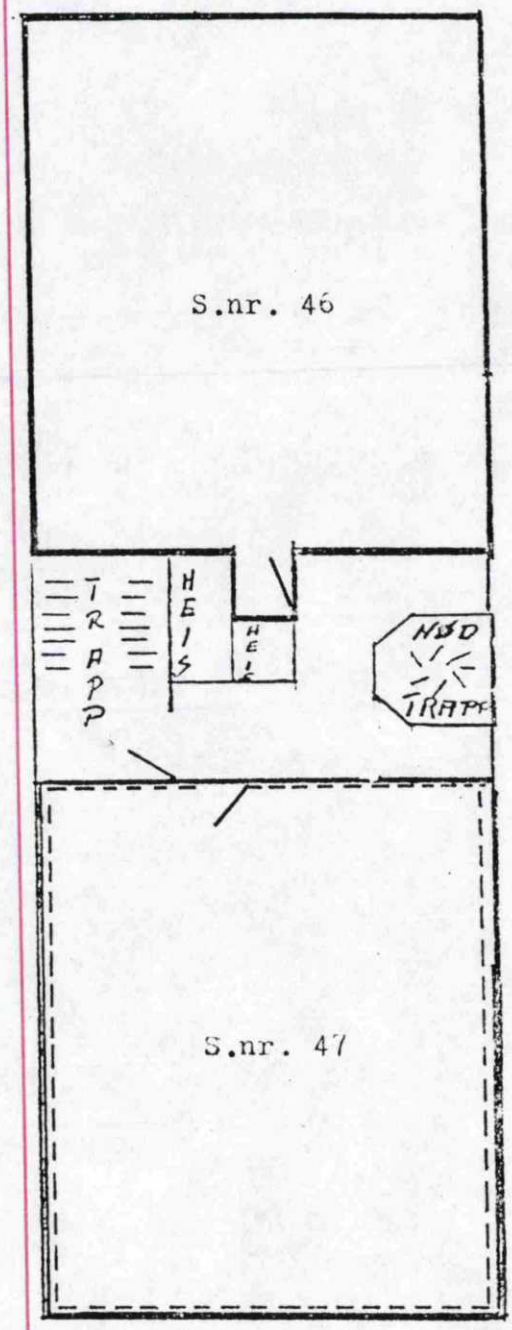
0 5 10 m

**Vedlegg til oppdelingsbegjæring**
**Side nr. 11.**

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 8

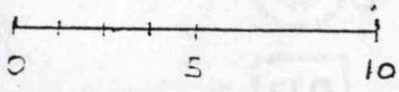
Plan: 10. Etasje..




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

Erik Sture Larre

Rett fotokopi bekreftes:
Oslo, 24/4-1985.
REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

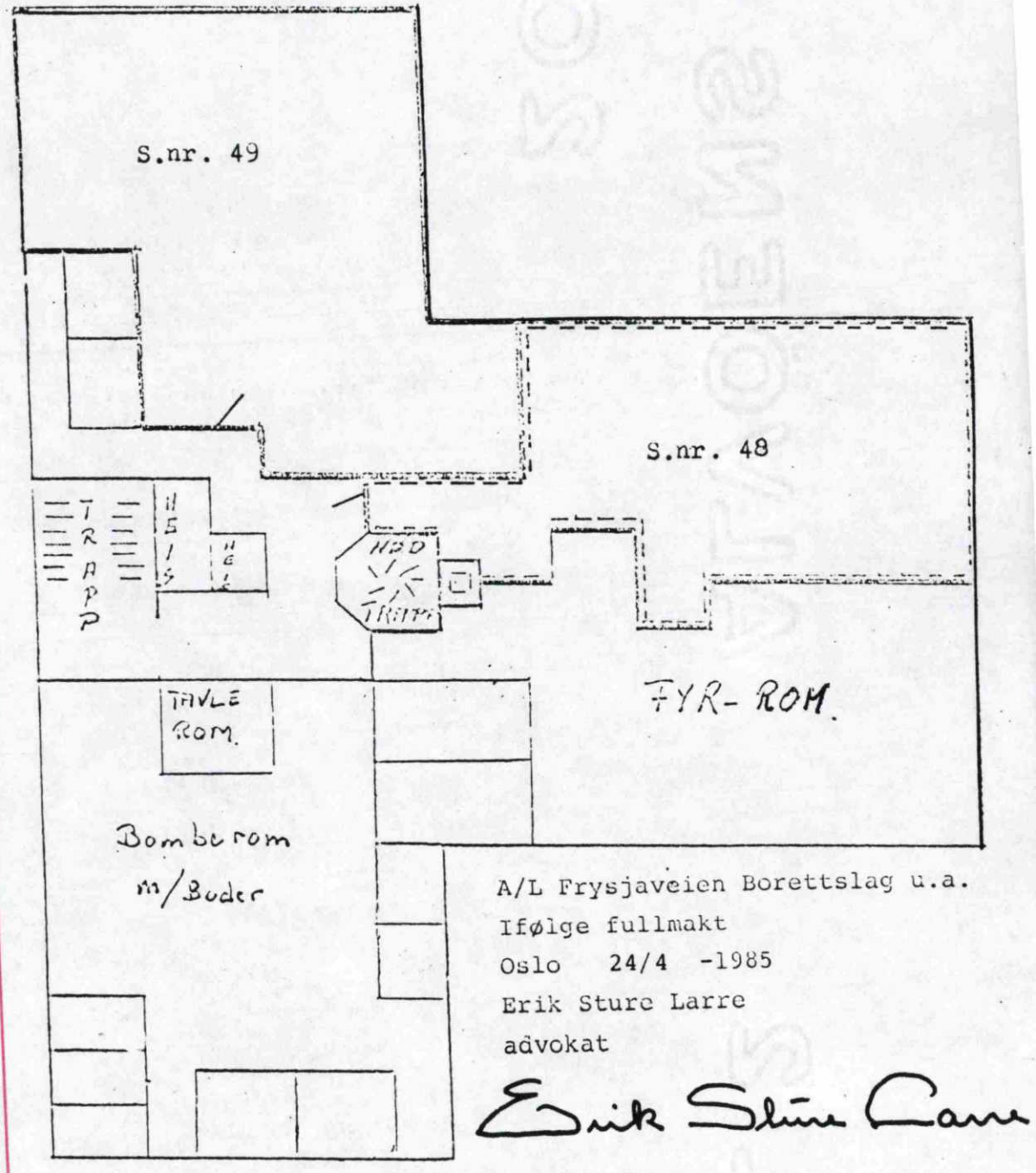


**Vedlegg til oppdelingsbegjæring**

Gnr. 59 Bnr. 329 side 12

Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: 1 Etasje.



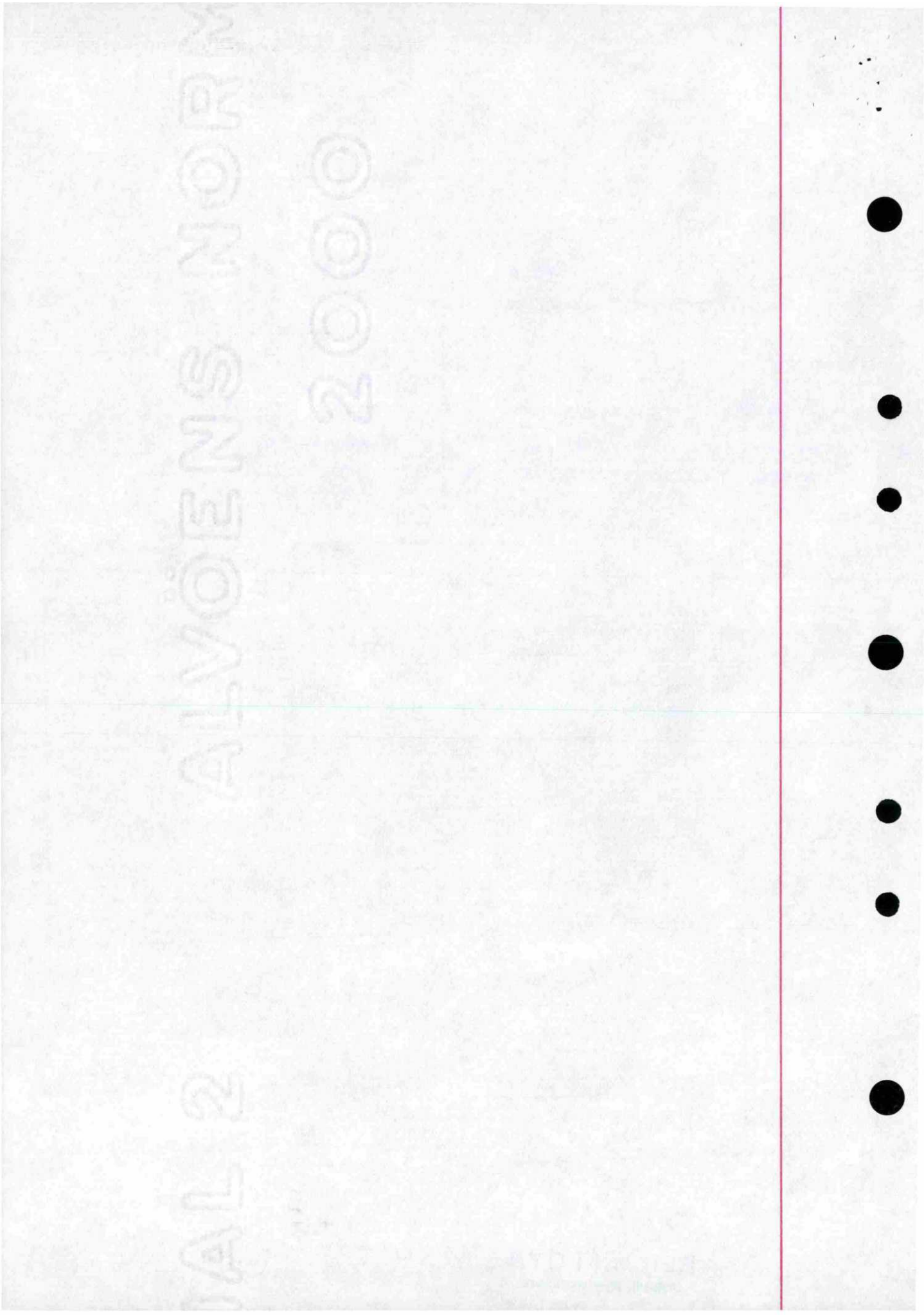

A/L Frysjaveien Borettslag u.a.
Ifølge fullmakt
Oslo 24/4 -1985
Erik Sture Larre
advokat

Erik Sture Larre

Rett fotokopi bekreftes:
Oslo 24/4-1985.

REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

0 5 10 m.

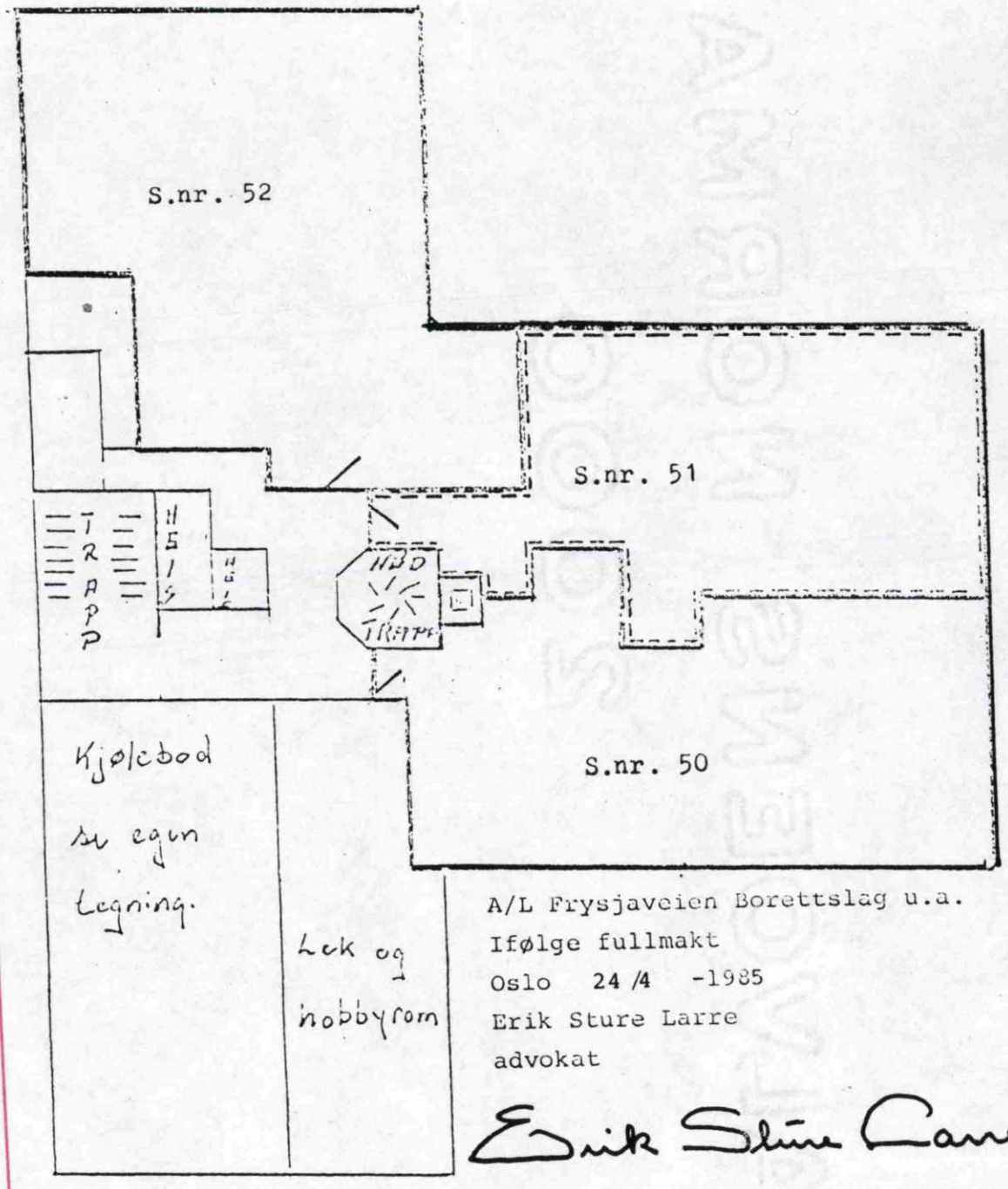

ALVØENS GRUNNEIERLAG
2000

Vedlegg til oppdelingsbegjæring

Gnr. 59 Bnr. 329 side 13

Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: 2 Etasje.




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

Erik Sture Larre

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

REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

0 5 10 m.

