PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

FRYSJAVEIEN 25 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tyder

Tilstandsrapport

Frysjaveien 25A, 0883 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 13. juli 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 5. august 2026
Referanse:	13881

Rapporten

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

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

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

Tyder

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

Michael Askautrud

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Yttervegger	Yttervegger bygget i laftet tømmer, som er kledd med panel eller lignende, er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I dette tilfellet er ytterveggene kledd på både innside og utside. I forbindel...	Side 13
Takkonstruksjon	Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Taktekkingen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Taket ligger i tilknytning til naboseksjon, og det er derfor ikke inspisert på I...	Side 14
Piper	Pipen er ifølge eier av eldre dato, og tilstand er ukjent. Pipen er i dag ikke i bruk.	Side 17
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om lekkasjesikring/automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken.	Side 19
Ventilasjon Tekniske anlegg	Det er elektrisk avtrekksvifte i bad, men det er ingen avtrekk i kjøkken. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er d...	Side 20
Dokumentasjon våtrom Våtrom	Badet har ikke dokumentert utførelse, og det er derfor gitt TG 2.	Side 21
Gulv i våtrom Våtrom	Sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Gulvet på deler av badet har motfall i stedet for fall mot sluket. De...	Side 22
Vegger i våtrom Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Det er også noe misfarging i fuger.	Side 23
Sanitærutstyr bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 23

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2009/2010	Rehabilitering av bygningen/leiligheter (Det ble lagt nytt under- og innertak, men ikke ny takstein).
2016/2017	Pigget ut og innredet kjeller. Drenert rundt hele boligen.
2020	Montering av ladeboks for elbil på parkeringsplass.
2022	Malt fasader.
2026	Rørspyling av avløpsrør.

Konklusjon

Eierseksjon i småhus.
Endeleilighet beliggende i 1. etasje, samt med kjellerstue og bod i kjeller.

Velholdt leilighet, i hovedsak med god og normal standard, med noe eldre standard på bad og enkelte bygningsdeler.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1870-1892 (ikke spesifisert), og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av eier Eva Laugen å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

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

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	22				
1. etasje	60				
Sum	**82**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Kjellerstue		
1. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, To soverom		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Ifølge eier disponerer boligen parkering for en bil med ladeboks for elbil, på felles utvendig parkeringsplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Eva Laugen
Takstmenn:	Michael Askautrud
Tilstede:	Eva Laugen Michael Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Annet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 59 Bnr: 499 Snr: 1
Tomteareal:	4003.1 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Eva Laugen
Eierform:	Eiet

Leilighet i småhus

Felles bygningsdeler

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

Beskrivelse:

Det er i utgangspunktet ikke foretatt full tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets vedlikeholds- og ansvarsområde. Dette omfatter blant annet yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskillere, piper og fyringsanlegg.

Bygningsdelene er vurdert i den grad de har direkte tilknytning til eller påvirker den aktuelle boligen, eksempelvis innvendige overflater mot yttervegger, synlige deler av pipe i leiligheten og andre tilgjengelige konstruksjoner.

Da boligen er en leilighet i et småhus, har flere felles bygningsdeler vært lett tilgjengelige og naturlige å besiktige. Det er derfor utført en visuell tilstandsvurdering av flere felles bygningsdeler enn det som normalt inngår ved tilstandsrapport for leiligheter. Vurderingene er imidlertid begrenset til tilgjengelige og synlige forhold fra den aktuelle seksjonen og tilhørende utearealer. Det er ikke foretatt undersøkelser i øvrige seksjoner, skjulte konstruksjoner eller øvrige fellesarealer.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger er oppført i laftet tømmer.
- Saltak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med takstein i tegl.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Leiligheten er tilknyttet felles sprinkleranlegg.

Utvendige bygningsdeler

Grunnforhold

TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering
er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt
dersom dette er kjent.

Beskrivelse:	Grunnforholdene er ikke kjent.
Vurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da grunnforhold ikke synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring.

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse:	Bygningen er fundamentert med grunnmur i granittstein.
Vurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da fundamenteringen ikke synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring.

Drenering

TG 1

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Utvendig drenering og fuktsikring er lagt nytt i 2016/2017 ifølge eier.
Vurdering:	Det er fremvist kontrakt for utførelse av dreneringsarbeider, med følgende beskrivelser: - Drenering rundt huset. Grave opp gamle rør. Legge nye rør dypere m/fall vekk fra hus. Grus og stein, kastepapp, legge rør m/fiberduk, taknedløp i rør. Bruke eksisterende isolasjon i den grad det kan. Tilbakefylling, rydding. Oslo og Follo Graveservice AS, 17.08.2016. Det er også fremvist faktura for disse arbeidene, datert 19.09.2016. Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. I bildedokumentasjon fremkommer det at dette er lagt, men bilder av ferdig utførelse er ikke fremvist. Dokumentasjon på oppbygning og ferdig utførelse fra entreprenør er ikke fremvist, og det er ikke beskrevet omfang og utførelse av selve dreneringarbeidene, annet enn "drenering rundt huset". Dette innebærer at faktisk utførelse ikke kan verifiseres. Det forutsettes at dreneringen er utført etter gjeldende forskrifter på tidspunkt for utførelse. Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i kjeller. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 1 er gitt da det ikke er påvist synlige avvik på drenering/fuktsikring, og drenering og fuktsikring fremstår under befaringen å ha tilfredsstillende funksjon.

Har eier kjennskap til forhold vedrørende drenering?
Ja

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen*

TG 1

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse:	Terrenget rundt boligen er bestående av pukk og jordmasser, med plenarealer, busker og noe øvrig beplantning.
Vurdering:	I dette tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder. Drenering og fuktsikring, samt fuktsperre mot grunn er av nyere dato, og overvann er håndtert via drenering og utvendig fuktsikring. Forholdet er derfor vurdert til å gi lav økning av risiko, og det er derfor gitt TG 1.

Yttervegger

TG 2

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.
Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse:	Grunnmur i granitt. Bygningens yttervegger er oppført i laftet tømmer. Yttervegger er kledd med stående malt/beiset trepanel. Det er observert musesperre og lufting bak panelet.
Vurdering:	Yttervegger bygget i laftet tømmer, som er kledd med panel eller lignende, er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I dette tilfellet er ytterveggene kledd på både innside og utside. I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep, og faktisk tilstand er derfor ukjent. Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Det mangler museperre oppunder enkelte deler av trepanelet, og det er registrert åpninger i enkelte hjørner. Det er krav om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen.
Årsak:	Årsaken til risikoen er i hovedsak endret bruk av veggene. Opprinnelig var det eksponert laft, som ga god lufting og liten risiko for skader. Med tiden ble det økt behov for isolering og energieffektivisering, som medførte at denne typer vegger ble kledd og isolert. Årsaken til feil avstand på panel/listverk mot vannbrett er feil utførelse og/eller vridninger. Årsaken til avvik på musesperre er feil utførelse ved montering.
Konsekvens:	Laftede vegger som er kledd har en økt risiko for fuktproblematikk fordi det blir risiko for kondens, og fuktskader i veggene som ikke kan bli oppdaget ved visuell befaring. I dette tilfellet er det synlig lufting bak kledning/ utvendig utforing av veggene, men funksjon og tilstand kan ikke verifiseres under befaringen. Innvendig oppbygning er ukjent. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Feil avstand mellom panel/listverk og vannbrett medfører begrenset lufting, økt risiko for kapillært oppsug av vann i panelet og kan føre til sprekkdannelser og påfølgende redusert levetid. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen.

Takkonstruksjon

TG 2

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med takstein i tegl av eldre dato.
Vurdering:	Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Taktekkingen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Taket ligger i tilknytning til naboseksjon, og det er derfor ikke inspisert på loftet. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.
Årsak:	Årsaken til lufteforholdet er vurdert som en byggefeil. For taktekkingen er det ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Takkonstruksjonens alder, samt manglende lufting av takkonstruksjonen, medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Alder på taktekkingen medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. Eier opplyser om at det årlig utføres droneinspeksjon av taktekkingen, at det er skiftet ut defekte takstein i år, og at det er foretatt vurdering av taksteinen av et takfirma, som har funnet taksteinen i god stand, men dette er ikke dokumentert. Det bemerkes at det ikke er gjort inspeksjon på taket eller på loftet, og at vurderingene kun er basert på observasjoner fra bakkenivå.

Har konstruksjonen lufting?
Nei, ingen lufting

Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket*

TG 1

Beskrivelse:	Snøfangere er montert.

Er det montert snøfangere på yttertaket?
Ja, tilstrekkelig i henhold til gjeldende forskrifter

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket* TG 1

Beskrivelse: Beslag, takrenner og nedløpsrør i metall.

Er det korrekt fall på takrenner?
Vanskelig å vurdere, og dette er derfor ikke kjent

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse: 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, med ekstra glass på utsiden, produsert i 2009.

Kjeller: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Vurdering: Det bemerkes at det er montert katteluke i ett vindu i kjeller.
Rundt dette vinduet er det også noe uferdig pussarbeider.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

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

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 40 desibel lydmotstand.
Ytterdør mellom denne seksjonens del og felles kjeller, i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.