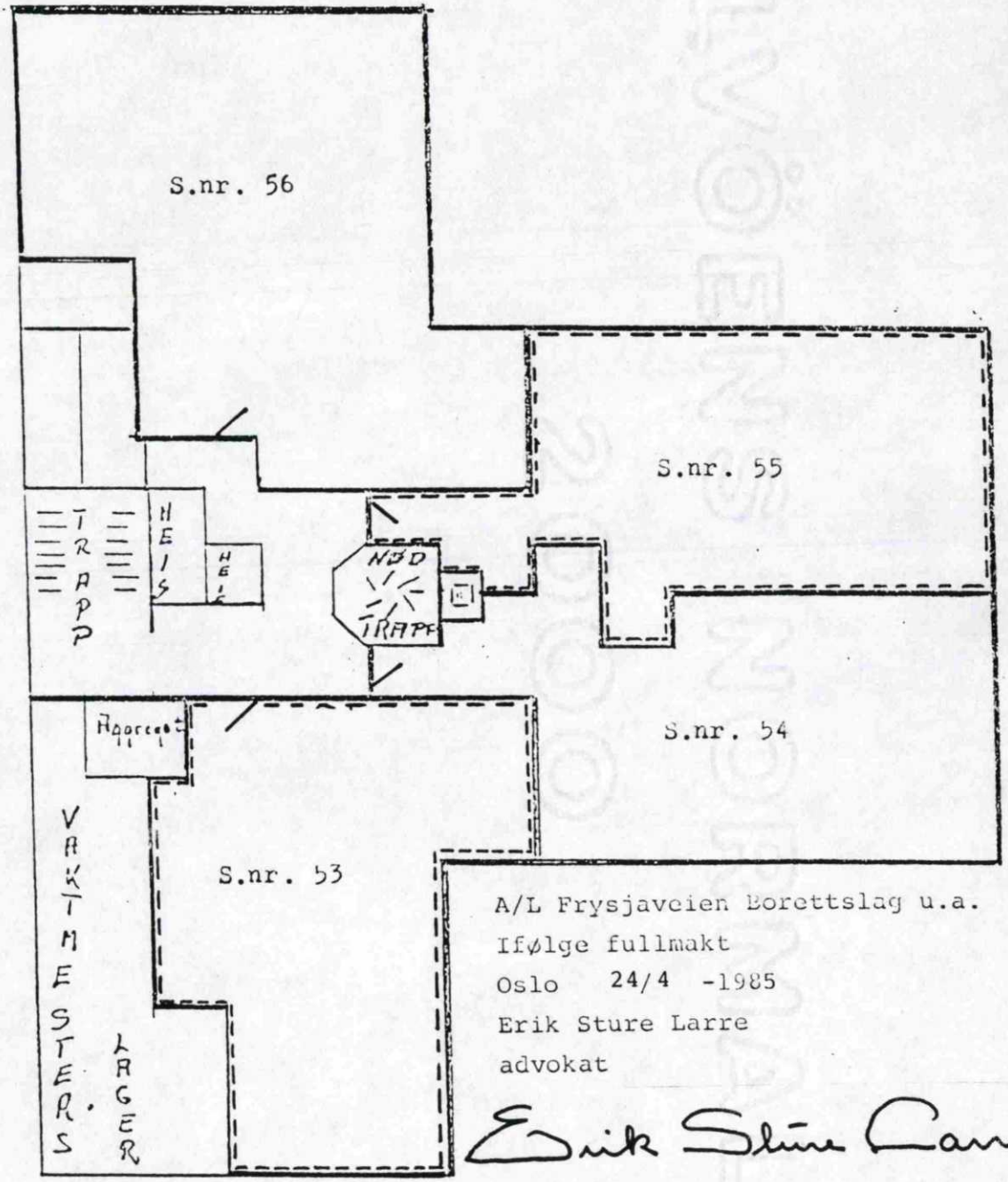
**Vedlegg til oppdelingsbegjæring**

side 14

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: 3 Etasje.




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

Erik Sture Larre

Rett fotokopi bekreftes
Oslo, 24/4-1985.

Statsaut. eiendomsmegler

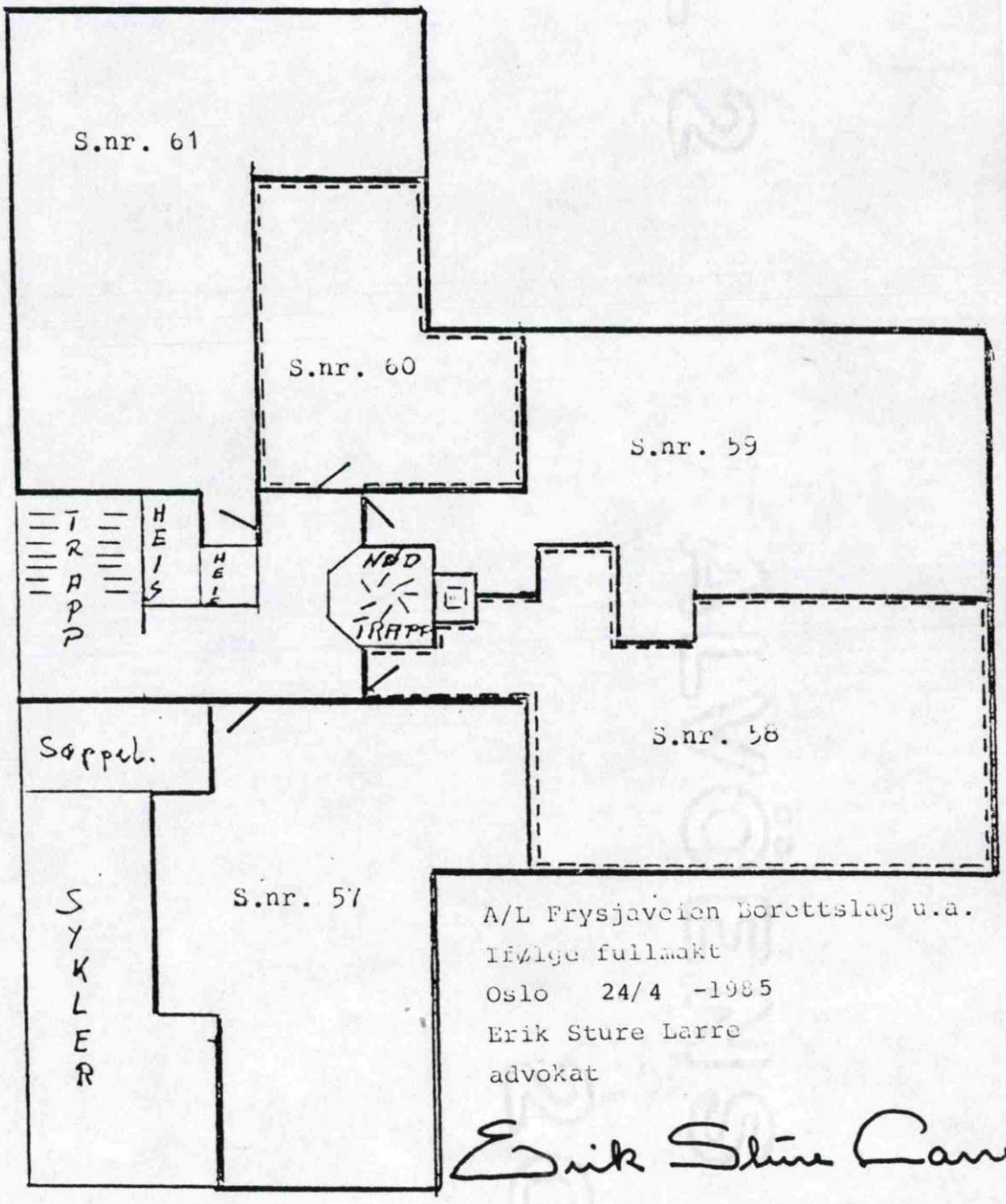
0 5 10 m.

**Vedlegg til oppdelingsbegjæring**

Gnr. 59 Bnr. 329 **side 15**

Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: 4 Etasje.




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

Erik Sture Larre

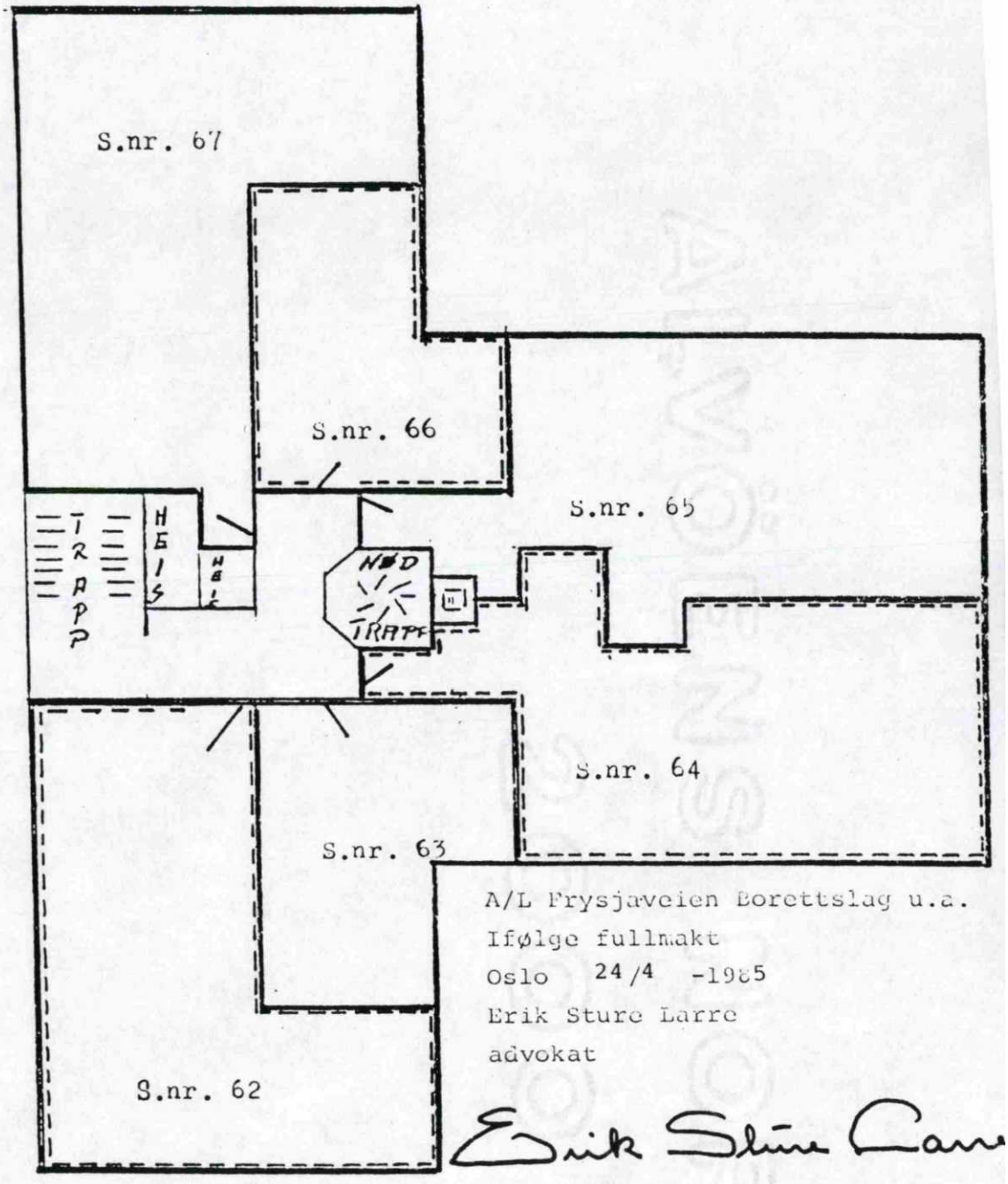
Rett fotokopi bekreftes:
Oslo, 24/4-1985.

Reidun Foyn
REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

0 5 10m

**Vedlegg til oppdelingsbegjæring**
Gnr. 59 Bnr. 329 **side 16**
Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: 5 Etasje.




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

Erik Sture Larre

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

Reidun Foyn
REIDUN FØYN
Statsaut. eiendomsmegler

0 5 10m

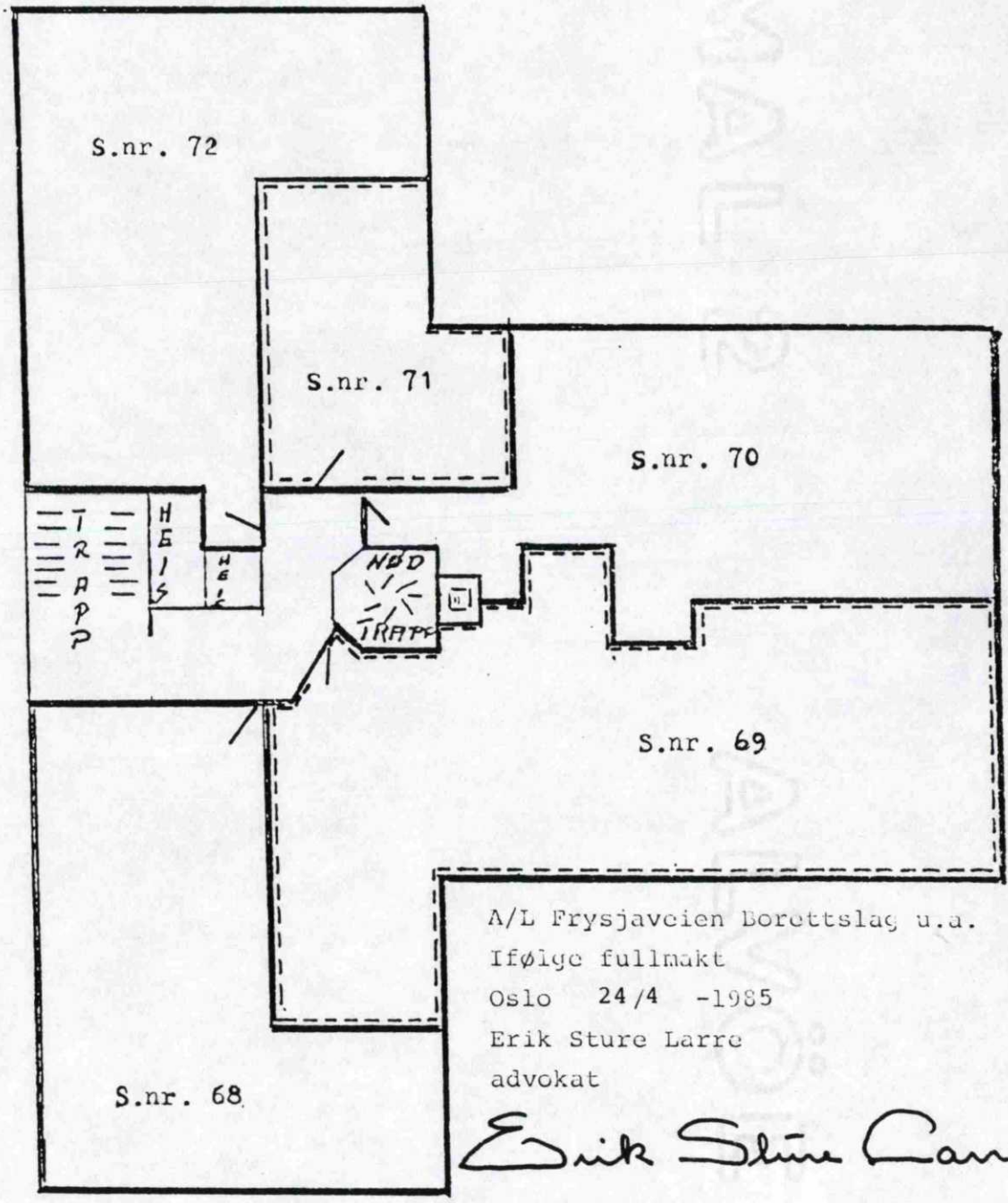
Vedlegg til oppdelingsbegjæring

side 17

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjåveien 3 Oslo 8

Plan: 6 Etasje.