Innvendige hovedkonstruksjoner

Gulv på grunn

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen
reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.
Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Bygningen har støpt betonggulv på grunnen. Gulvet er belagt med tregulv i kjellerstue.
Vurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjellerstue. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1. Kjelleren er ifølge eier pigget ut og det ble støpt nytt gulv i 2017, hvor det ble lagt fuktsperre og radonduk. Dokumentasjon på utførelse fra entreprenør er ikke fremvist. Dette innebærer at faktisk utførelse ikke kan verifiseres. Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater i kjeller. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 1 er gitt da det ikke er påvist synlige avvik eller fuktindikasjoner under befaringen.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) TG 1

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse:	Rom i kjeller/underetasje har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.
Vurdering:	Fuktindikator er anvendt på veggoverflater i kjeller. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Hvis ja, når ble kjelleren innredet?
2017 Årstall

Er kjelleren innredet i etterkant av byggeåret?
Ja

Etasjeskiller

TG 1

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

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

Piper

TG 2

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Innkledd teglsteinspipe med pusset og malte overflater.
Vurdering:	Pipen er ifølge eier av eldre dato, og tilstand er ukjent. Pipen er i dag ikke i bruk.
Årsak:	Pipen er av eldre dato og er ikke i bruk. Årsak kan være at det ble vurdert til å ikke være behov for funksjonelt pipeløp da bygningen ble rehabilitert, og at pipen derfor ble kledd inn.
Konsekvens:	Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Dersom pipen skal tas i bruk, må det påregnes tiltak/rehabilitering.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Eier er ikke kjent med om dette er utført etter rehabilitering av anlegget. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i soverom ved bad. Felles sikringsskap med strømmålere og hovedbrytere er montert i felles kjeller. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Anlegget er ifølge eier fra 2009/2010, med nytt elektrisk anlegg i leilighetens del av kjeller fra 2017. Eier opplyser om montering av ladeboks for elbil i 2020. Eier opplyser om elektrisk gulvvarme i bad, samt i kjellerstue. Samsvarserklæring fra Torshov Elektro AS, signert og datert 16.09.2020 er fremvist for følgende arbeider: Installering av 6 stk. nye Defa eRange Uno 1,4 - 7,4kW. Disse er montert på 3 stk. nye defa ladestolper med tak. Det er lagt opp 6 nye kurser fra hovedfordeling i kjeller og ut til parkeringsplassen. Ladestasjonene er koblet til el-anlegget til hver enkelt boligseksjon på nye 16A 1-fase kurser. Det er også installert nytt overspenningsvern for anlegget.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget, med unntak av arbeider i forbindelse med montering av ladestasjoner for elbil. Dette kan medføre en økt risiko, dersom øvrige arbeider ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Er det kursfortegnelse
Ja

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Varme, ventilasjons, sanitær

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

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad dreneringsrør fra fordelerskap er ført ut i badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Felles hovedstoppekran er lokalisert i felles kjeller. Røroppleggget er ifølge eier fra rehabilitering av boligen i 2009/2010.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Manglende lekkasjesikring/automatisk vannstopper i kjøkken.
Vurdering:	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om lekkasjesikring/automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken.
Årsak:	Årsaken er manglende montering av lekkasjesikring/automatisk vannstopper i kjøkkenet i forbindelse med oppussing/rehabilitering.
Konsekvens:	Forholdet medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet eller vanntilkoblet utstyr i kjøkkenet ikke stanses eller ledes til sluk, som kan medføre vannskader.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer i kjeller. Friskluftsventil på yttervegg i stue, kjøkken og begge soverom i 1. etasje. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad.
Vurdering:	Det er elektrisk avtrekksvifte i bad, men det er ingen avtrekk i kjøkken. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Ved rehabilitering ble det sannsynligvis ikke etablert avtrekk i kjøkken, og det ble kun montert kullfilterventilator.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er begrenset avtrekk i kjøkken og redusert luftsirkulasjon i leiligheten, som kan gi redusert luftkvalitet sammenlignet med nyere boliger.

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

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 1

Beskrivelse: Varmtvannsbereder montert i felles kjeller. Rommet har sluk for eventuelle lekkasjer.

Produksjonsår for berederen
2010

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Ja, overløp fra berederen er ledet til sluk

Våtrom

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

Bad

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

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier rehabilitert i 2009/2010. Aktuell forskrift er Teknisk forskrift 1997-2010.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse, og det er ikke fremvist dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.
Vurdering:	Badet har ikke dokumentert utførelse, og det er derfor gitt TG 2.
Årsak:	Badet er bygget i en periode hvor det ikke var krav om dokumentasjon for oppussing/rehabilitering av våtrom.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke utelukkes avvik ved utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid, og det kan ikke utelukkes skjulte feil eller avvik.

Bad - *Gulv i våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast.
Vurdering:	Sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Gulvet på deler av badet har motfall i stedet for fall mot sluket. Dette er ikke i tråd med byggeforskriftene som gjaldt da badet ble bygget eller rehabilitert. I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt. Det er også noe misfarging i fuger.
Årsak:	For aldervurdering er det ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid. Avviket på fallforhold og slukhøyde skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet/gulvet.
Konsekvens:	Alderen på konstruksjonen og vanntett sjikt medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader. Avviket på fallforhold resulterer i en vedvarende høyere fuktpåkjenning på den underliggende konstruksjonen og øker faren for vannskader. Avviket på slukhøyde medfører risiko for at vann kan trenge over membranen ved terskelen og forårsake vannskade i tilstøtende rom.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

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

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

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Det er også noe misfarging i fuger.
Årsak:	For aldervurdering er det ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen på konstruksjonen og vanntett sjikt medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

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

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant, klosett og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med glatte fronter. Laminat benkeplate. Speil over servant.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse:	Det ble boret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra soverom, i vegg mot dusjsonen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Bygningsdeler generelt

Gulvoverflater TG 1

Beskrivelse:	Herdet tregulv i kjellerstue, eksponert betong i kjellerbod. Trestavs parkett i 1. etasje.
Vurdering:	Det er stedvis noe knirk i gulv i 1. etasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse:	Trepanel og malt grunnmur i kjeller. Eksponert tømmervegg på deler av soverom og stue, og sparklet og malte plater i 1. etasje.

Himlingsoverflater TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater i 1. etasje. Trepanel og eksponerte bjelker i kjeller. Himlingshøyder: ca. 2,52-2,54 m målt i stue, kjøkken og begge soverom. ca. 2,29 m målt i kjellerstue.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Plater på vegg over benkeskap.
Vurdering:	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato og har noe merker og slitasje, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til TG 1.

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

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2010

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Nei

Er det komfyrvakt
Nei

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Bokhyller i kjellerstue. Skyvedørsgarderobe i ett soverom. Garderobeskap i ett soverom.

Innvendige dører

TG 1

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

Innvendige trapper

TG 1

Beskrivelse:	Rettsløs trapp i stålkonstruksjon, med trinn i tre.
Vurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfellet er det ingen håndløpere. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. I dette tilfellet er det ingen rekkverk i trappen. For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger mellom trinn være maks 0,10 m. I dette tilfellet er det for store åpninger mellom trappetrinn. Disse punktene er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsgrad på HMS avvik.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Lyd- og støyforhold: Boligen er oppført i perioden 1870-1892, og bygninger fra denne tiden har ofte svært mye dårligere lydisolasjon enn nyere boliger. Til info er boligen rehabilitert i 2009/2010, og har bl.a. nye vinduer, som vil forbedre lydisolasjonen sammenlignet med original standard. Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Lovlighet

Beskrivelse:	Leilighetens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Kjellerstuen ligger under terreng og har begrenset lysinnfall og utsyn. I henhold til godkjente tegninger er rommet likevel godkjent som rom for varig opphold.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppgraderingsarbeider de siste fem år.

Øvrig dokumentasjon:
- Samsvarserklæring fra Torshov Elektro AS, signert og datert 16.09.2020 er fremvist for følgende arbeider: Installering av 6 stk. nye Defa eRange Uno 1,4 - 7,4kW. Disse er montert på 3 stk. nye defa ladestolper med tak. Det er lagt opp 6 nye kurser fra hovedfordeling i kjeller og ut til parkeringsplassen. Ladestasjonene er koblet til el-anlegget til hver enkelt boligseksjon på nye 16A 1-fase kurser. Det er også installert nytt overspenningsvern for anlegget.

Det er fremvist kontrakt for utførelse av dreneringsarbeider, med følgende beskrivelser:
- Drenering rundt huset. Grave opp gamle rør. Legge nye rør dypere m/fall vekk fra hus. Grus og stein, kastepapp, legge rør m/fiberduk, taknedløp i rør. Bruke eksisterende isolasjon i den grad det kan. Tilbakefylling, rydding. Oslo og Follo Graveservice AS, 17.08.2016.
Det er også fremvist faktura for disse arbeidene, datert 19.09.2016.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bygningen, datert 31.01.2012.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel, datert 27.07.2017.

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

Radon

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

Beskrivelse:	Det er ikke dokumentert utførte radonmålinger. Det ble ifølge eier lagt radonduk på gulv i kjelleren i 2017, i forbindelse med pigging og støping av nytt gulv.
Vurdering:	Det bemerkes at det i alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon. Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Brannskille

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

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

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Brannvarsling

Beskrivelse:	Leiligheten har brannvarsler i stue og er tilknyttet felles sprinkleranlegg.

Utstyr på yttertaket

Beskrivelse:	Det er ikke montert takstige til pipen på yttertaket.
Vurdering:	Det er ikke montert takstige til pipen på yttertaket. Feier får ikke tilgang til pipen da sikkerheten (HMS) ikke er ivaretatt. Dette kan medføre at pipen ikke blir feiet. Eier opplyser om at pipe ikke er i bruk. Dersom pipene skal tas i bruk må det monteres takstige i henhold til gjeldende krav, for å sikre adkomst til pipen for feier.

Er det montert takstige i henhold til gjeldende forskrift?
Nei

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	13-07-2026		Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger
Egenerklæring	20-07-2026	Signert 02/07/2026	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.
El-tilsyn			Eier er ikke kjent med om det er utført el-tilsyn.
Godkjente plantegninger	15-07-2026		Godkjente plantegninger innhentet.

Forutsetninger

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

Rapportens art og omfang

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

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

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

Mandatavgrensning

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

Undersøkelsesnivå og metode

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

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

Bærekraft og klimarobusthet

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Dokumentasjon

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

Gyldighet og bortfall av ansvar

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

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

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

Ansvarsbegrensning

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

Undersøkelse av kjøper

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

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

Erfaring- og kompetansekrav

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

Rettigheter

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260162
Addresse	Frysjaveien 25 A		
Postnr.	0883	Sted	OSLO
Selgers navn	Eva Laugen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/12

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

80701791

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Det er foretatt en vedlikeholdsspyling av avløpssystemet i juli 2026 , samt en inspeksjon/film med rapport av hoved stamme og bunnledning. Utført av Enviro Entreprenør

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dette er en bygning fra 1890, bevegelser forekommer

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Drenert rundt hele huset i 2016

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Oslo & Follo Graveservice AS - det fore ligger kontrakt og bilder fra arbeidet

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Pigget ut kjeller og innredet til kjellerstue i 2017

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Kjeller er pigget ut og arealet er gjort om til bod og kjellerstue. Laget trapp ned fra stue, varmekabler i gulv, satt inn nye vinduer, satt opp bærende konstruksjoner i stål

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installering av ladestasjoner hvor det ble lagt opp ny kurs fra hovedfordeling i kjeller og ut til parkeringsplassen. Det ble også installert overspenningsvern for anlegget - dette påvirker ikke leilighetene

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nabo i 1.etg har også pigget ut sin kjeller tilsvarende min - det fore ligger dokumentasjon og ferdigattest

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tillattelser ref Plan og Bygningsetaten

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker 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 07.08.2026

Signert av *Eva Laugen*

Initialer selger:
E L

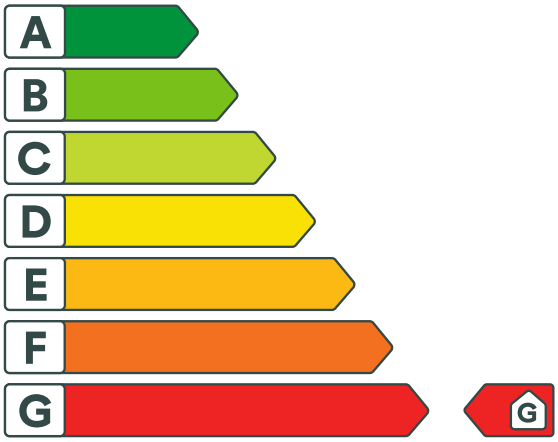
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Frysjaveien 25A, 0883 OSLO**	
Dato for energimerking **30.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318404**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81454183**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **499**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **562,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **562,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 803 kWh**

Frysjaveien 25A, 0883 OSLO

Detaljering

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

Frysjaveien 25A, 0883 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
40260162	30.07.2026

Salg av eierseksjon i Sameiet Frysjaveien 25

Adresse:	Frysjaveien 25 A, 0883 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Eva Laugen
Eiendom:	gnr. 59, bnr. 499, snr. 1 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Renommé

Victoria Nilsen Carroza
Eiendomsmegler

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 59, bnr. 499, snr. 1 i Oslo
Adresse: Frysjaveien 25 A, 0883 OSLO
Onr. 40260162

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3.773

Felleskostnader inkluderer Kommunale avgifter (vann, renovasjon), forsikring hus, snøbrøyting, KabelTV/bredbånd, trappevask, div. utgifter fellesareal

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Gjensidige Polisenr 80701791 Forfall pr. mnd Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Seksjon 7 har eksklusiv bruksrett til 1 mål av tomten - se info i kartverket

Tomten er stor og det er et lite sameie, det må forventes dugnadsånd og innsats i fellesområde/hage

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	n.a
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Nei - Krever godkjenning
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja - med el-bil lader

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	1.500
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		1503.19.73411

Styreleder i sameiet

Navn:	Eva Laugen
Adresse:	Frysjaveien 25, 0883 Oslo
Telefon:	91841000
Fax:	
E-post:	elaugen@online.no

Send svar til: kristoffer.saetrum@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 04.04.2026 / Oslo

Forretningsførers stempel/underskrift

Regnskap Frysjaveien 25 sam

Utgifter 2025	
Seksjon 1-6 (deles etter eierbrøk)	
Forsikring	-38 076
Strøm	-12 536
Trappevask (inkl arbeidsgiverav	-4 400
Firesafe	-13 416
Gulv i oppgang	0
Dør	-359
Div. hus	-200
Tilbakebetaling seksjon 7 2(	-3 451
Sparing (intern overføring)	-36 000
sum utgifter 1-6	**-108 438**
Seksjon 1-7 (deles etter eierbrøk)	
Gebyr bank	-995
Huseiernes landsforbund	-2 200
Kommunale avgifter	-88 678
Brøyting	-12 441
Hage	-7 795
Arborist	-14 875
Sum utgifter 1-7	**-126 985**
Seksjon 1-7 (deles likt)	
Telia(fordeles likt 1-7)	**-51 998**
sum utgifter totalt	**-287 420**

ıeie 2025

Inntekter 2025		
Seksjon 1-6		
kundeutbytte Gjensidige	3	728
sum inntekter 1-6	**3**	**728**

Seksjon 1-7		
Felleskostnader seksjon 1	46	269
Felleskostnader seksjon 2	46	269
Felleskostnader seksjon 3	46	269
Felleskostnader seksjon 4	46	269
Felleskostnader seksjon 5	41	112
Felleskostnader seksjon 6	50	289
Felleskostnader seksjon 7	42	333
Eierskiftegebyr	1	500
Innbetaling - arborist	24	941
sum inntekter 1-7	**345**	**251**

sum inntekter totalt	**348**	**979**

Budsjett Frysjaveien 25 sameie

Utgifter 2026		
Seksjon 1-6 (deles etter eierbrøk)		
Forsikring	38	260
Strøm	15	000
Trappevask (inkl arbeidsgiveravgift)	7	500
Firesafe	13	000
Gulv i oppgang	5	000
Maling vegger	10	000
Fruktrær - hage	10	000
Sparing (intern overføring)	36	000
sum utgifter 1-6	**134**	**760**
Seksjon 1-7 (deles etter eierbrøk)		
Gebyr bank	1	200
Huseiernes landsforbund	2	290
Kommunale avgifter	91	000
Brøyting	13	000
Hage	5	000
Arborist	18	500
Sum utgifter 1-7	**130**	**990**
Seksjon 1-7 (deles likt)		
Telia(fordeles likt 1-7)	46	116
sum utgifter totalt	**311**	**866**

Fordeling pr. seksjon			1		2		3	
Sum utgifter 1-6	134	760	22	585	22	585	22	585
Sum utgifter 1-7	130	990	16	105	16	105	16	105
Sum Telia	46	116	6	588	6	588	6	588
Sum	311	866	45	279	45	279	45	279

e 2026

Inntekter 2026			
Seksjon 1-6			
kundeutbytte	Gjensidige	3	500
sum inntekter 1-6		3	500

Seksjon 1-7							
Felleskostnader	seksjon 1	45	279	3	773		
Felleskostnader	seksjon 2	45	279	3	773		
Felleskostnader	seksjon 3	45	279	3	773		
Felleskostnader	seksjon 4	45	279	3	773		
Felleskostnader	seksjon 5	39	475	3	290		
Felleskostnader	seksjon 6	49	793	4	149		
Felleskostnader	seksjon 7	41	483	3	457		
sum inntekter 1-7		311	866	25	989		

sum inntekter totalt	315	366

	4		5		6		7
	22	585	19	198	25	220	0
	16	105	13	690	17	984	34	895
	6	588	6	588	6	588	6	588
	45	279	39	475	49	793	41	483

Referat til årsmøte – sameiet Frysjavelen 25

Mandag 4. mai 2026 – 20.00

Til stede: William Faucher, Ole Johan Finnøy, Gunhild Alvik Nyborg, Vetle Hove, Eirin Groven Spjelkavik, Øivind Mehl Landmark, Anette Mehl Landmark, Lasse Bjerke , Eva Laugen

1.	Godkjenning av innkalling **Godkjent**
2.	Valg av møteleder **Eva Laugen**
3.	Valg av styre - Lasse Bjerke tiltrer i stedet for Ingrid Bjerke Ruud - Eva Laugen fortsetter som styreleder - Vetle Hove fortsetter i styret – vil være involvert i hagegruppa - Kommunikasjon i hagegruppen går via Messenger
4.	Godkjennelse av sameiets regnskap for 2025 **Godkjent**
5.	Budsjett 2026 **Godkjent**
6.	Hageplan (Se «Referat fra møte i hagegruppa 19.04.2026» Hagegruppa har utarbeidet en langsiktig plan for tiltak som kan gjennomføres trinnvis i perioden 2026–2028. Planen skal gi rammer for videre utvikling av hagen, og danne grunnlag for nødvendig dialog/godkjenning hos byantikvaren. <u>Sak 6a: Helhetlig plan for utvikling av felles hage (2026–2028)</u> Årsmøtet bes om å: • drøfte den helhetlige planen • gi sin tilslutning til at styret/hagegruppa jobber videre etter planen (og innhenter nødvendige godkjenninger) **Årsmøtet gir sin tilslutning** <u>Sak 6b: Tiltak og budsjett for hage 2026</u> Tiltak foreslått for 2026 (prioritert): 1. Hogst/tynning i tråd med godkjent skjøtselsplan(arborist/entreprenør) – kr 18.500 2. Frukttrær og bærbusker – kr 10.000 3. Diverse / materialer – kr 5.000 Totalt budsjettønske 2026: kr 33.500 **Årsmøtet gir sin tilslutning** <u>Sak 6c: Videre prosess og godkjenninger (byantikvar / Plan og Bygg)</u> Enkelte tiltak for 2027–2028 (f.eks. gjerde og redskapsbod) forutsetter godkjenning fra byantikvar og Plan og Bygg. Årsmøtet bes om å ta til orientering: • at styret/hagegruppa utreder og innhenter nødvendige godkjenninger før tiltak igangsettes **Årsmøtet gir sin tilslutning**

	Plan 2026–2028 (hovedlinjer): • 2026: hogst/tynning (kr 18.500), frukttrær/bærbusker (kr 10.000), diverse (kr 5.000) • 2027: gjerde sør/vest (est. 15–25.000, krever godkjenning), frukt/bær (kr 5.000), videreutvikle grønnsakshage • 2028: redskapsbod (kr 10.000, krever godkjenning) + øvrig vedlikehold/tiltak **Punkter som kan tas som «orientering / drøfting» (uten vedtak)** 1. **Dugnad / frivillige tiltak (2026):** større blomsterbed, plan for utvidet grønnsakshage, skisse for sitteplass på nordsiden (forutsetter tilgang på rimelige/gratis planter og egeninnsats). 2. **Støyskjerm mot Frysjaveien:** vurdere henvendelse til Brekke borettslag/kommune og evt. samkjøring hvis de starter prosess. **Eva tar kontakt** 3. **Ønske om bålpanne:** behov for avklaring av plassering og regler for bruk (for å unngå sjenanse). - **Gunhild tar med sin bålpanne til høsten slik at vi tester. Regler vil komme**
7.	Restaurering av pipeløp FV25 Forslag fra seksjon 3: Restaurering av pipeløp Se vedlegg, hvor det er forslag om tre alternativ for å få pipeløp godkjent for bruk. - Alternativ 1: Restaurering av pipeløp + feieluke i toppleilighetene - Alternativ 2: Restaurering av pipeløp + 2 takstiger - Alternativ 3: Restaurering av pipeløp + montere stige til takluke i oppgang Beskrivelse og kostnader for restaurering ligger i vedlagt Word-dokument «Restaurering av pipeløp FV25» For utregning av fordelinger for de ulike alternativene se Excel-dokument «Budsjett Frysjaveien 25 – 2026» - fane «Pipeløp» **Beslutning: Vi må ha mer informasjon før vi kan ta en avgjørelse.** Dette kan gjøres på styremøte. Vetle sjekker videre: - Innhente pris og tilbud på inspeksjonsluke i første etasje - Avklare og beskrive foreslått løsning for feiing av pipeløpet - Undersøke regelverk rundt eksisterende innbygging av pipeløp: o Om det er tillatt med gips rundt pipeløp, selv i enheter uten peis - Utarbeide ca. kostnadsestimat for: o Innsetting av peis o Søknadsprosess - Avklare om det tidligere er sendt søknad om utvendig stige - Eva sjekker med Stolt Utvikling for å sjekke om hvorfor pipen ikke ble tatt i totalrehabiliteringen **Vedtak: Vi setter av 5000,- til å få faghjelp til videre utredning**