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

Erik Sture Larre

Rett fotokopi bekreftes:
Oslo 24/4-1985.

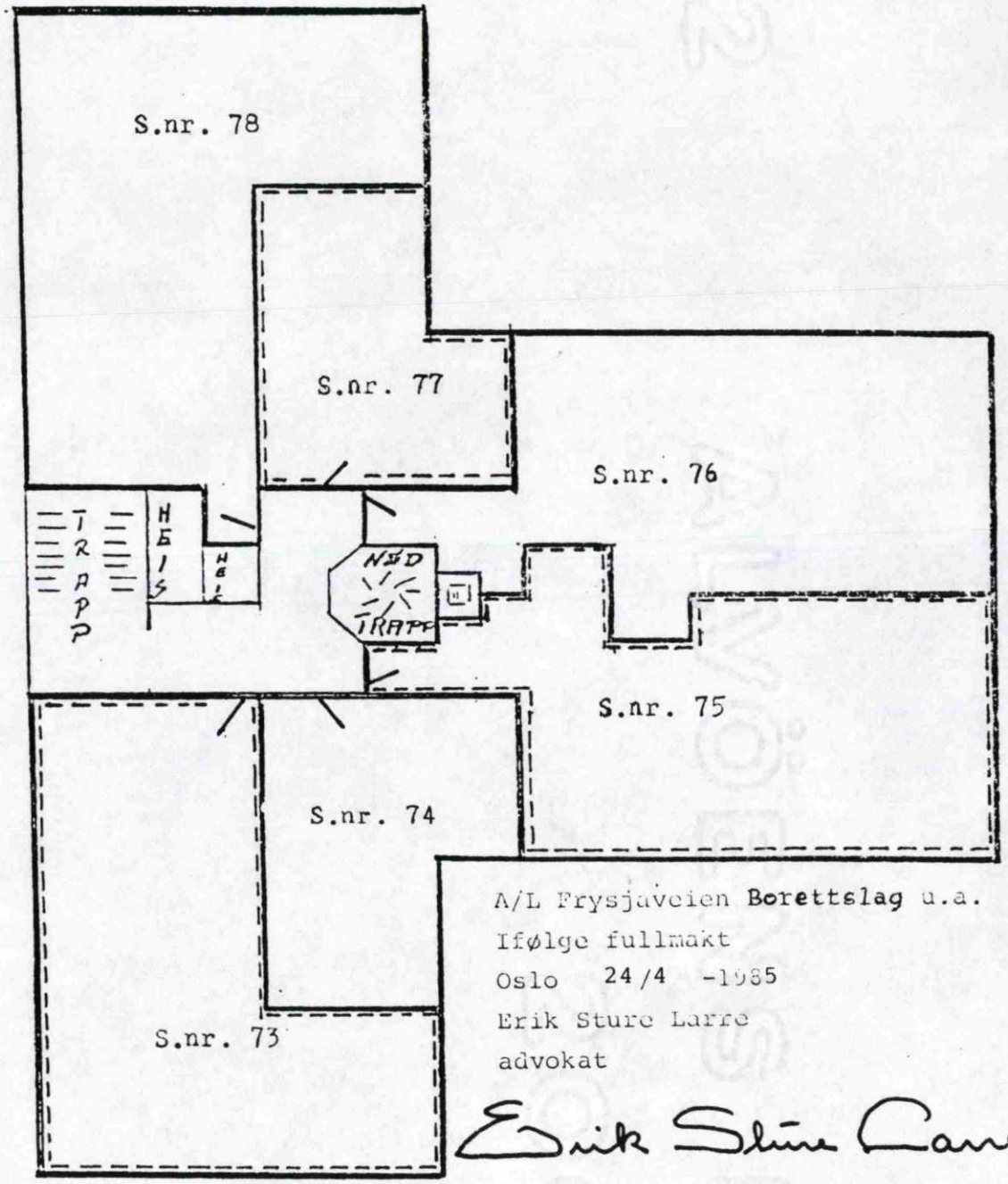
Statsaut. eiendomsmegler

Vedlegg til oppdelingsbegjæring

Gnr. 59 Bnr. 329 side 18

Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: 7 Etasje.




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

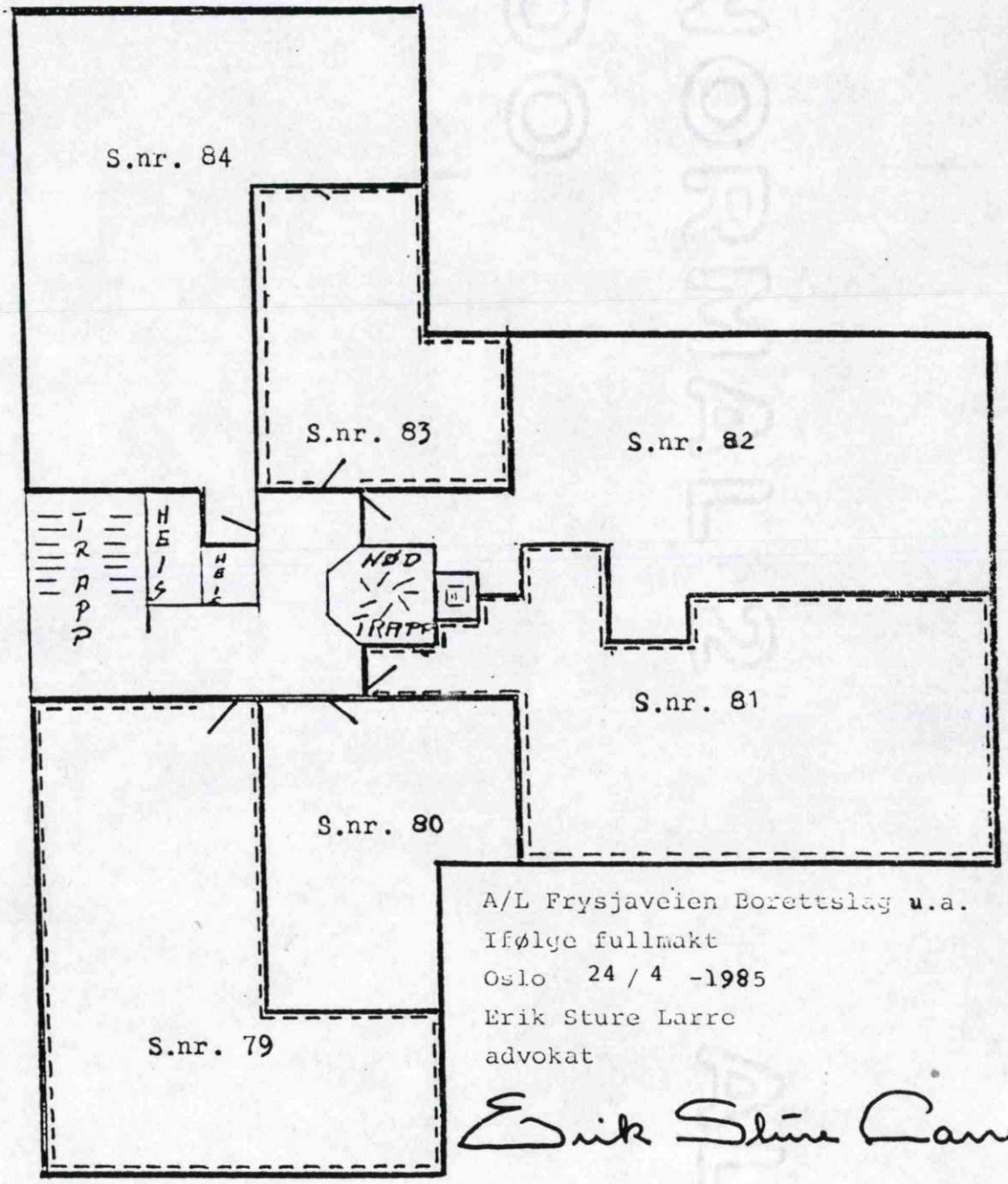
Erik Sture Larre

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

Reidun Foyn
REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
Gnr. 59 Bnr. 329 side 19
Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: 8 Etasje.




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

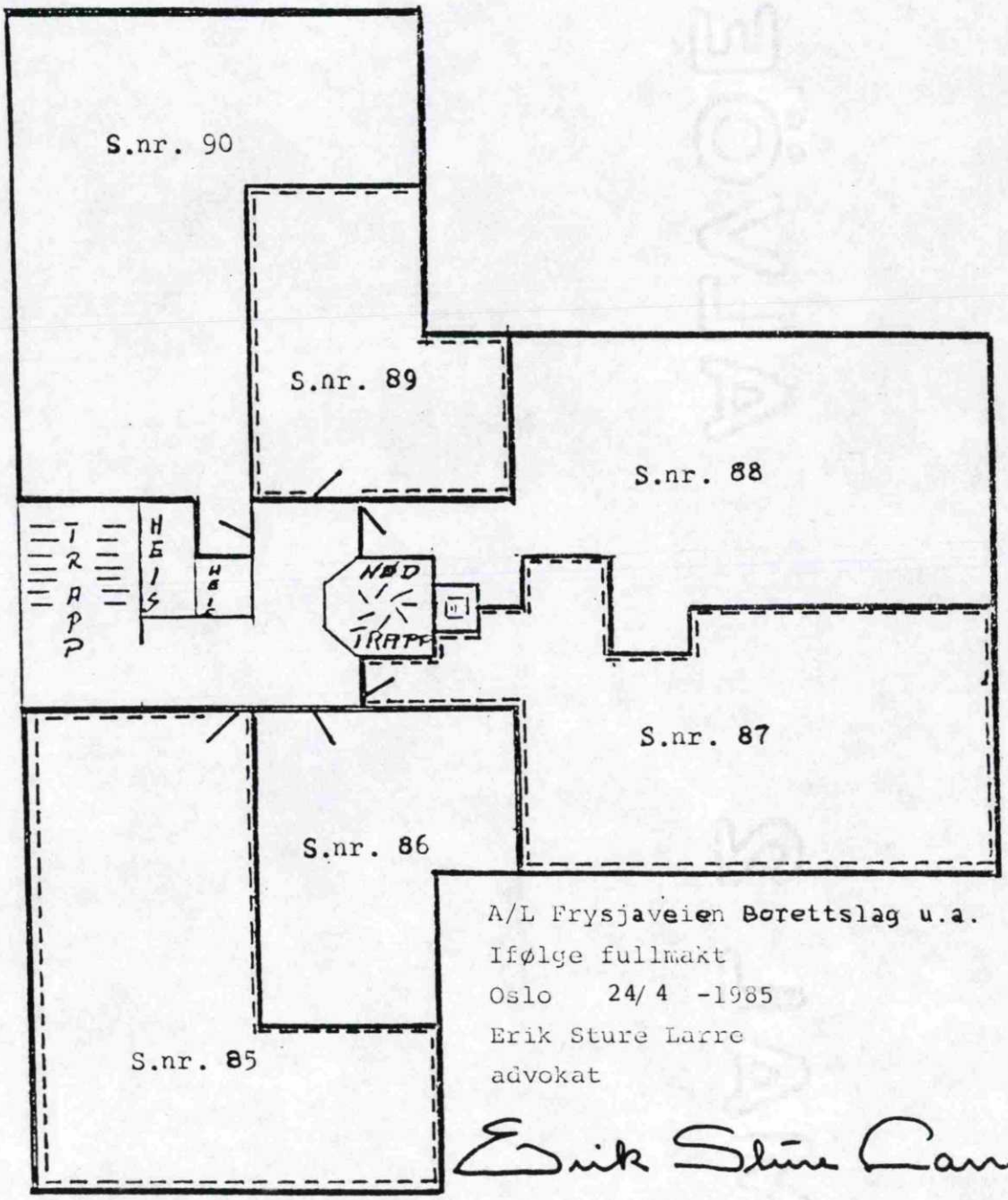
Erik Sture Larre

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

Reidun Foyn
REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
Gnr. 59 Bnr. 329 side 20
Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: 9 Etasje.