Sted/Dato Oslo 4/6-2026

Signatur styreleder

Eva Jacobsen

Signatur styremedlem

Gunhild Wilhelmsen

Protokoll fra sameiermøte i stiftelsesmøte
Frysjaveien 25 Sameie, 01.12.2010 kl. 18.00

KONSTITUERING Møteleder: Roar Henden Tilstede: Alle seksjonseiere
Snr.: 1: Torgeir Schibevaag
Snr.: 2: Ina von Lukas
Snr.: 3: Pia Hersoug Lanza og Christopher Philip Lanza
Snr.: 4: Stine Merethe Engen og Alexandre Galland
Snr.: 5: Emma Josefine Green
Snr.: 6: Simen Tollersrud og Stine Gjelstad

Referent: Petter Rønes
Simen Tollersrud og Pia Hersoug Lanza ble valgt til å underskrive protokollen

STIFTELSE AV SAMEIE

Seksjonseierne besluttet å stifte **Frysjaveien 25 Sameie**

VEDTEKTER

Seksjonseierne fastsatte vedtektene for Frysjaveien 25 Sameie, datert 01.12.2010

VALGAV TILLITSVALGTE

Følgende styre ble valgt:

Styreleder 1 år:	Ina von Lukas
Nestleder 1 år:	Simen Tollersrud
Styremedlem 1 år:	Torgeir Schibevaag
Styremedlem 1 år:	Pia Hersoug Lanza
Styremedlem 1 år:	Stine Merethe Engen
Styremedlem 1 år:	Emma Josefine Green

REGISTRERING I ENHETSREGISTERET

Blankett for registrering i Enhetsregisteret ble utfylt med opplysninger overensstemmende med dette dokument.

Oslo, 01.12.2010

Simen Tollersrud

Simen Tollersrud

Pia H Lanza

Pia Hersoug Lanza

Vedtekter
For Frysjaveien 25 Sameie

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM- FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen Frysjaveien 25 gnr. 59 bnr. 499 i Oslo kommune.
Sameiets navn er: Frysjaveien 25 Sameie

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 7 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven (esl) § 25.

§ 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.

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.

Endring av bruken fra boligformål til annet formal eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§S.HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledninger, rør og lignende 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 nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameiene etter sameiebrøk.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 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. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midle1tidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

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

Seksjonsnummer 1-6 har ansvaret for a vedlikeholde egen bygningsmasse. Likeledes har seksjonsnummer 7 ansvaret for a vedlikeholde egen bygningsmasse.

§ 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, jfr. eierseksjonsloven §26. 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, jfr eierseksjonsloven §27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en sameier fra hver seksjon, hvorav det velges en styreleder og en nestleder. Resten av representantene er styremedlemmer. Hele styret velges for ett år om gangen.

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 årsmøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eller etter hverandre men innenfor 5 virkedager for sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte 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.

Ekstraordinært årsmøte 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.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

I årsmøtet regnes flertallet etter antall seksjoner hvor hver seksjon gir en stemme, se eierseksjonsloven § 37 første ledd.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som heist kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet 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 nærstående ansvar.

§12. MINDRETALLSVERN

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

§ 13. ENDRING I VEDTEKTENE

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

§ 14. GENERELLE PLIKTER

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

§ 15. HUSDYRHOLD

Anskaffelse av hunder, katter eller andre husdyr i sameiet er tillatt med styrets skriftlige samtykke.

Ved søknad om godkjennelse av anskaffelse, plikter styret å innhente nabo(er)s reaksjon før eventuell godkjenning gis.

§ 16. PARKERING

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på sameiets oppmerkede plasser; for seksjon 1-6 ett kjøretøy pr. seksjon, seksjon 7; to kjøretøy.

Kjøring frem til husene er kun tillat for av- og pålessing. Parkering på tunet er ikke tillatt.

Endringer i vedtekter foretatt:
Vedtatt i sameiermøte 11.04.2011; Avsnitt signatur
Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 27.08.2014 ; § 15
Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 17.08.2019 (endringer fra 6 til 7 seksjoner, sletting i § 6, tillegg § 16)

Husordensregler Frysjaveien 25 (sist oppdatert 29.01.2015)

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridor, fellesareal i kjeller må ikke opptas med gjenstander tilhørende eierne som kasser, innbo eller sportsartikler. Unntak er barnevogner og sko så lenge det er ikke til almens sjenanse.

2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholderne skal unngås.

3. Uten styrets samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

4. Felles inngangsdør skal alltid holdes lukket.

5. Tap av nøkler skal meldes omgående til styret. Erstatningsansvar kan oppstå dersom låser må byttes (styret bestemmer tiltak).

6. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en eier finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappehuset, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstår hvis skade inntreffer.

7. Det skal være ro i leilighetene og ellers i huset mellom 23:00 og kl. 7:00. Fester skal varsles i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold.

8. All parkering av biler skal alltid være på parkeringsplassen. På husets egne parkeringsplasser parkers kun en bil per seksjon. Gjester og bil nr. 2 parkeres på kommunesiden eller Brekkesiden.

9. Kjøring frem til huset er kun tillat for av- og på lessing. Sameierne er forpliktet å sørge også for at dette overholdes av gjester.

10. Eierne er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av husstand og fremleiere eller andre de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

11. Alle beboere er forpliktet å strø salt på vinteren, fjerne istapper, stelle og vanne planter etter behov.

12. Alle sameierne har lov å bruke hele hagen.

13. I kjøkkenhagen får hver seksjon tildelt sitt areal for å beplante den i egen regi.

14. Felles sittegrupper brukes etter første til mølla prinsippet.

15. På gressplenen er det bare tillat å ha sittegrupper stående permanent. Alt annet hageutstyr (grill, leketøy, osv.) ryddes før man forlater hagen etter bruk.

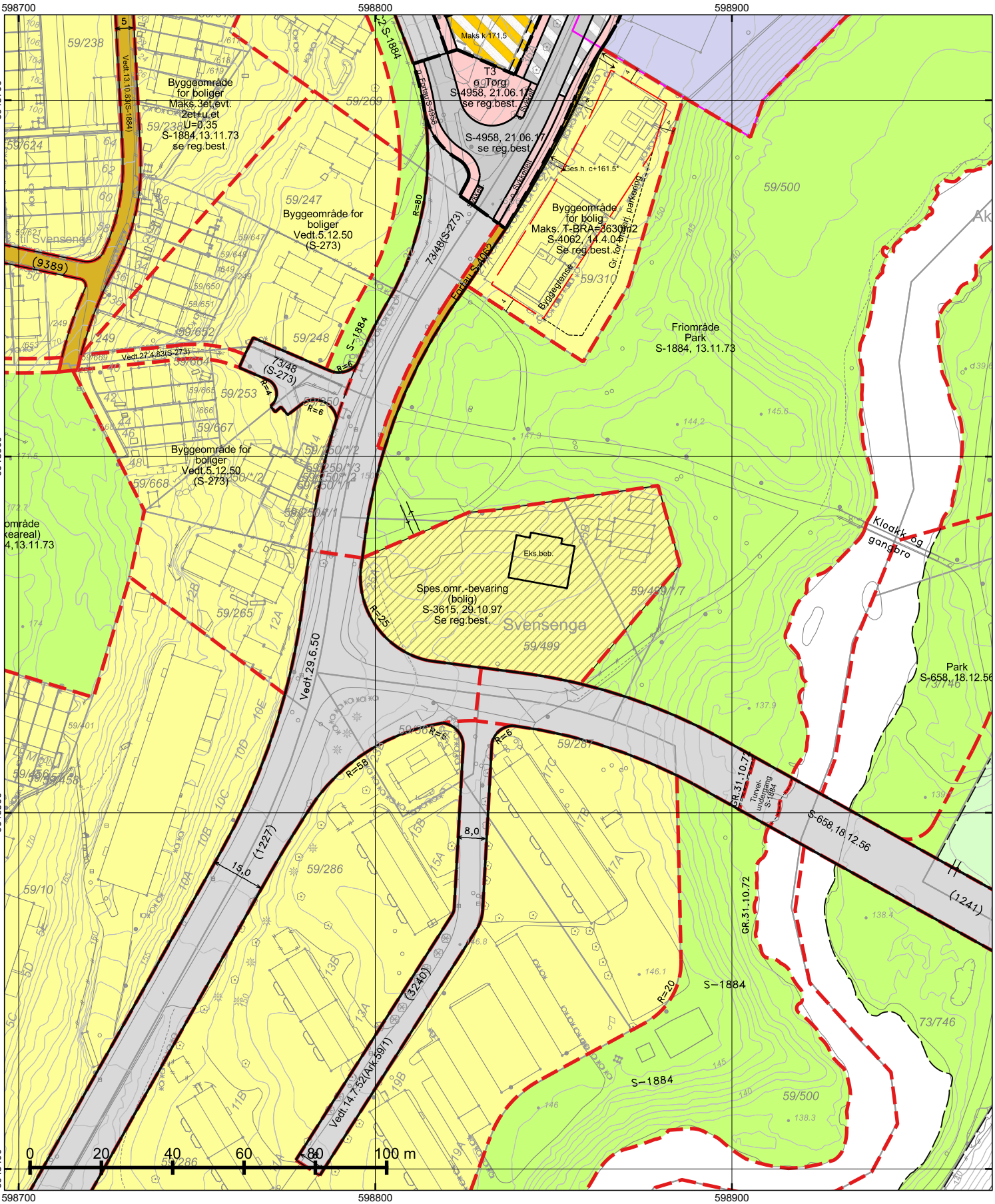
16. Private hagemøbler kan settes ut i hagen dog etter samtykke fra de andre eierne. Private hagemøbler kan brukes av alle men eieren har fortrinnsrett til å bruke de selv.

17. Blomster i blomsterpottene ved inngangen og rund huset plantes i fellesskap ved dugnad.

18. Endring i bruk av fellesareal skal godkjennes av styret, det skal foreligge prosjektplan, en tidsramme og ansvarsfordeling.

19. Ved salg/utleie av leilighet skal øvrige eiere informeres så snart dette er besluttet.

20. Risting av tepper, kasting av gjenstander (eks. sigarettsneiper) ut av vinduene er ikke tillatt



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

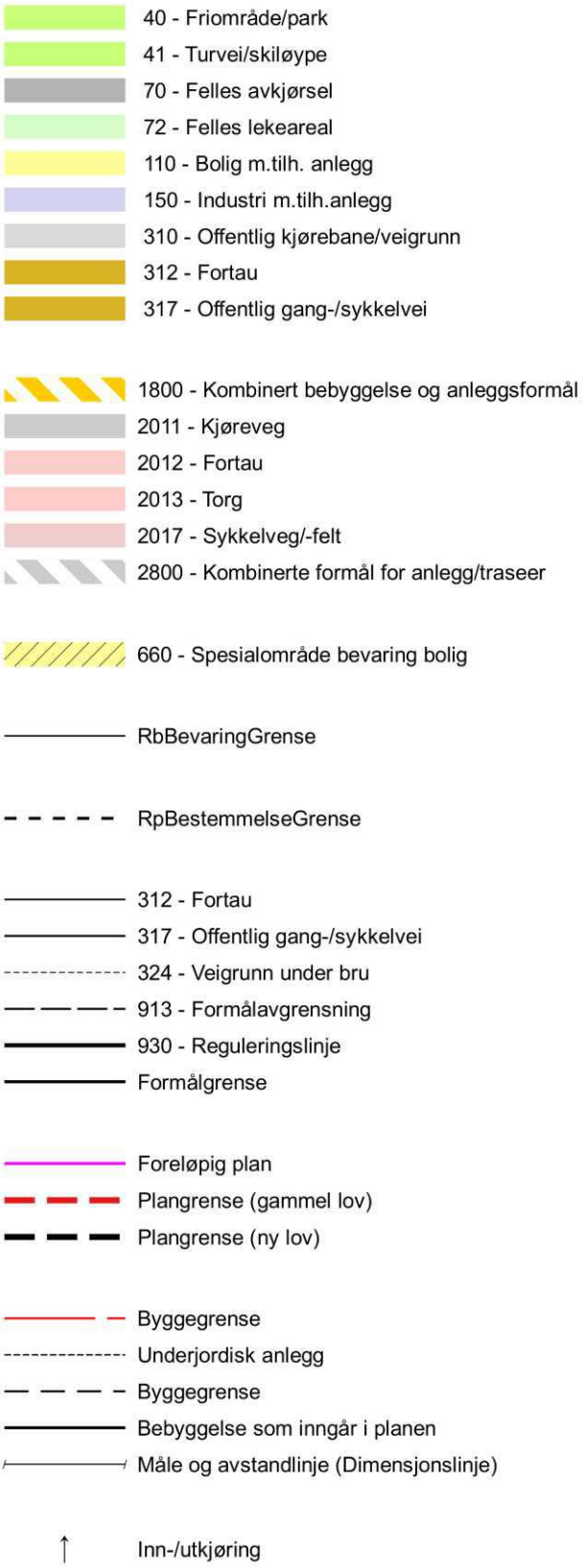
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

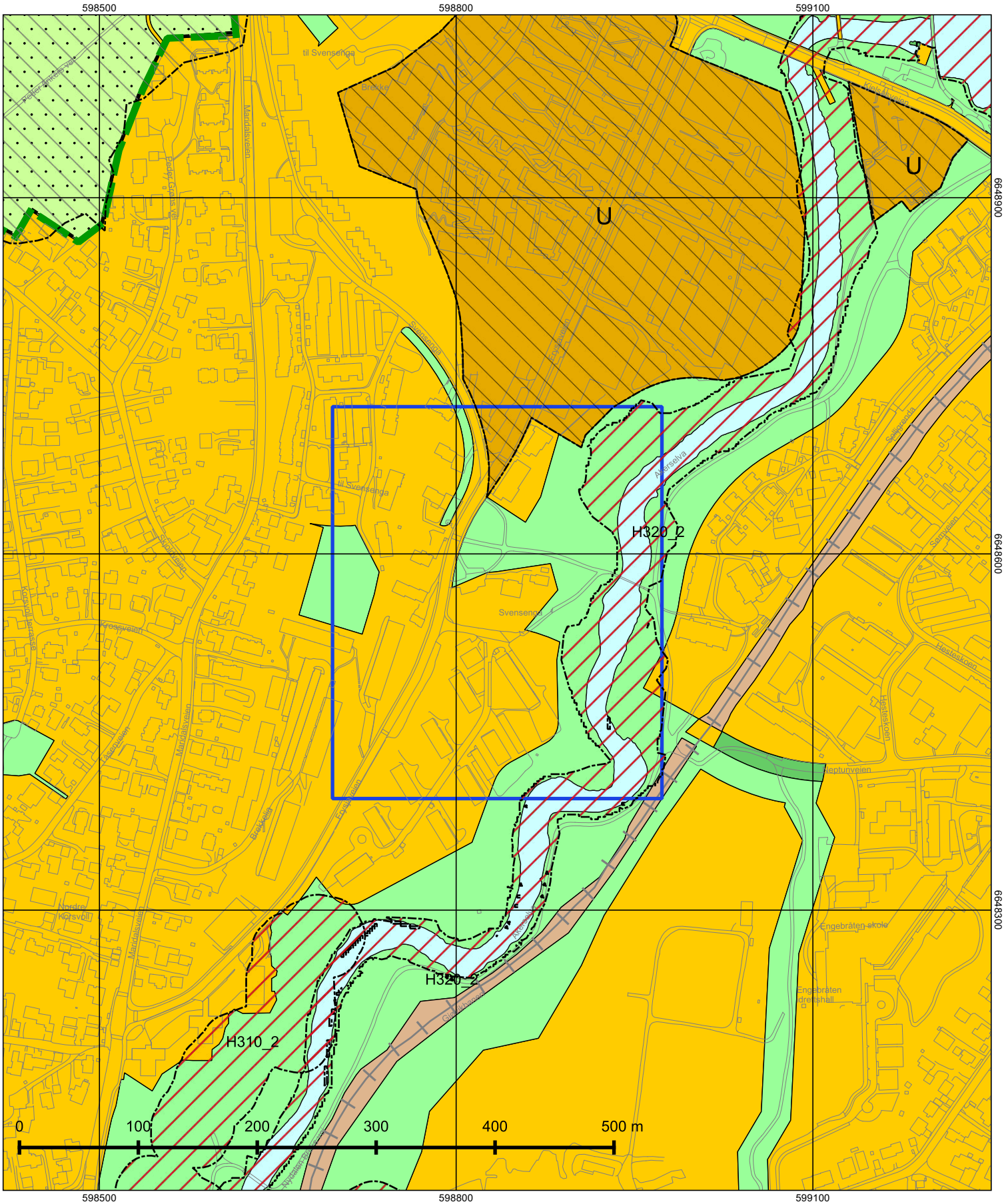
PlottID/Best.nr: 160851/ 86536957
Adresse: Frysjaveien 25
Gnr/Bnr: 59/499
Deres ref.:
Kommentar:

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)




598500
598800
599100
6648900
6648600
6648300
U
U
H320_2
H320_2
H310_2
0
100
200
300
400
500 m
Svensenga
Aker Brygge
Akerselva
Maridalsveien
Trondheimsveien
Storgata
Grønlandsleiret
Grønlandsleiret
Brenneriveien
Brenneriveien
Brenneriveien

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

7348

Reguleringsplan for Brekke bruk, gnr.59 bnr.1.

Vedtaksdato: 17.02.1948

Vedtatt av: Reguleringsrådet

Vedtaksdokumenter: 194802422

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 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

Vedtekter som hører til bebyggelsesplan for parsellene 1 - 50 avgnr. 59, bnr.1, Brekke.

A. Blokkbebyggelsen.

§ 1. Blokkene på parsellene 1 - 8 og 48 - 50 skal utføres i mur eller armert betong.

§ 2. Unntatt butikkbygningene på parsellene 5 og 43 skal samtlige blokker innredes for vanlig boligbebyggelse. Blokkenes plassering og størrelse er vist på planen.

§ 3. Etasjeantallet er angitt på planen. Den nøyaktige gesimshøyde og eventuelle avtrapning fastsettes av reguleringsvesenet i forbindelse med utstedelse av situasjonskart i M. 1:500. Ens takform og takvinkel gjennomføres for alle blokker.

§ 4. Tørkestativ kan anbringes i det fri og løses hagemessig med innhegning i form av pergola eller lignende.

§ 5. Det oppsettes felles antenneanlegg for hver bygningsblokk.

§ 6. Det anordnes søppelnedkast i hver blokk godkjent av bygningsvesenet. Utvendige søppelkasser tillates ikke.

§ 7. Blokkene skal gis samstemt material- og fargebehandling, som skal godkjennes av bygningsvesenet.

§ 8. Det må til bygningsvesenet innsendes særskilt takplan (oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 9. Det tillates ikke oppsatt gjerde.

§ 10. I samtlige blokker forutsettes innredet gjennomgående leiligheter.

B. Villabebyggelsen.

§ 11. Våningshusene skal utføres av tre, betong eller mur.

§ 12. De skal oppføres i 2 etasjer med garasje i en etasje.

§ 13. Planen angir bebyggelsens plassering i forhold til de regulerte veier, tomter- og eiendomsgrenser. Bygningens form og størrelse i plan blir fastsatt ved byggeanmeldelsen.

§ 14. Våningshusene og hvert enkelt hus i kjede- og rekkehusbebyggelsen må ikke inneholde mer enn 2 leiligheter. Våningshusets størrelse kan være opptil 11 % av tomtas nettoareal, dog ikke over 120 m2. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Ens takform og takvinkel må gjennomføres i samme byggeflukt.

§ 15. Garasjer på parsellene må være ildfaste. Størrelsen må ikke overstige 25 m2.

§ 16. Mot regulert vei oppsettes 0,9 m høye nettinggjerder med vinkeljern i overkant. Før gjerde mot vei oppsettes, må terrenget planeres hvor gjerdet skal stå etter reguleringsvesenets nærmere bestemmelse, eventuelt settes forstøtningsmur hvor dette er påkrevet.

§ 17. Takform og takvinkel, samt husfarge må godkjennes av bygningsvesenet.

C. Generelt.

§ 18. Planerings- og beplantningsplan for hele anlegget i minst M. 1:200 skal foreligge sammen med bygningstegningene og godkjennes av bygartneren.

§ 19. På de på planen viste parkarealer kan oppføres barnehager eller uværskur for barn, som bebyggelsesplanen viser.

§ 20. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for nabo.