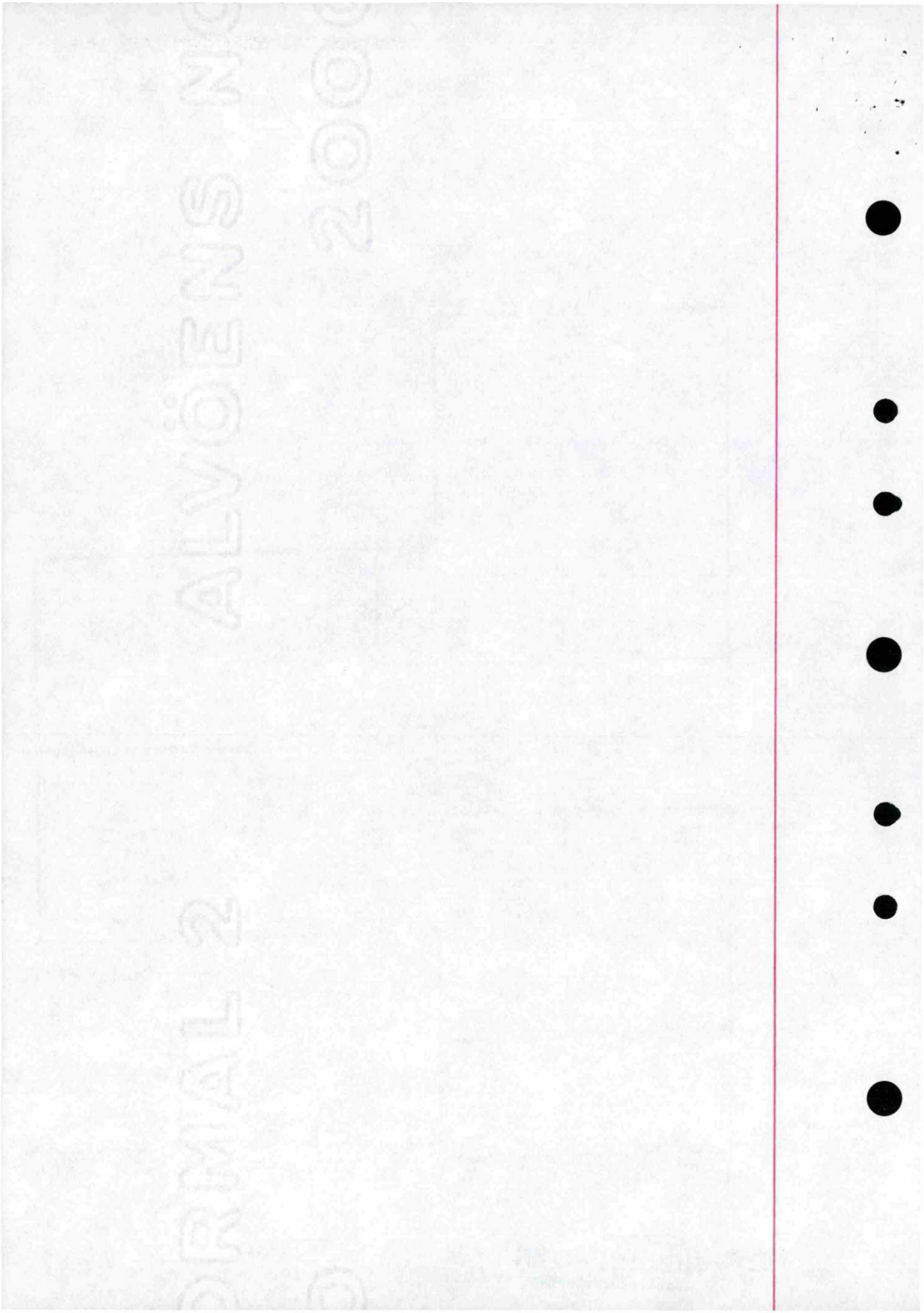

A/L Frysjaveien Borettslag u.a.
Ifølge fullmakt
Oslo 24/4 -1985
Erik Sture Larre
advokat

Erik Sture Larre

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

Reidun Foyn
REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

0 5 10 m.

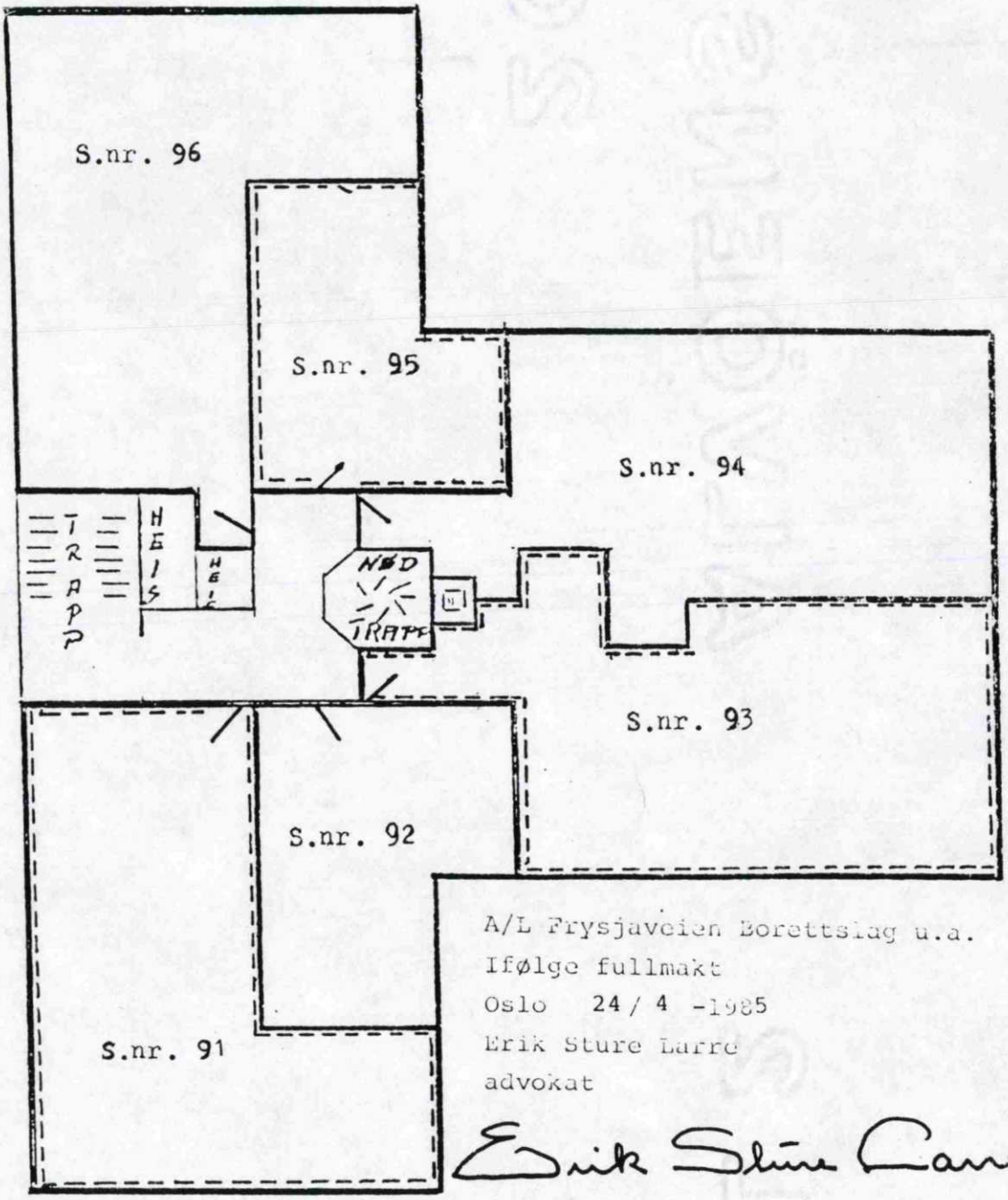

ORIGINAL ALVØENS 2000

**Vedlegg til oppdelingsbegjæring**

Gnr. 59 Bnr. 329 **side 21**

Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: *10* Etasje.




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

Erik Sture Larre

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

Reidun Foyn
REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

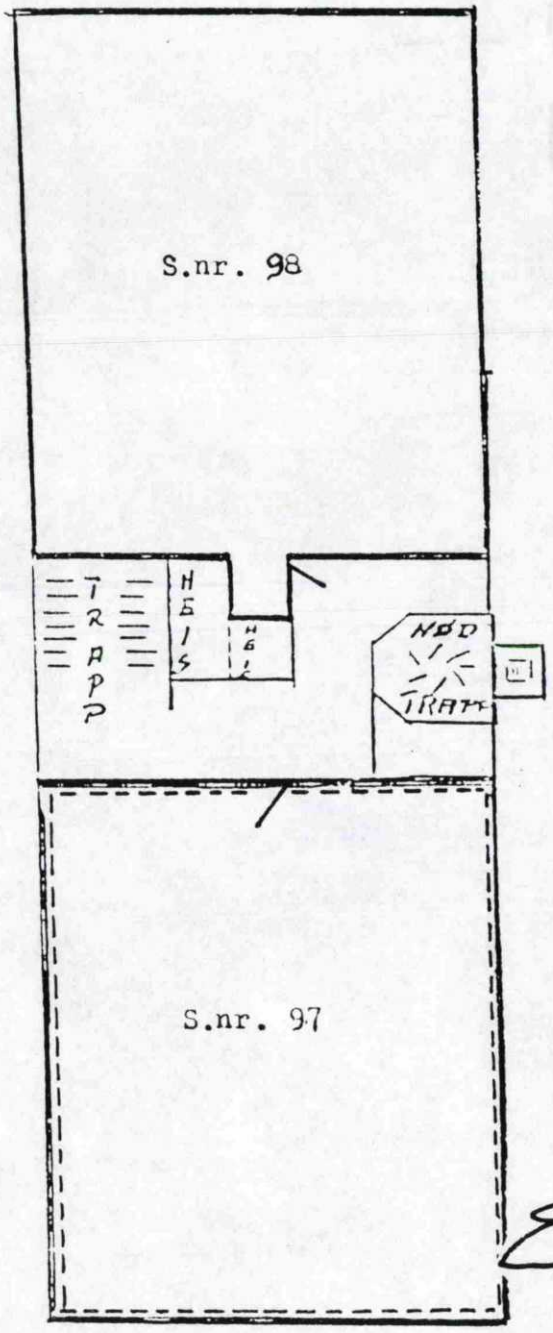
0 5 10 m.

Vedlegg til oppdelingsbegjæring

Gnr. 59 Bnr. 329 side 22

Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: // Etasje.



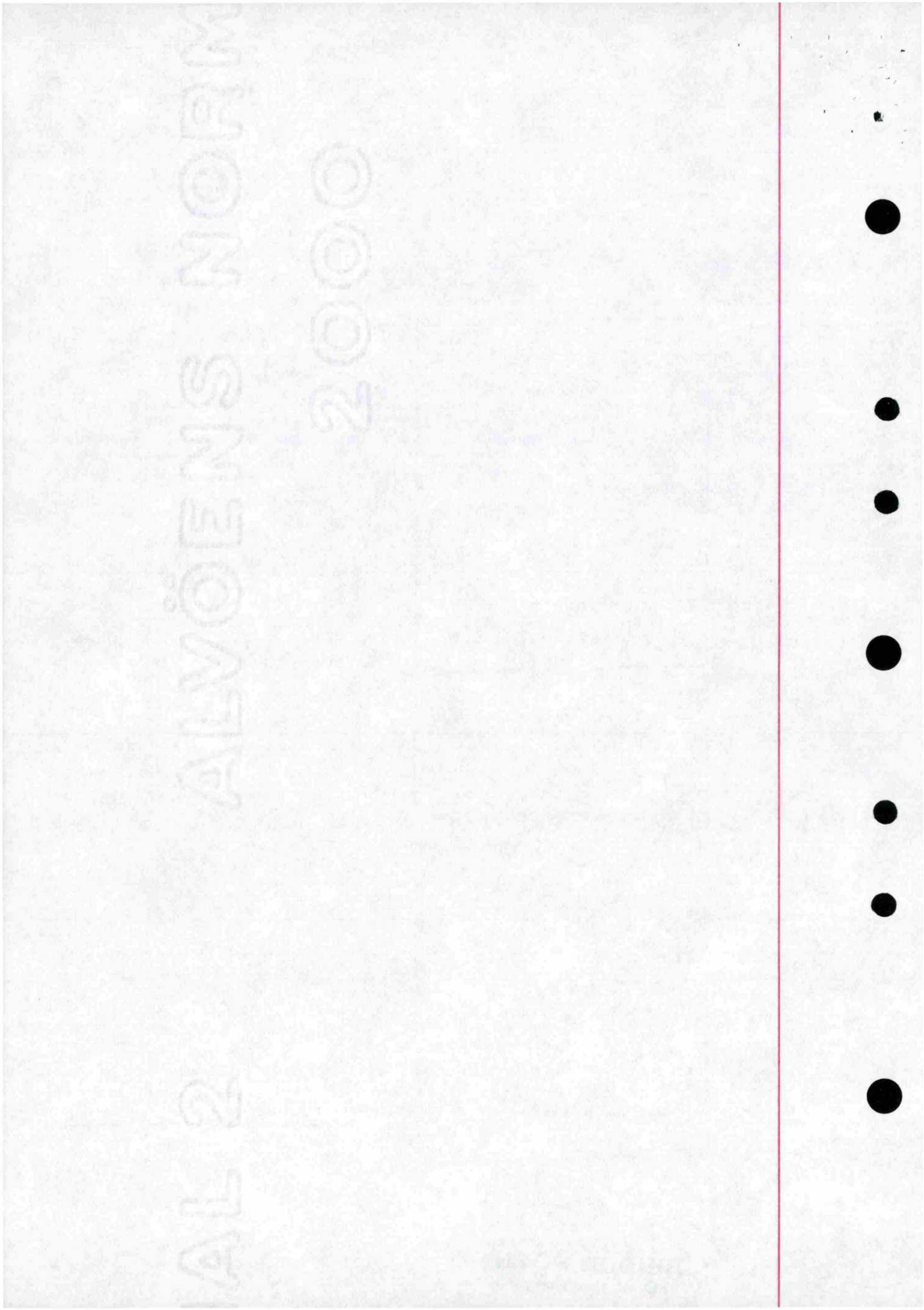

A/L Frysjaveien Borettslag u.a
ifølge fullmakt
Oslo 24/4 -1985
Erik Sture Larre
advokat

Erik Sture Larre

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

Reidun Foyn
REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

0 5 10 m.



...rysjaveien ...orettslag u.a.