§ 21. Innenfor planens område tillates ikke oppført eller drevet anlegg, virksomhet eller foretagender av en slik karakter som etter § 22 i Aker bygningsvedtekter er forbudt i villastrøk. Denne bestemmelse gjelder ikke anlegg av nevnte karakter, som etter reguleringsrådets skjønn er til gavn for strøket ved Brekke bruk. Unntak fra bestemmelsen i denne paragraf kan tillates av bystyret etter innhentede uttalelser fra reguleringsrådet, bygningsrådet eller helserådet.

§ 22. Selger av tomt er ikke berettiget til ved å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 23. Reguleringsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtekters punkt 2 - 5, 10 og 12 - 16 innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Oslo

S-3615

Endret regulering for Brekke gård (59/414,495,331), Brekke dam og kraftstasjon (72/179,59/415), Svensenga (59/499) og Grønvoll (59/396).

Vedtaksdato: 29.10.1997
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606030
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 1423896

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BREKKE GÅRD (DELOMRÅDE I)

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Arealene reguleres til:
Spesialområde - bevaring:
- bolig, kontor
- allmennyttig formål (klubbhus)

§ 3. Eksisterende bygninger og tilhørende anlegg tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av byantikvaren.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes med nybygg, tillates det oppført nybygg på samme sted og med samme utseende som før.

All utskifting av utvendige bygningselementer skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

Eksisterende trær og andre vesentlige vegetasjonselementer (f.eks. hekker) skal bevares. Ved skade eller elde skal vegetasjonen erstattes med ny tilsvarende vegetasjon i samråd med byantikvaren.

§ 4. Eksisterende bygninger skal ikke på- eller tilbygges. Det skal ikke oppføres nye bygninger innenfor området som er regulert til bevaring. Unntak for dette gjelder eventuell flytting av garasje ved hovedbygningen som erstatning for den eksisterende.

§ 5. I medhold av lov om kulturminner av 9.6.78 med endringer, sist av 3.7.92 nr.96, § 9, skal ethvert tiltak i marken innenfor planområdet forelegges byantikvaren til avgjørelse om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes.

§ 6. Ved rehabilitering eller gjenoppbygging etter brann skal boligene støyisoleres i henhold til gjeldende retningslinjer for trafikkstøy.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BREKKE KRAFTSTASJON OG DAM (DELOMRÅDE II)

$1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

$2. Arealene reguleres til:
Spesialområde - bevaring:
- allmennyttig formål (klubbhus),
- friområde (park/damanlegg)
- offentlig trafikkområde (gang-/sykkelvei)

$3. Eksisterende bygning samt konstruksjonselementer og tekniske installasjoner i dammen tillates ikke revet, med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av byantikvaren.

Dersom bevaringsverdig bygning eller damanlegg på grunn av brann eller andre årsaker må rives, tillates de gjenoppført på samme sted og med samme utseende som før.
Krav om antikvarisk behandling av damanlegget må underordnes gjeldende damforskrifter i forhold som vedrører dammens konstruksjon.

All utskifting av utvendige bygningselementer ved bygningen eller damanlegget skal forelegges byantikvaren til uttalelse. Alle tiltak med konsekvenser for vassdraget skal forelegges Norges Vassdrags- og Energiverk.
Bygningen og damanlegg skal holdes i slik stand at verneverdiene ikke settes i fare, og slik at hensynet til allmenne interesser og sikkerhet ivaretas.

$4. Eksisterende bygning og damanlegg skal ikke på- eller tilbygges.

$5. I medhold av lov om kulturminner av 9.6.78 med endringer, sist av 3.7.92 nr.96, § 9, skal ethvert tiltak i marken innenfor planområdet forelegges byantikvaren til avgjørelse om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SVENSENGA (DELOMRÅDE III)

$1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

$2. Arealet reguleres til:
Spesialområde - bevaring:
- bolig

$3. Eksisterende bygning med tilhørende utendørs anlegg tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av byantikvaren.

Eksisterende bygning skal ikke på- eller tilbygges og det tillates ikke nybygg på eiendommen.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes med nybygg, tillates det oppført nybygg på samme sted og med samme utseende som før.

All utskifting av utvendige bygningselementer skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

Eksisterende trær og andre vesentlige vegetasjonselementer (f.eks. hekker) skal bevares. Ved skade eller elde skal vegetasjonen erstattes med ny tilsvarende vegetasjon i samråd med byantikvaren.

$4. I medhold av lov om kulturminner av 9.6.78 med endringer, sist av 3.7.92 nr.96, § 9, skal ethvert tiltak i marken innenfor planområdet forelegges byantikvaren til avgjørelse om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes.

$5. Ved rehabilitering eller gjenoppbygging etter brann skal boligene støyisoleres i henhold til gjeldende retningslinjer for trafikkstøy.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GRØNVOLL (DELOMRÅDE IV)

$1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense

$2. Arealet reguleres til:
Spesialområde - bevaring:
- allmennyttig formål (klubbhus)

$3. Eksisterende bygninger med tilhørende utendørs anlegg tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av byantikvaren.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes med nybygg, tillates det oppført nybygg på samme sted og med samme utseende som før.

All utskifting av utvendige bygningselementer skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

Eksisterende trær og annen beplantning innenfor bevaringsområdet skal bevares. Ved skade eller elde skal vegetasjonen erstattes med ny tilsvarende vegetasjon i samråd med byantikvaren.
Uteområdene skal holdes åpne for allmennheten og fremstå som en del av friområdet og skal ikke inngjerdes.

$4. Eksisterende bygninger skal ikke på- eller tilbygges, og det tillates ikke nybygg på eiendommen.

$5. I medhold av lov om kulturminner av 9.6.78 med endringer, sist av 3.7.92 nr.96, §9, skal ethvert tiltak i marken innenfor planområdet forelegges byantikvaren til avgjørelse om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes.

Oslo

V290650

Godkjennes i henhold til instruks: den med gult viste regulering på kart datert 29.6.50.

V290650 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.06.1950
Vedtatt av: Reguleringssjefen
Vedtaksdokumenter: 195002372
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

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-1884

Reguleringsplan for deler av Brekke,gnr.59 bnr.1 m.fl. samt endret trase for del av Frysjaveien.

Vedtaksdato: 13.11.1973

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197356921

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015

Knytning(er) mot andre planer: V131083, V270483

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV BREKKE, GNR. 59 BNR. 1 M. FL., SAMT FORSLAG TIL ENDRET TRASE' FOR DEL AV FRYSJAVEIEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Bebyggelsen skal være i maksimum 3 etasjer eventuelt 2 pluss underetasje der terrengforholdene ligger til rette for det. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,35.

§ 2. Før byggemelding innsendes for de enkelte hus, skal bygningsrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av tørkestativer, søppelkasser, sandkasser, beplantninger m.v. Naturlig vegetasjon skal bevares best mulig.

§ 3. Bebyggelse må ligge i en avstand på minimum 15 m fra midtregulert Maridalsvei.

§ 4. Det må skaffes garasjer eller biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 bilplass pr. leilighet. Garasjer og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen. Garasjene skal utføres som fellesanlegg. Det må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.

§ 5. Avkjørsel til boligfelt skal kun skje fra Svensengaten og Frysjaveien.

§ 6. Ved utforming av detaljplanen for søndre boligfelt på østsiden av Maridalsveien må det tas hensyn til at den regulerte offentlige gangvei skal forbindes med lekeplassen syd for feltet med turvei C 2.

§ 7. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyder og konstruksjon. Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8. Nødvendige nettstasjoner må innpasses i samråd med Oslo lysverker.

§ 9. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller dispensere fra ovennevnte reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Nedslagsfeltet tillates ikke benyttet til tiltak som kan virke forurensende for Maridalsvannet.

§ 11. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

§ 12. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

Oslo

S-658

Regulering av gnr. 73, bnr. 3 m.fl., Engebråten, til gravlund, bolig- og industriarealer m.v.

S-658 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.12.1956

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195601541

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Stadfestet plan opprettholdt i sak 267/64.

Knytning(er) mot andre planer: 11457, 57064, 81859, 2259, V300459

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 30.07.2026
Kunde: Victoria Nilsen Carroza
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536957
Deres ref: 9368312

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 59, BNR. 499.

Vi viser til bestilling av 30.07.2026 for eiendom gnr. 59, bnr. 499.

GNR. 59 BNR. 499

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.12.1975.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

4873 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

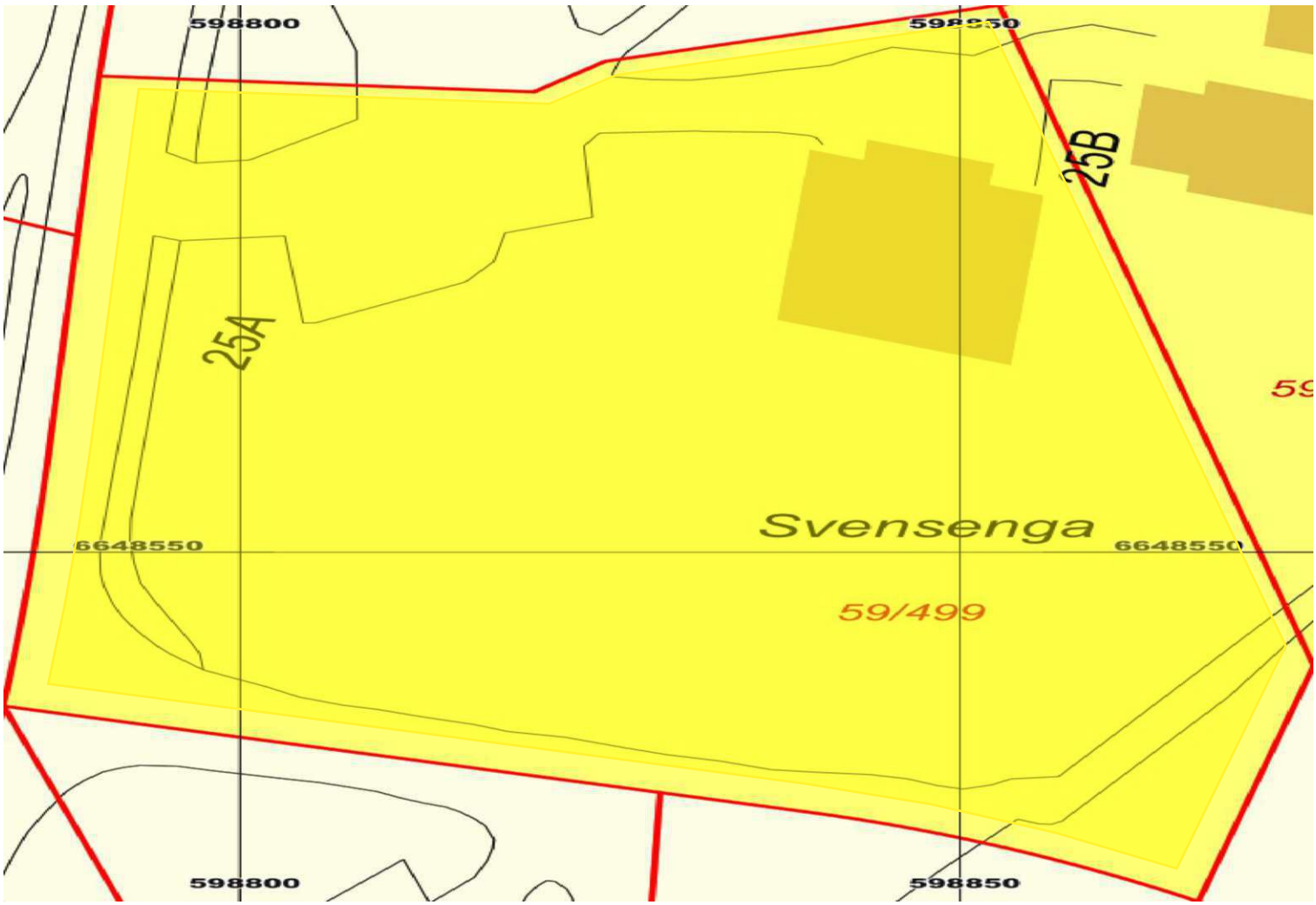
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

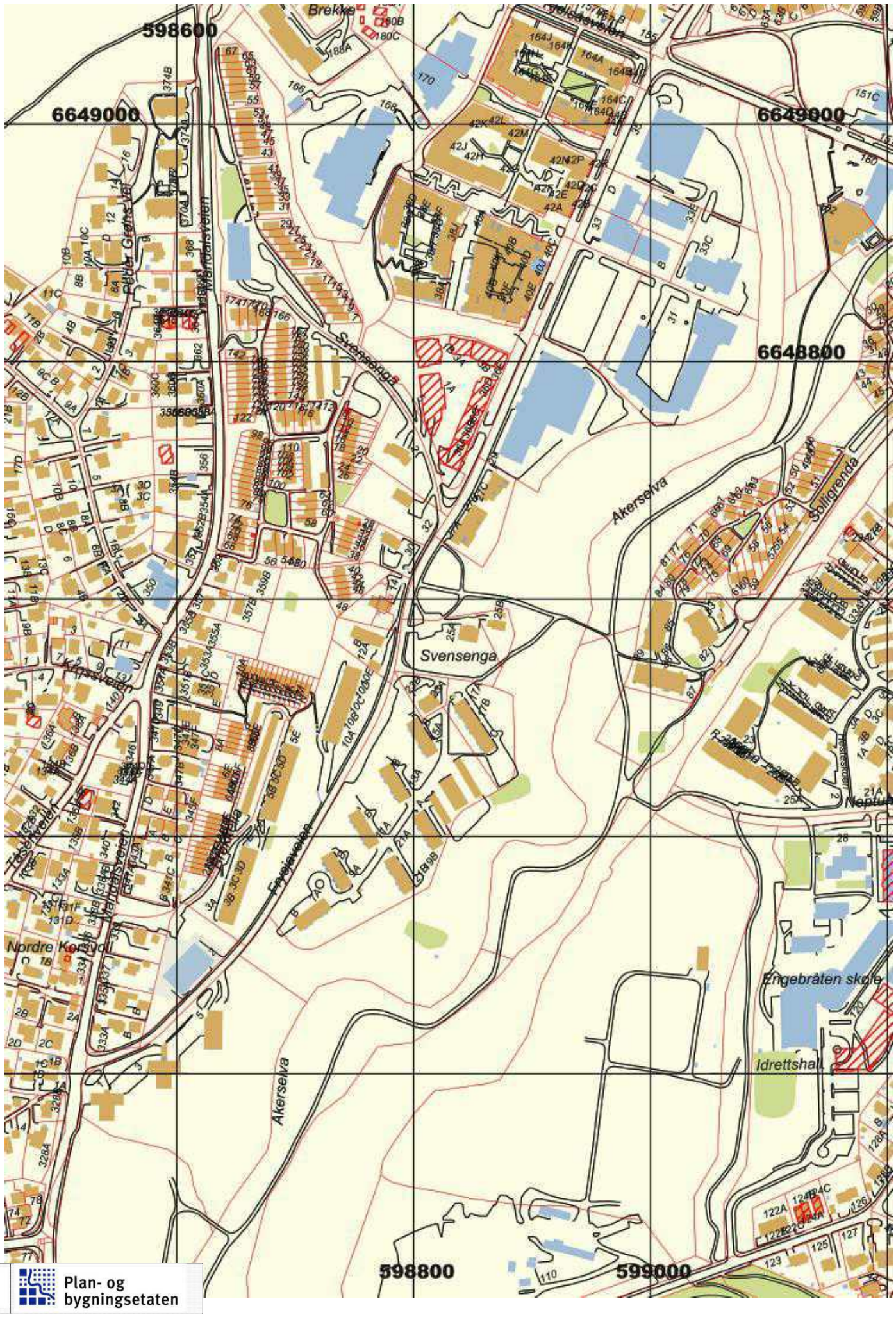
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


598600
6649000
6649000
6648800
598800
599000
Brekke
Svensenga
Svensenga
Akerselva
Akerselva
Sollig
Nordre Korsvoll
Engebråten skole
Idrettshall
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Futhark arkitekter AS
Pb 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 31.01.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200910589-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sissel Haugen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRYSJAVEIEN 25	Eiendom:	59/499
Tiltakshaver:	Frysjaveien 25 AS c/o Stolt utvikling AS	Adresse:	Rosenkrantz' gate 21, 0160 OSLO
Søker:	Futhark arkitekter AS	Adresse:	Pb 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - FRYSJAVEIEN 25

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

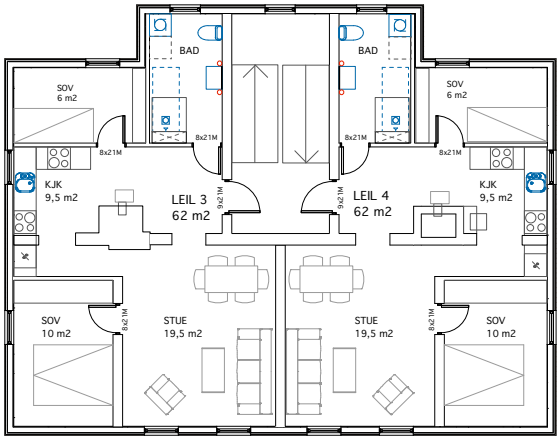
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.01.2012 av:

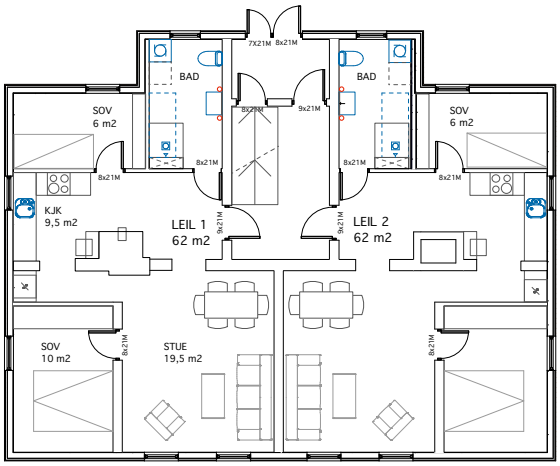
Sissel Haugen - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til:
Frysjaveien 25 AS c/o Stolt utvikling AS, Rosenkrantz' gate 21, 0160 OSLO, roar@stoltutvikling.no

E-4



P L A N 2. E T.



P L A N 1. E T.

Tiltakshaver	Stoltutvikling AS
Prosjekt	Frysjaveien 25
Prosj nr:	00-323
ARK:	FuthArk Pb 8805 Youngstorget-0028 Oslo T:+47 21986020 post@futhark-arkitekter.no
EL.:	
BYGG:	
VVS:	
RØR:	
RIBR:	
Filnavnstempel:	00-323 plan

Status:
- ☐ FORELØPIG
- ☒ ANMELDELSE
- ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG
- ☐ ANBUD
- ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG
- ☐ SOM BYGGET

Tittel:

Plan 1. og 2.et.

Målestokk	Utskrevet	Tegnet	Kontr.	Sign.
1:100 A3	16.03.09	SLK	SLK	

Saksnr.	Gnr./B.nr	Tegn.nr.	Rev.
		A 101	01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PEPKE BYGGSØK AS
Postboks 58
3057 SOLBERGELVA

Dato: 27.07.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201515641-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Guro Langemyhr | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRYSJAVEIEN 25A	Eiendom:	59/499/0/0
Tiltakshaver:	EVA LAUGEN	Adresse:	FRYSJAVEIEN 25 A, 0883 OSLO
Søker:	PEPKE BYGGSØK AS	Adresse:	Postboks 58, 3057 SOLBERGELVA
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Frysjaveien 25 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 14.07.2017.