Ifølge fullmakt

Oslo 24/ 4 -1985

Erik Sture Larre

advokat

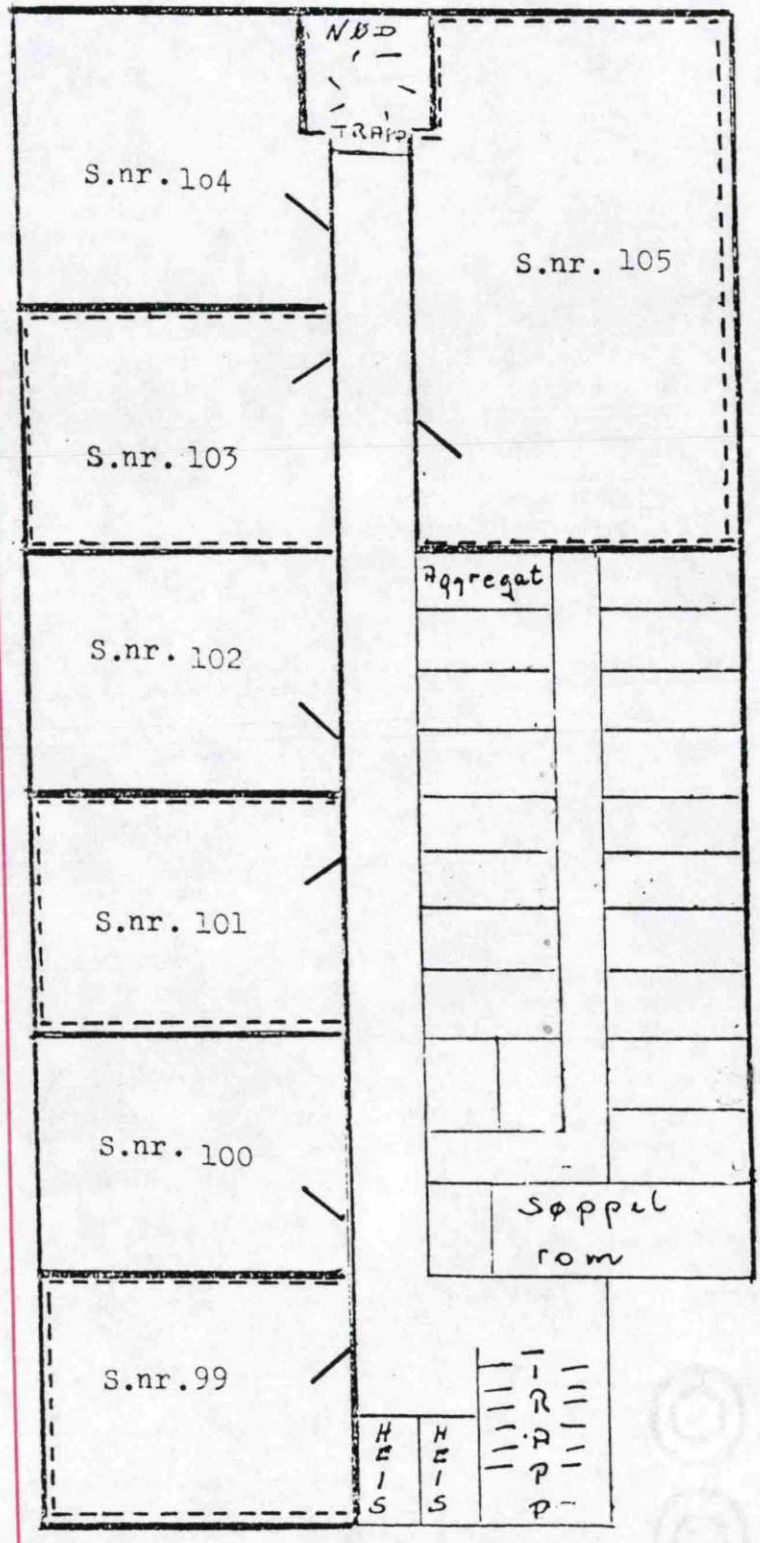
Erik Sture Larre

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 5, Oslo

Plan: 1 Etasje.

Vedlegg til oppdeling
begjæring
Side nr. 23.




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

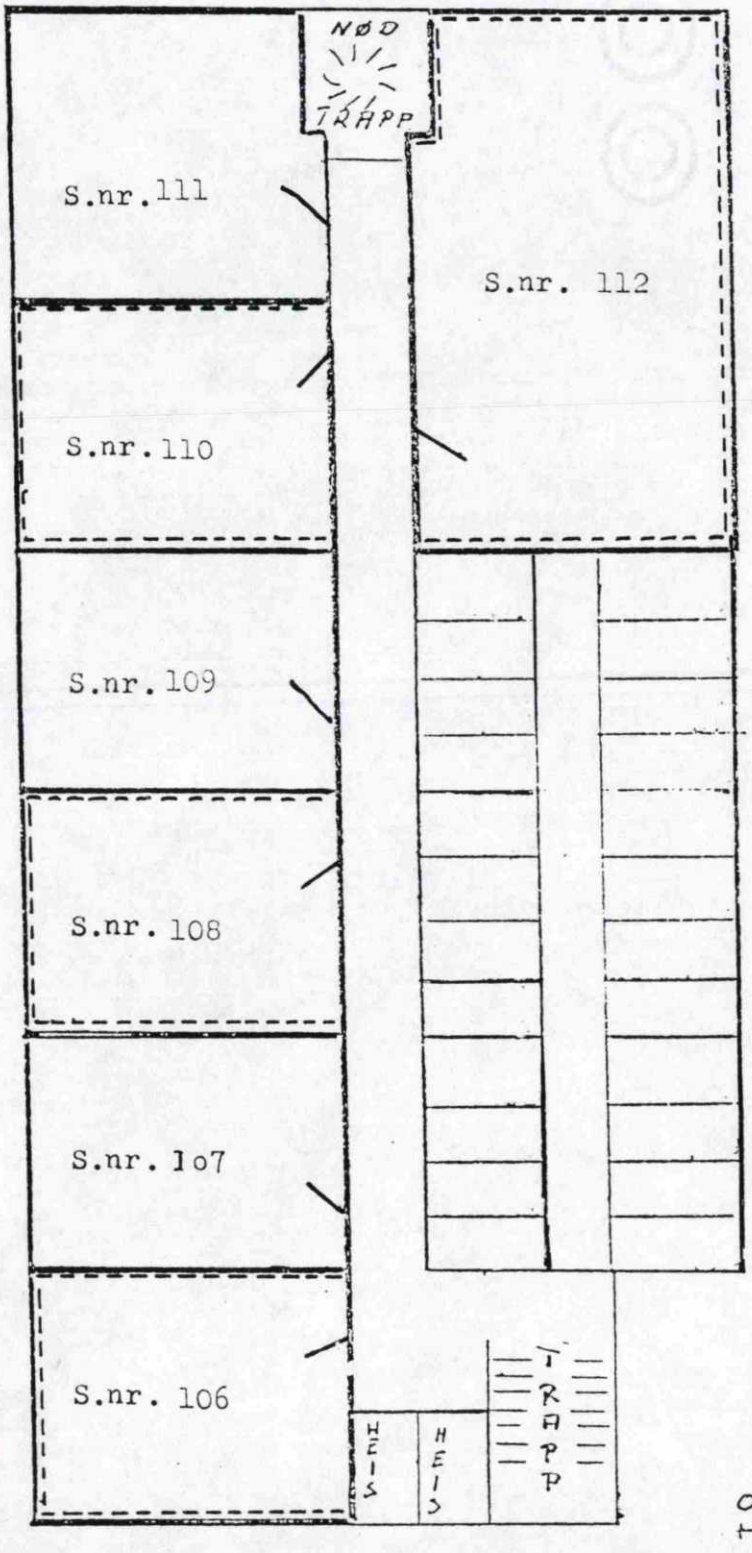
REIDUN FØYN
Statsaut. eiendomsmegler

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
Side nr. 24.

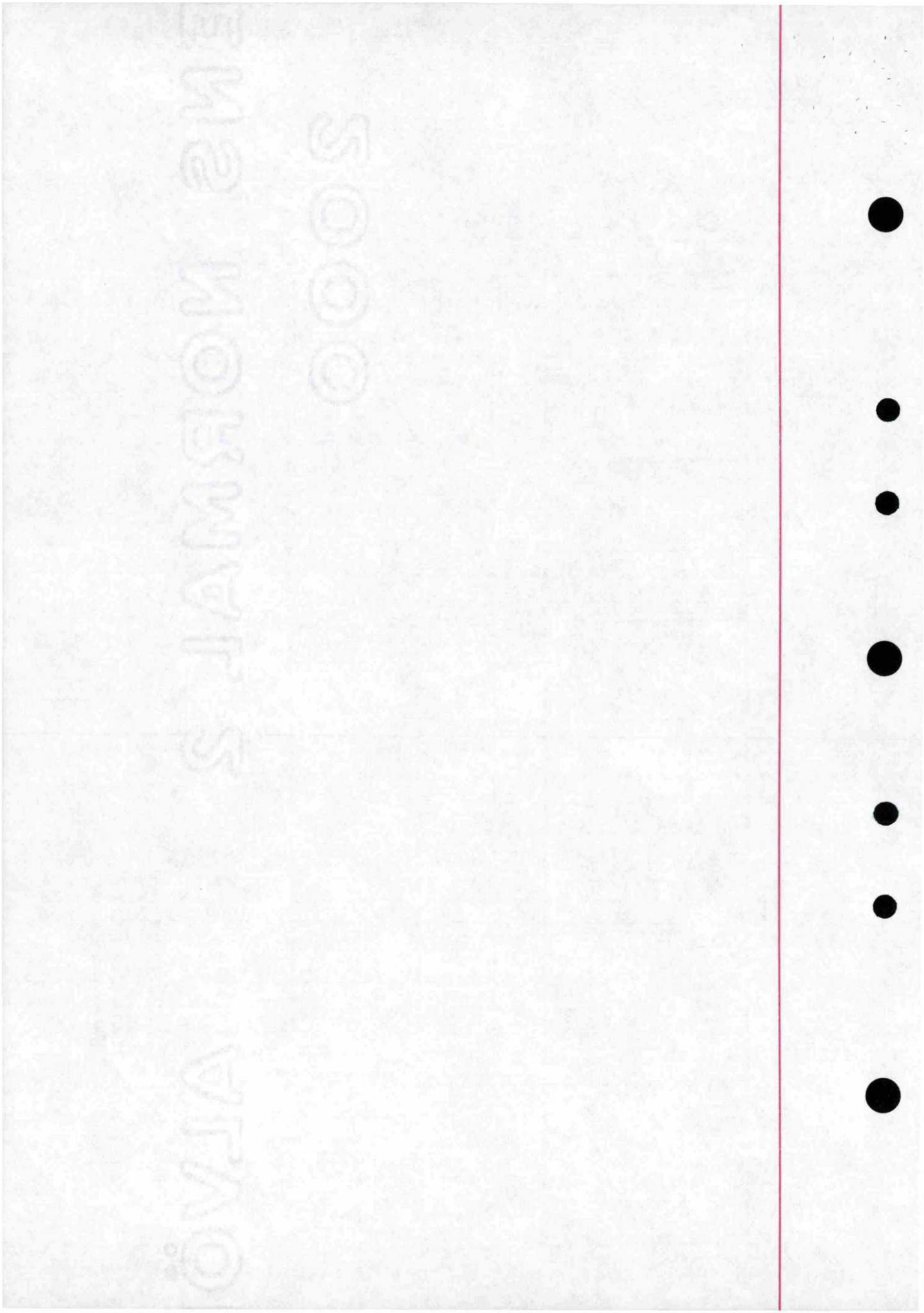
A/L Frysjaveien Borettslag u.a.
Ifølge fullmakt
Oslo 24/4 -1985
Erik Sture Larre
advokat

Gnr. 59 Bnr. 329
Frysjaveien 5
Oslo 8
Plan: 2 Etasje.

Erik Sture Larre




Rett fotokopi bekreftes:
Oslo, 24/4-1985.
Reidun Foyn
REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

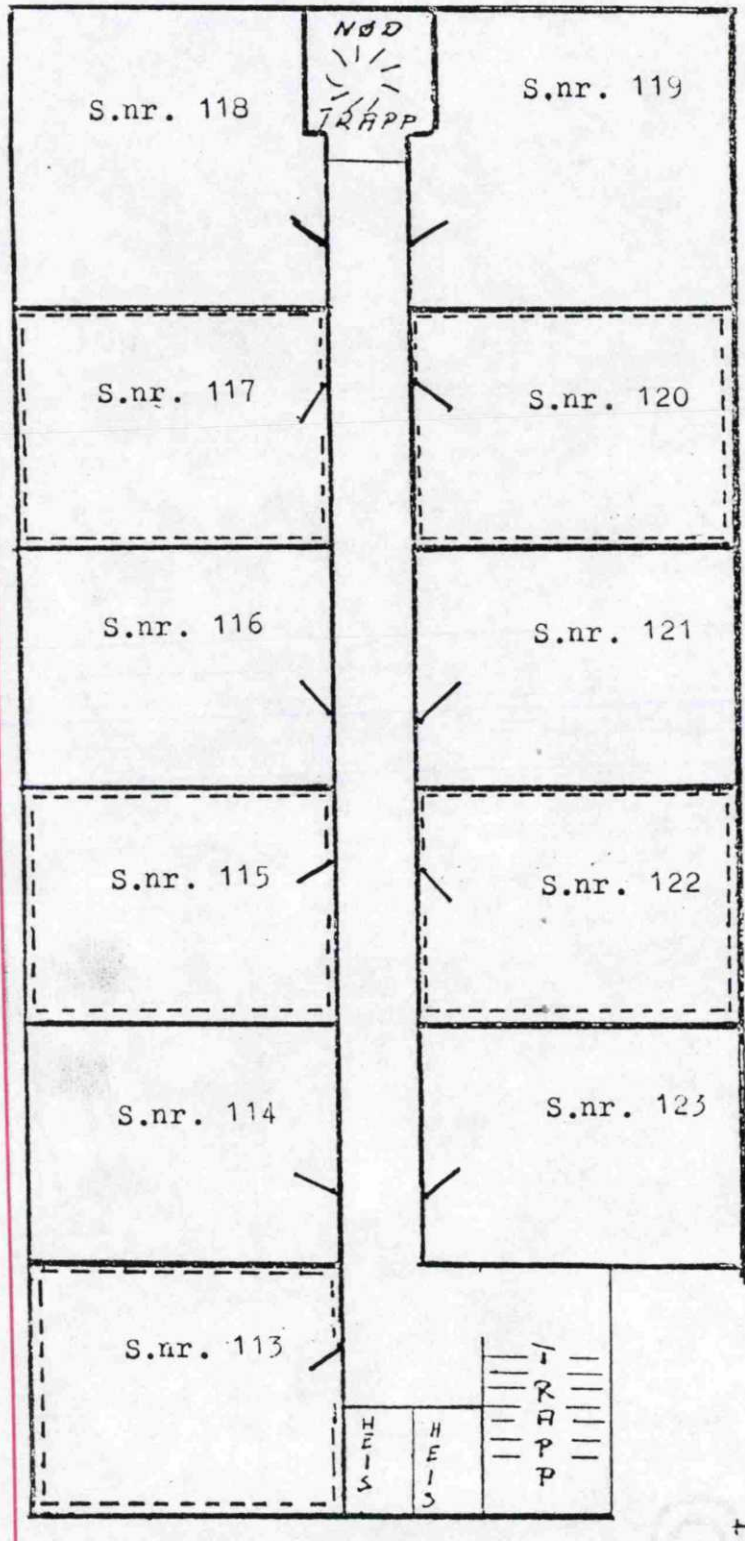


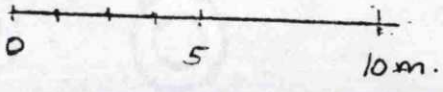
Vedlegg til oppdelingsbegjæring
Side nr. 25.

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

Gnr. 59 Bnr. 329
Frysjaveien 5
Oslo 8
Plan: 3. Etasje.

Erik Sture Larre




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

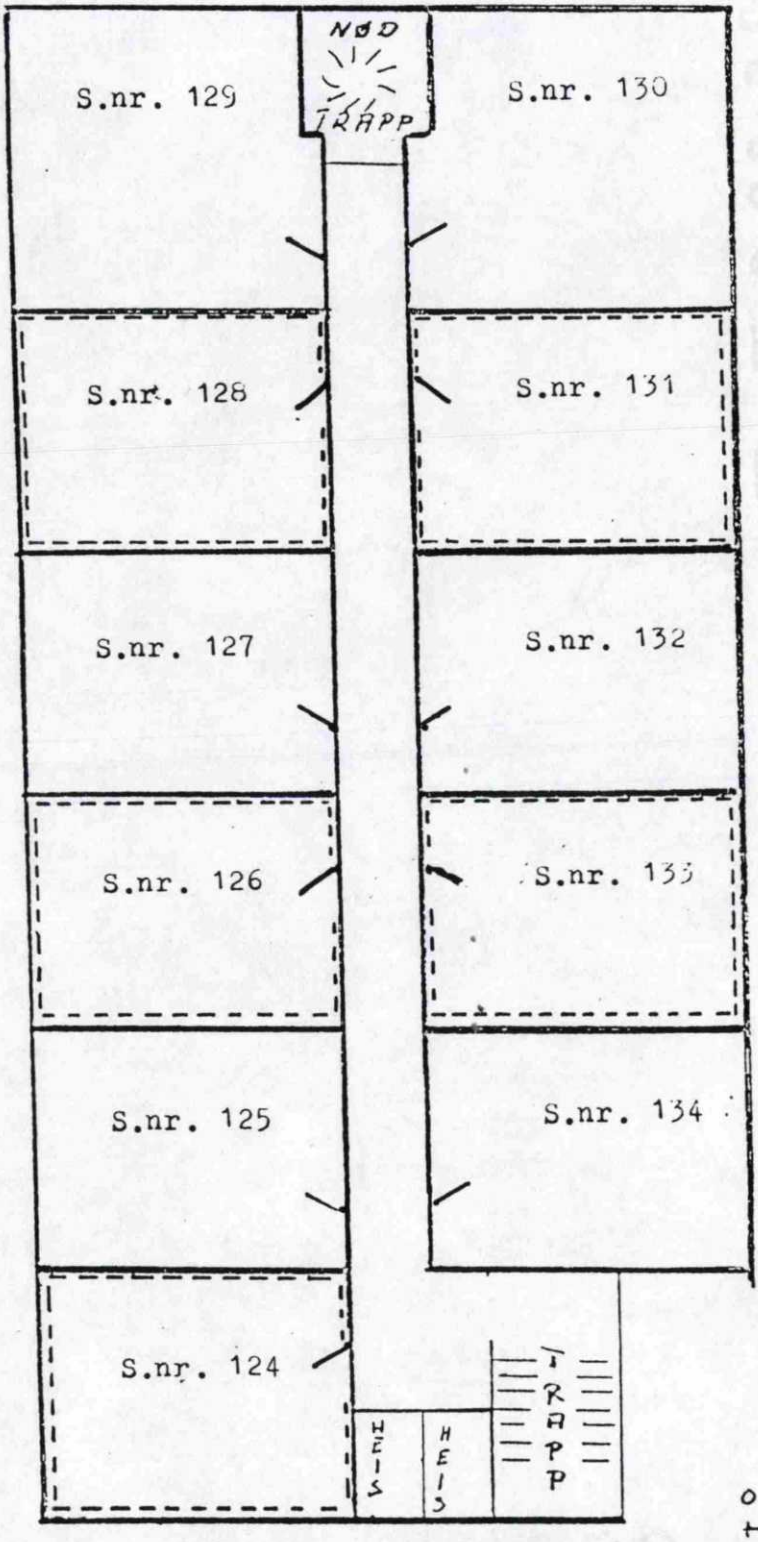
HEIDUN FOSS
Statsaut. eiendomsmegler

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
Side nr. 26.

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

Gnr. 59 Bnr. 329
Frysjaveien 5
Oslo 8
Plan: 4. Etasje

Erik Sture Larre




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

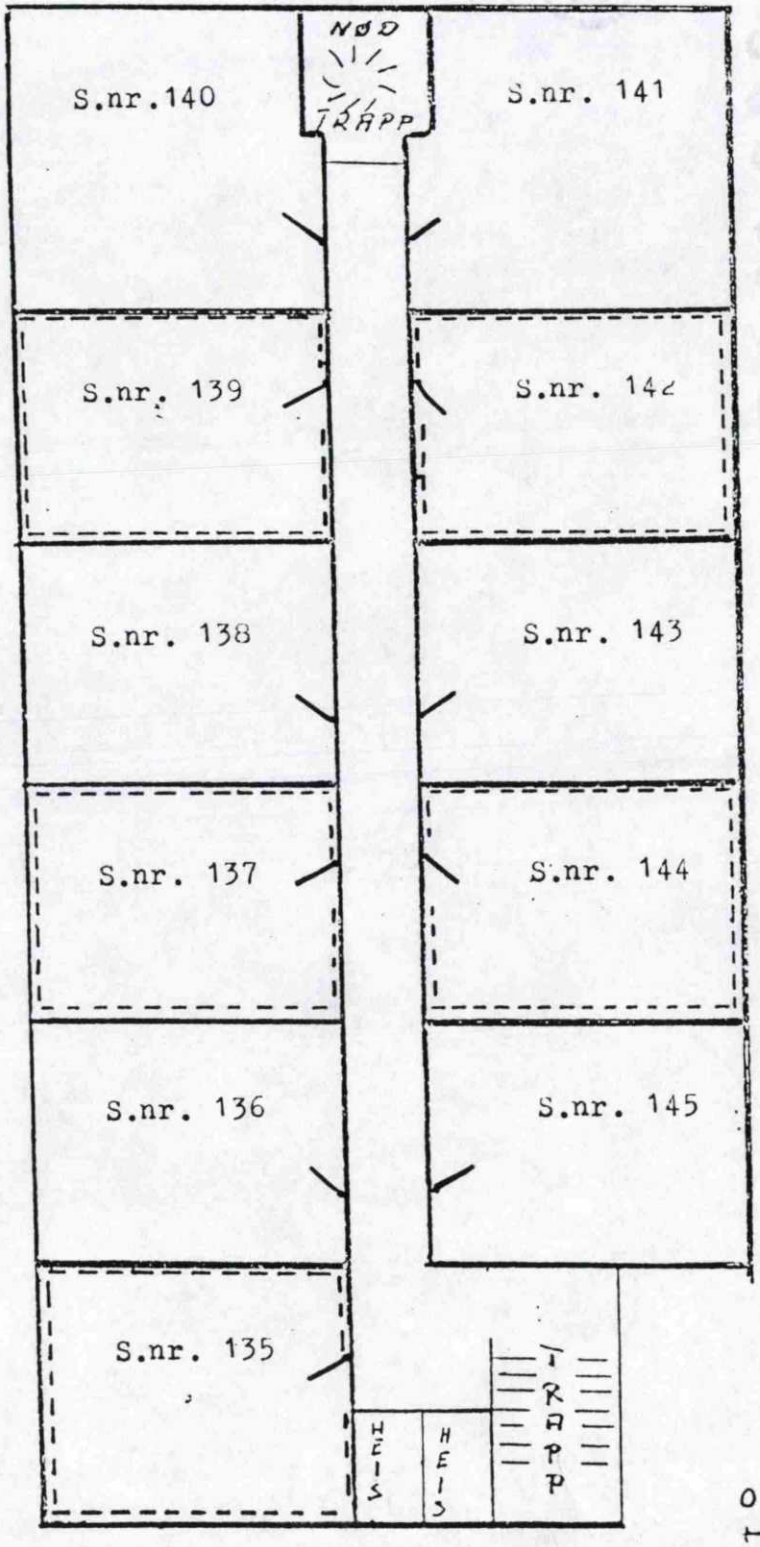
Reidun Fløyn
REIDUN FLØYN
Statsaut. eiendomsmegler

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

Erik Sture Larre

Gnr. 59 Bnr. 329
Frysjaveien 5
Oslo 8
Plan: 5. Etasje

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
Side nr. 27.




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

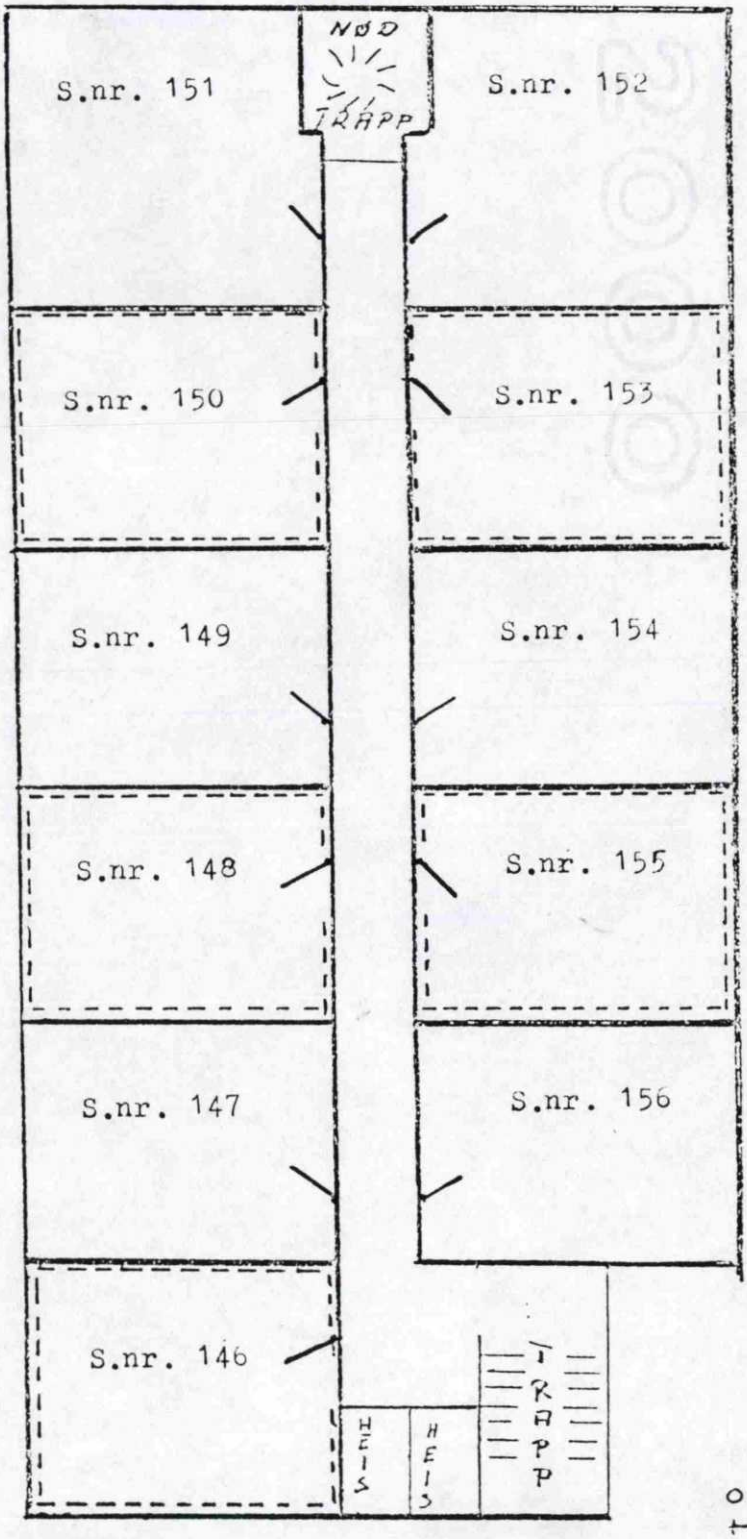
REIDUN FØYN
Statsaut. eiendomsmegler

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
Side nr. 28.

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

Erik Sture Larre

Gnr. 59 Bnr. 329
Frysjaveien 5
Oslo 8
Plan: 6. Etasje.




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

REIDUN FOSS
Statsaut. eiendomsmegler

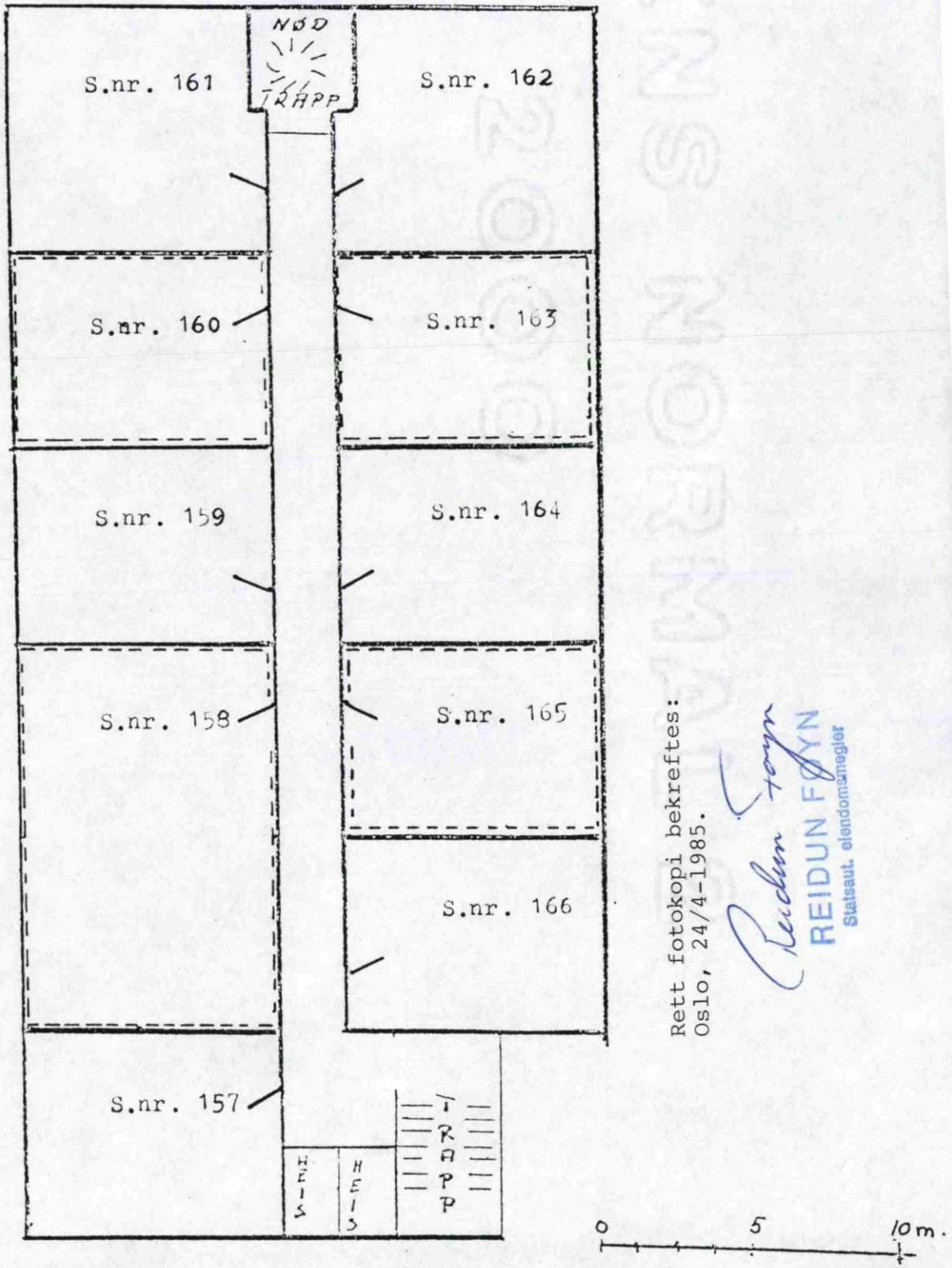
A/L Frysjaveien Borettslag u.a.
Ifølge fullmakt
Oslo 24/4 -1985
Erik Sture Larre
advokat

Vedlegg til oppdelingsbeg_ ring
Side nr. 29.

Gnr. 59 Bnr. 329
Frysjaveien 5
Oslo 8

Plan: 7. Etasje.

Erik Sture Larre




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

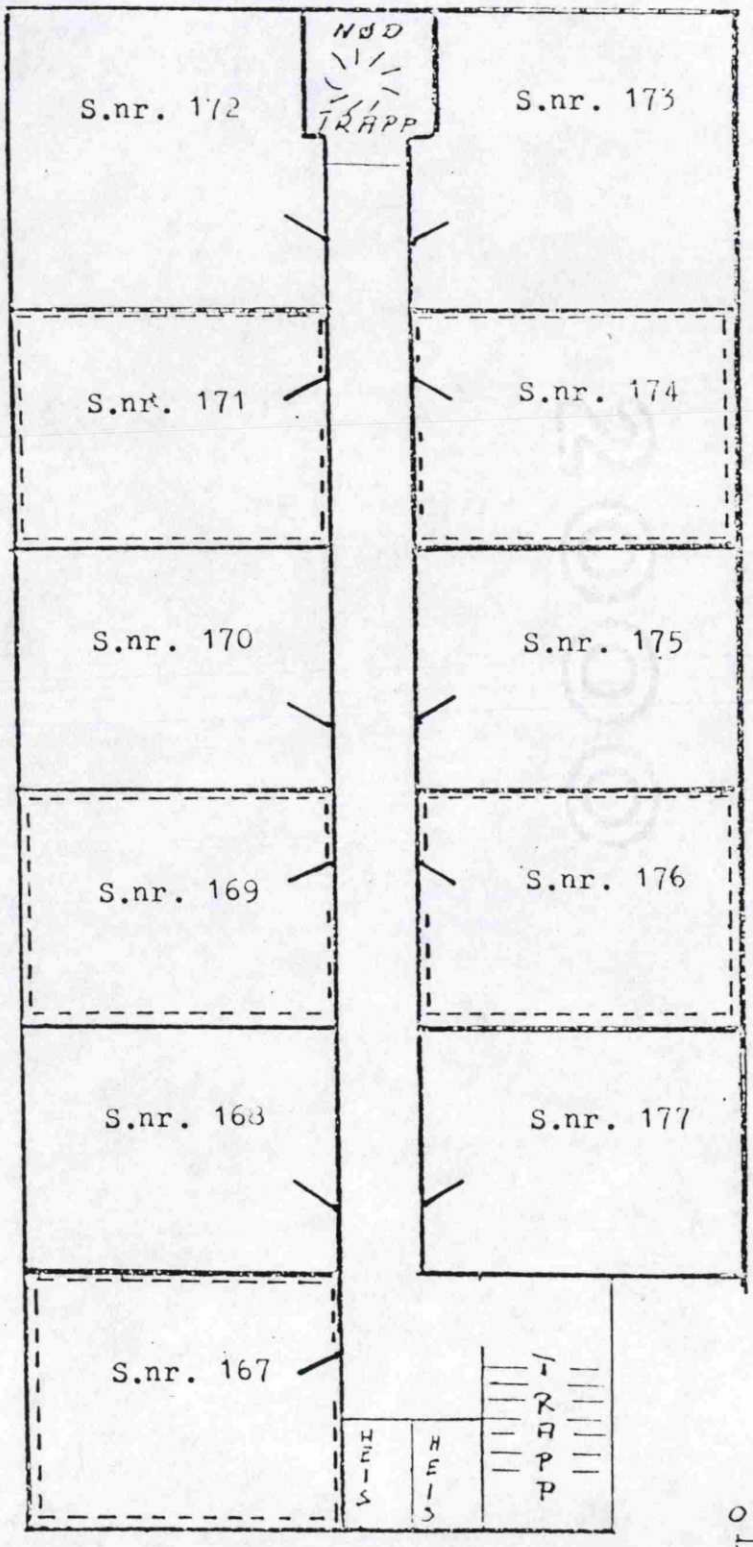
REIDUN FØYN
Statsaut. eiendomsmegler

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
A/L Frysjaveien Borettslag u.a. Side nr. 30.

Ifølge fullmakt
Oslo 24 /4 -1985
Erik Sture Larre
advokat

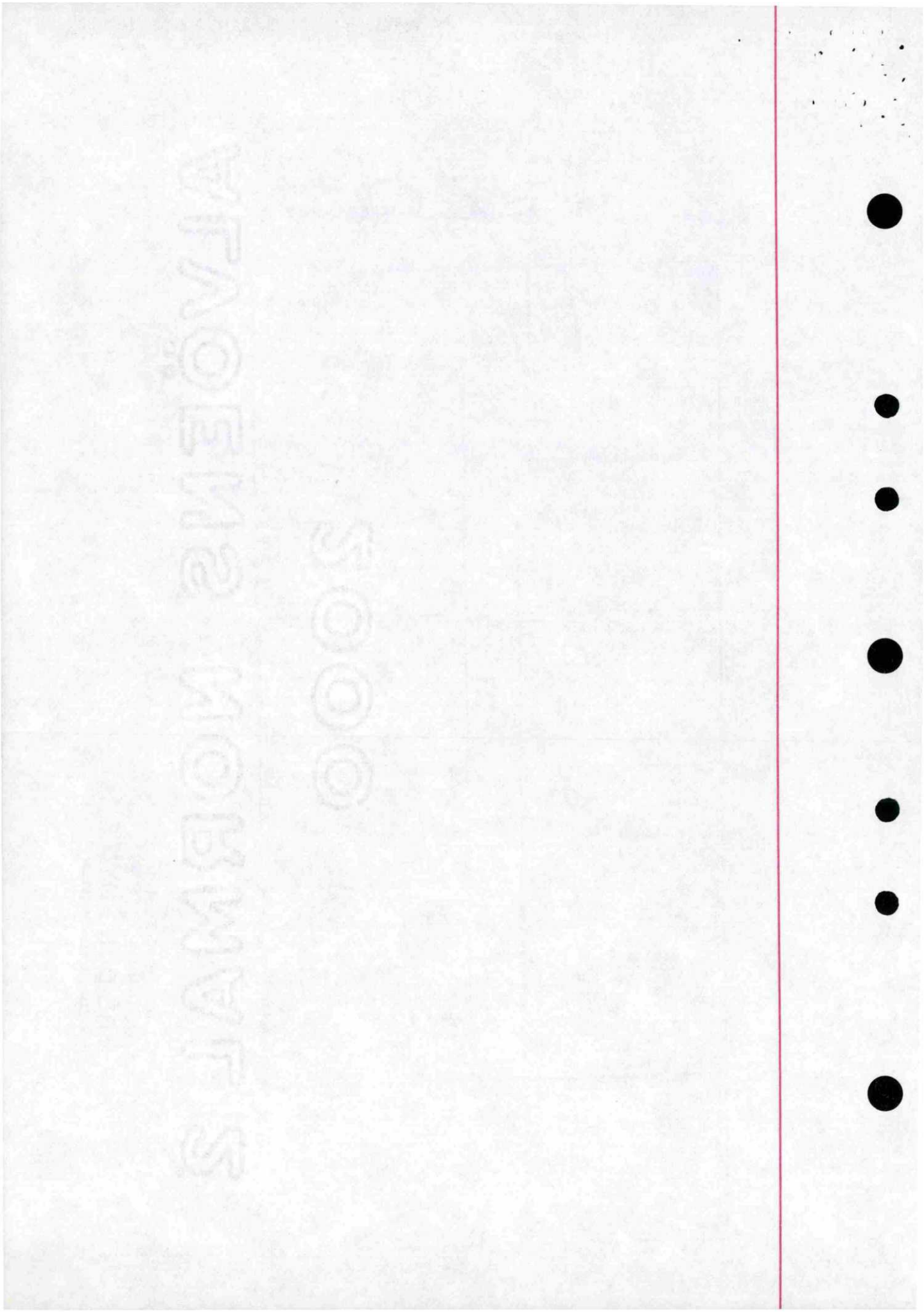
Gnr. 59 Bnr. 329
Frysjaveien 5
Oslo 8
Plan: 8. Etasje

Erik Sture Larre




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

REIDUN FJYN
Statsaut. eiendomsmegler

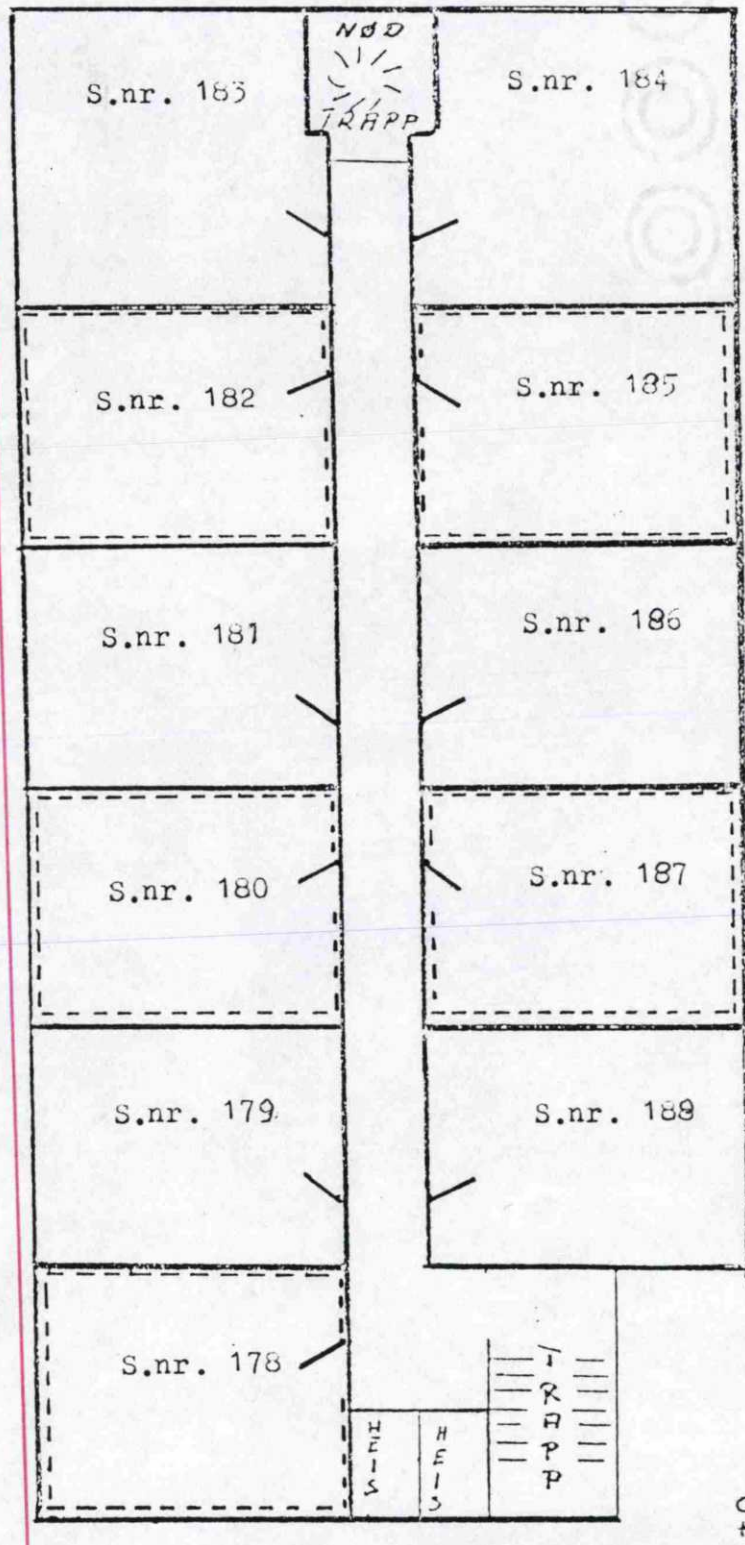


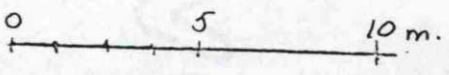
Vedlegg til oppdelingsbegjæring
Side nr. 31.

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

Gnr. 59 Bnr. 329
Frysjaveien 5
Oslo 8
Plan: 9. Etasje.

Erik Sture Larre




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

REIDUN FOSS
Statsaut. eiendomsmegler

Vedlegg til BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER

Side nr. 32.

Gnr. 59 bnr. 329 i Oslo.

Begjæringens punkt 7 oppføres her på grunn av plassmangel:

Supplerende tekst:

UTDRAG AV SAMEIEKONTRAKT

§ 18.

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser overfor sameiet gis det pant i:

Snr. 4,8,13,17,20,23,26,29,32,35,38,41,44,60,63,66,71,74,77,80, 83,86,89,92,95,99,100,101,102,103,104,106,107,108,109,110, 111,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124,125,126, 127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141, 142,143,144,145,146,147,148,149,150,151,152,153,154,155,156, 157,159,160,161,162,163,164,165,166,167,168,169,170,171,172, 173,174,175,176,177,179,180,181,182,183,184,185,186,187,188,

hver med kr. 15.000,-
og i

Snr. 1,2,3,5,6,7,9,10,12,14,15,16,18,19,21,22,24,25,27,28,30,31, 33,34,36,37,39,40,42,43,45,46,47,49,50,51,52,53,54,55,56,57, 58,59,61,62,64,65,67,68,69,70,72,73,75,76,78,79,81,82,84,85, 87,88,90,91,93,94,96,97,98,105,112,158,

hver med kr. 30.000,-.

Pantretten er uten opptrinnsrett og med prioritet etter 80 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Sameierne plikter hvert 10. år, første gang 01.01.1995, å medvirke til regulering av pantebeløpet i samsvar med levekostnadsindeksen (basis 15.10.1984).

Oslo, den 24. april 1985

for A/L Frysjaveien Borettslag u.a., iflg. spesialfullm.

Erik Stürup Lars
DAGBOKFØRT

Rett kopi bekreftes:
Oslo, 24.04.85

30.APR.85 024465

BYSKRIVEREN I OSLO

Reidun Foyn
REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

# Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613657500
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 |
|---|---|---|---|
| 111092 | HELLENES SØREN OSCAR | H0402 | WESSELS GATE 12, 0165 OSLO |

## Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 59 | 329 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 988769 Tinglyst: 06.09.2022
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
15.8.22



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/988769/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 13:49
Side 1 av 8

10. 8. 22

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

# Søknad om reseksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| Oslo, Plan- og bygningsetaten | Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo | Kim Lien Ung / 48069548 |

## 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 |
|---|---|---|---|
| Søren Oscar Hellenes | 11109246966 | 957 591 957 | 98089424 |

| Adresse | Postnummer | Poststed |
|---|---|---|
| Frysjaveien 3 | 0883 | Oslo |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 59 | 329 | |

## 3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

| Seksjons-nummer | Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Dagens eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|---|
| 69 | 111092[redacted] | Søren Oscar Hellenes | ~~100%~~ 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<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>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<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|
| 69 | B | 90 | B |
| 190 | B | 42 | B |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | Nevner = 11957 | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 19.10.21 | Hellenes |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

(*) Rettet opp etter samtykke fra søker, Søren Oscar Hellenes, 9.8.22

**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.

(*) S.69 En seksjon deles i to seksjoner som har blitt slått sammen i 1980. Ny seksjon 190.
Del av seksjon 69 overføres til fellesareal, tilleggsareal for S.69 og 190
Ingen endring i sum nevner.

**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)** ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- **b)** ☒ 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)** ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- **d)** ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- **e)** ☒ reseksjoneringen 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 reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- **h)** ☒ 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 |
|---|---|
| 12.10.21 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

## 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 |
|---|---|---|---|
| 69 | Oslo 11.10.2021 | | Søren Oscar Hellenes |
| ~~190~~ (*) | Oslo 11.10.2021 | | Søren Oscar Hellenes |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 19.10.21 | 19.10.21 |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

## 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 15.10.2021 | Leon Gaasø | LEON GAASØ |
| Oslo 19.10.21 | EINAR ECKHOLM | EINAR ECKHOLM |
| | | |

## 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 |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

## 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 | 329 | | 69 og 190 |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 11/8-22 | Benedicte Fjellvrit | Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 14.10.21 | |

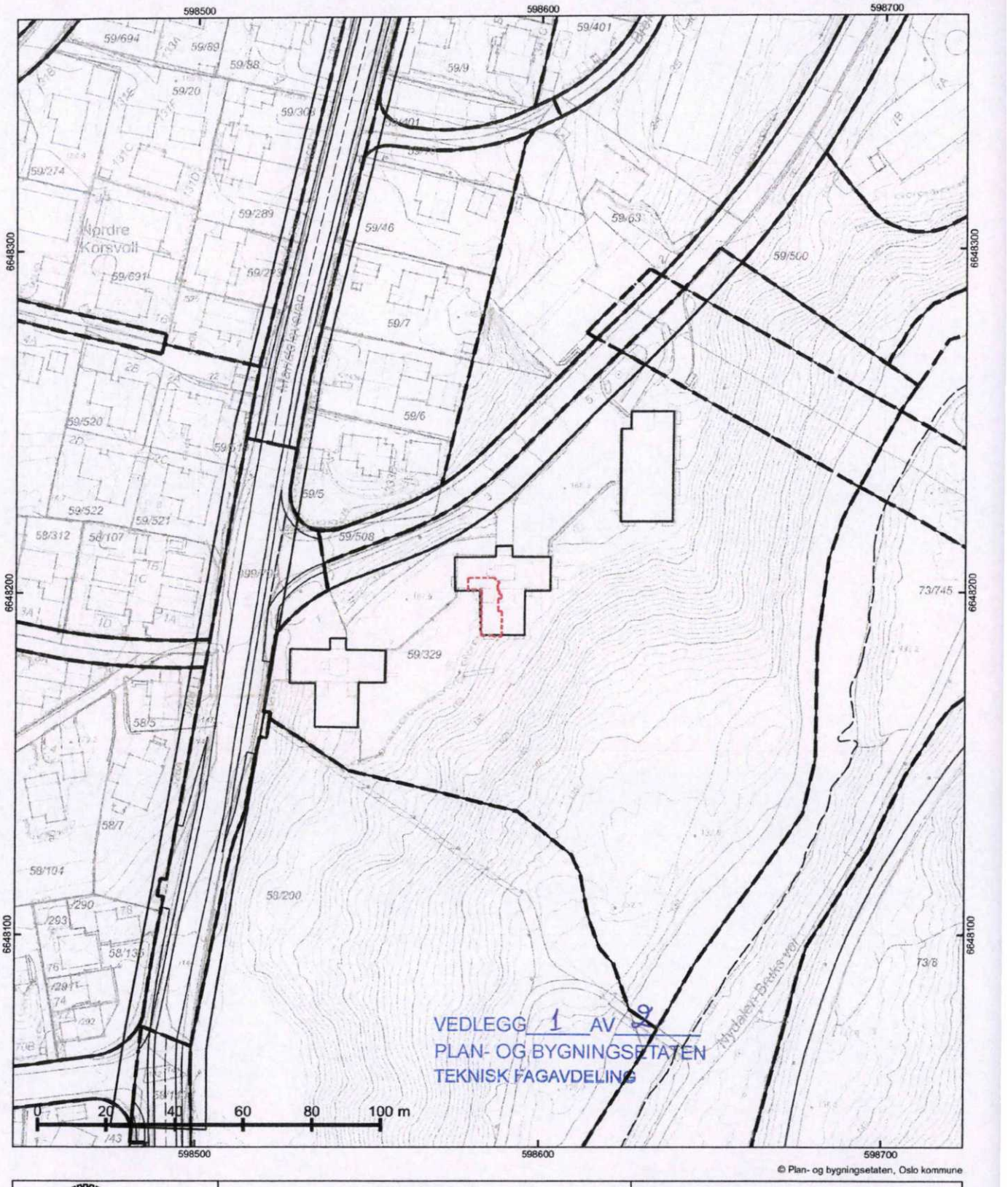
## 4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

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<br>**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>**N** = næringsseksjon<br>**SB** = samleseksjon bolig<br>**SN** = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>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<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>**B** = tilleggsareal i bygning<br>**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | Nevner = | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 19.10.21 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.08.2021
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Situasjonskart**

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 217157/ 86433978
Adresse: FRYSJAVEIEN 3
Gnr/Bnr: 59/329

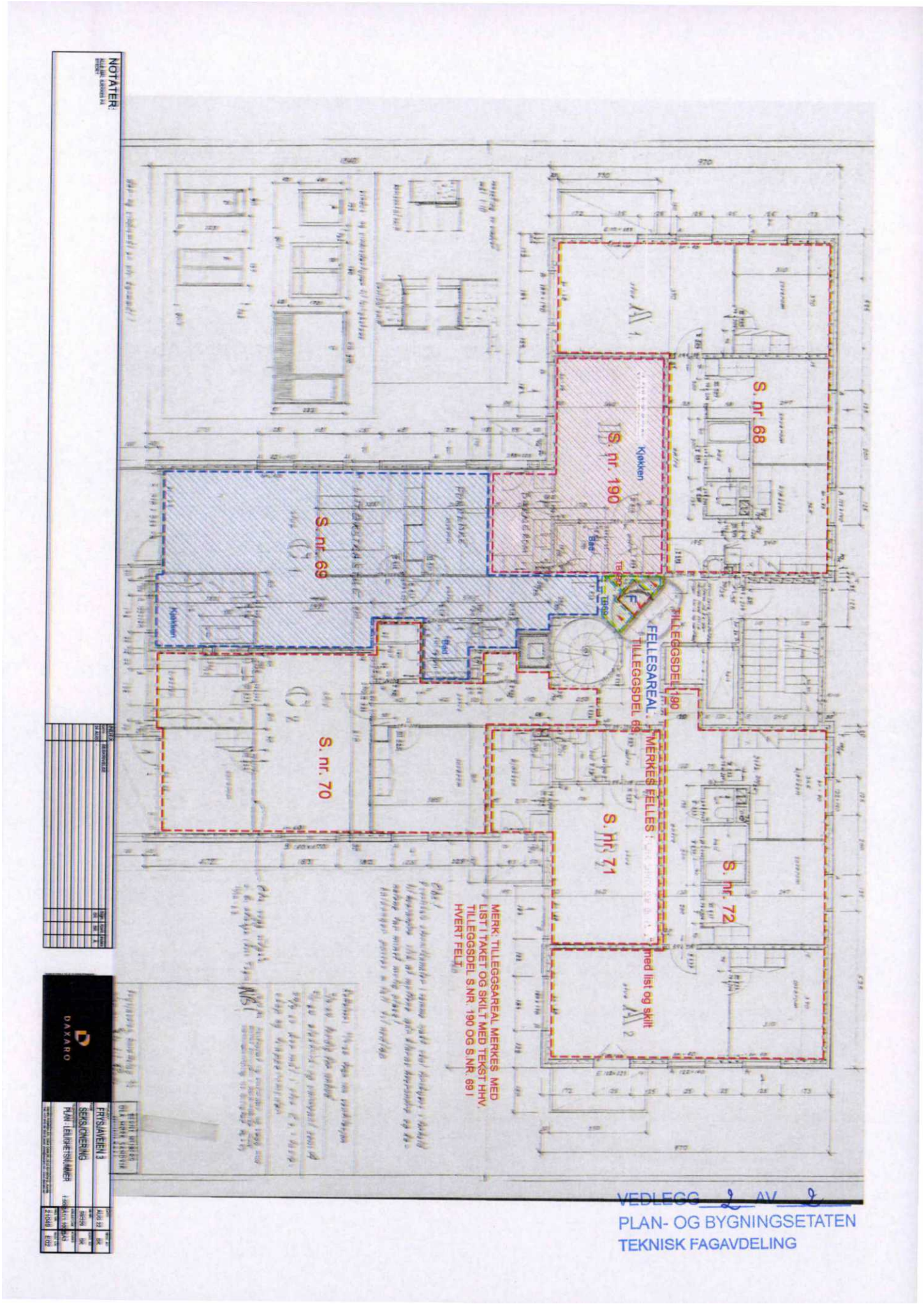
Deres ref.:
Kommentar:

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.

Beskrivelse: OPPDELING AV LEILIGHET H0204 - SEKSJONSNR 69

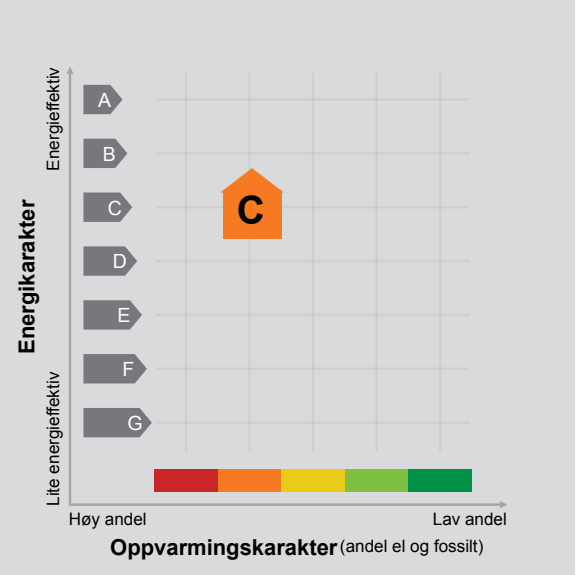
NR: GBNR 59/329/0/69 - H0204
Dato: 23.06.2021
Revidert dato:

DAXARO


NOTATER:
S. nr. 68
S. nr. 190
S. nr. 69
S. nr. 70
S. nr. 71
S. nr. 72
Kjøkken
Bad
TILLEGGSDEL 190
FELLESAREAL
TILLEGGSDEL 69
MERKES FELLES
med list og skilt
MERK: TILLEGGSAREAL MERKES MED LIST I TAKET OG SKILT MED TEKST HHV. TILLEGGSDEL S.NR. 190 OG S.NR. 69 I HVERT FELT
DAXARO
FRYSJAVEIEN 3
SEKSJONERING
PLAN - LEILIGHETSNUMMER
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5 |
| Antall registrerte enheter | 3 |
| Postnummer | 0883 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 59 |
| Bruksnummer | 329 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80163428 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-228979 |
| Dato | 13.12.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1968 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 42 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (3)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Frysjaveien 5 | 80163428 | H0708 | 185 | 0 | |
| Frysjaveien 5 | 80163428 | H0709 | 186 | 0 | |
| Frysjaveien 5 | 80163428 | H0710 | 187 | 0 | |

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

| **Byggstandard** | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | ENERGIREGLER 2016 |

| **Energivurdering** | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 29.08.2017 |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 29.08.2017 |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 29.08.2017 |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 30.08.2017 |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 9 m² |
| Areal tak | 42 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 9 m² |
| Oppvarmet BRA | 42 m² |
| Totalt BRA | 42 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 101 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,20 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,40 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,40 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 21,5 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 228,5 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 141 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |

| | |
|---|---|
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,30 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,65 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,05 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,20 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,65 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,15 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,85 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 1,87 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 35,60 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 30.8.2017 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.004 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| |
|---|
| Firma |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 111,1 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 10,3 kWh/år |
| Pumper | 1,8 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 181,9 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 5 950 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 141,67 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 4 226 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 141,67 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 5 950 kWh/år |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 5 950 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 5 950 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 66,6 % |

# 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 5, 0883 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 329, Snr. 186, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
169260059


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

**Saksbehandler:** Jon-Kristian Krybelsrud

**Telefon / Mobil:** 22 09 18 30 / 416 18 750

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


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---