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 201515641			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller og 1. etasje og snitt AA			1/15
Fasade nord	A301	31.10.2008	1/16
Fasade sør	A303	31.10.2008	1/17
Fasade vest	A304	31.10.2008	1/18
Fasade øst	A302	31.10.2008	1/19

Klagefristen er tre uker

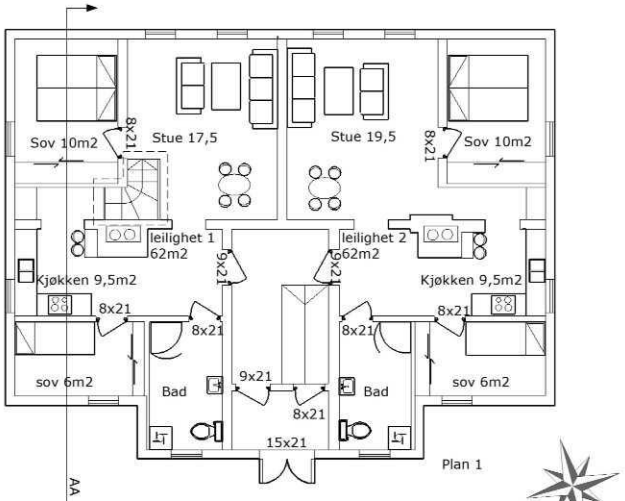
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

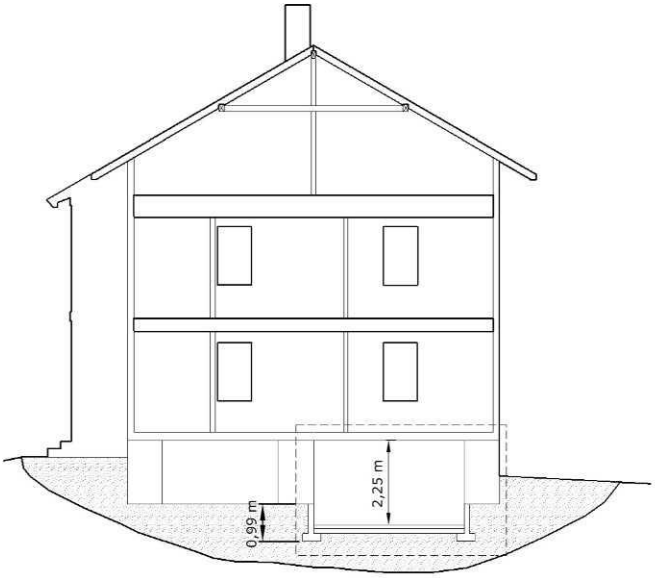
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.07.2017 av:

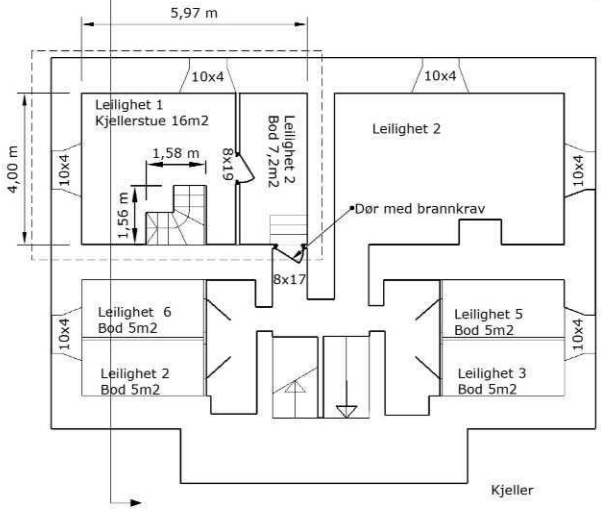
Guro Langemyhr - saksbehandler
Anne Kristin Loftsgård - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:
EVA LAUGEN, FRYSJAVEIEN 25 A, 0883 OSLO, eva.laugen@no.ey.com





Snitt AA



Stiplet linje viser berørte områder

Oktober 2015

A3

Frysjaveien 25, Oslo
Plan og snitt tilhørende søknad om bruksendring for kjeller i seksjon 1

Skala 1:100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

THORENFELDT ARKITEKTER AS
Frysjaveien 35
0884 OSLO

Dato: 18.03.2020

Deres ref.: Eric Figari | Vår ref.: 201913761-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRYSJAVEIEN 25A	Eiendom:	59/499/0/0
Tiltakshaver:	TOR EIVIND MCKENZIE-SYVERTSEN	Adresse:	FRYSJAVEIEN 25 A, 0883 OSLO
Søker:	THORENFELDT ARKITEKTER AS	Adresse:	Frysjaveien 35, 0884 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Frysjaveien 25 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjellerbod til varig opphold og ny trapp fra stue til kjellerstue, mottatt 12.3.2020.

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 201913761			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller og plan 1. etasje	A-PL_110	20.05.2019	1/8
Snitt AA	A-SN_310	20.05.2019	1/9

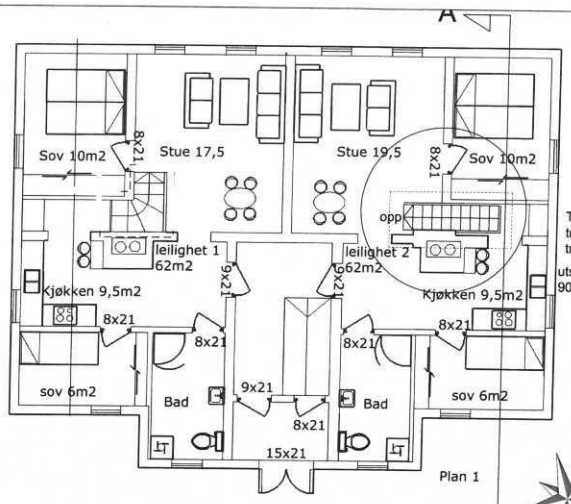
Klagefristen er tre uker

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

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

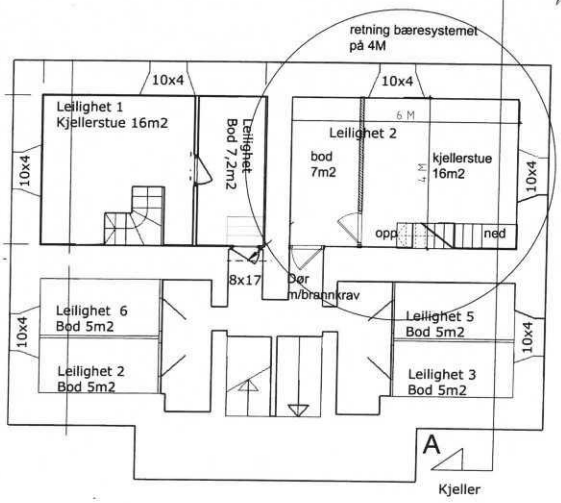
Kopi til:
TOR EIVIND MCKENZIE-SYVERTSEN, FRYSJAVEIEN 25 A, 0883 OSLO



Tiltaket:
trappåpning og ny
trapp til kjelleren

utsparing til trapp
900x2200mm





Tiltaket: bruksendre deler av
underliggende kjeller fra
tilleggsdel til hoveddel for
leilighet 2

E.2

RETTELSER	DATO	INTERN KONTROLL	SIGN.	REV. NR.

TILTAKSHAVER
THOR EIVIND SIVERTSEN

ENTREPRENØR

PROSJEKT
FRYSJAVEIEN 25

TEGNING AV
PLANER

TEGNINGSSTATUS
søknad om tillatelse

FILNAVN
PLAN 1.DWG

PROSJEKTERENDE
THORENFELDT ARKITEKTER AS
FRYSJAVEIEN 35, 0884 OSLO TLF: 23 00 70 80 post@thorenfeldt.no

DATO	SIGN	MÅL
20.05.19	EF	1/100

PROSJ. NR.	TEGNINGS NR.	REV. NR.
1912	A-PL_110	

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 59 Bnr.: 499 Fnr.: Snr.: 1

Adresse(r):

Gateadresse:	Frysjaveien 25 A
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0883 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:29.06.2026 kl. 17.15

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/547793-1/200 05.07.2012	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2025/788831-1/200 07.07.2025 14:27	PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 325 000
Panthaver: FANA SPAREBANK
ORG.NR: 937 896 859
Panthaver: FANA SPAREBANK
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 567 078
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2012/1058046-2/200 12.12.2012	BESTEMMELSE OM GJERDE Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Bestemmelse om snøareal Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 728
2012/1058046-3/200 12.12.2012	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Med flere bestemmelser Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 728
2012/1058046-4/200 12.12.2012	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 728

2017/42390-1/200 13.01.2017 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings- og høyspennings kabelanlegg
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2010/865470-1/200 05.11.2010 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60/358

2015/138345-1/200 16.02.2015 RESEK/TILLEGGSSEK
Nye seksjoner:
SNR: 7
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 48/406

FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60/406

2019/885961-1/200 01.08.2019 21:00 RESEKSJONERING

SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60/488
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tegninger
Endring av formål
Endring av sameiebrøk

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 30.07.2019

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

Løpenummer for forretning: 602574618
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	Bruksenhet	Adresse
050969	FEILI ZIAD	H0101	CHR. SKREDSVIGS VEI 9, 1344 HASLUM

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	59	499

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/885961/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-30 12:49
Side 1 av 11

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Dato: 30.07.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201904733-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ewa Kuzniar	Arkivkode: 518.3

Adresse: FRYSJAVEIEN 25A **Eiendom:** 59/499/0/0
Søker: SVENSSON NØKLEBY ADVOKATFIRMA ANS, Postboks 294 Bragernes, 3001 DRAMMEN
Saken gjelder: Reseksjonering

Oversending til tinglysing - Frysjaveien 25 A

Vedlagt er hjemmelshavers søknad om reseksjonering.

Søkerens redegjørelse for dokumentavgift:

Ziad Feili kjøpte eiendommens seksjon 7 ved tinglyst skjøte 25.01.2017 for kr. 3 200 000. Bebyggelsen for seksjon 7 var opprinnelig er uthus/garasje som er revet. Ny bebyggelse for seksjon 7 er et frittstående bygg som tilnærmet fremstår som en kopi av uthus. Eierbrøken for seksjon 7 endres til 130. Det er imidlertid uklart om seksjonen i realiteten får større bruksareal da nybygget forutsetningsvis skal fremstå som en kopi av tidligere hus.

For det tilfellet at dokumentavgift anses aktuelt, må det legges til grunn at seksjon 7 er en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som tidligere ikke er tatt i bruk, og at dokumentavgift skal beregnes etter tomteverdi. Dersom det legges til grunn at seksjon 7 ved erverv i 2017 var verdsatt som tomt med en andel i sameiet på ca. 11 %, vil andelen ved ny eierbrøk utgjøre ca. 26 %. Økningen med ca. 15 % utgjør (15 % av kr 3 200 000) kr. 480 000, som eventuelt kan legges til grunn som avgiftsgrunnlag.

Vi ber om at dere returnerer de tinglyste dokumentene til Plan- og bygningsetaten. Vi vil da videresende dokumentene til søkeren.

Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling
Enhet for delesøknader og seksjonering

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.07.2019 av:

Ewa Kuzniar - saksbehandler

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
RF

Vedlegg i sak 201904733-10	
Nr	**Beskrivelse**
1	Oversending til tinglysing (Dette dokument)
2	Søknad om reseksjonering (Unntatt publisering)
3	Kart
4	Tegninger
5	Samtykke (Unntatt publisering)
6	Melding til tinglysing 59/499

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 22.06.2019

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Plan- og bygnings etaten Oslo komune	Kommunens adresse Boks 364 Sentrum, 0102 OSLO	Kontaktperson EWA Kaniar 48025380

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
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS v/Petter Holmen	982370310		32255505
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 294	3001	Drammen	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	59	499	

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

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
7	050969[redacted]	Ziad Feili	1/1

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

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
7	B	130	BG
		Nevner = 488	

Dato	Innsenderens underskrift
08012019	

Petter Holmen
Advokat
DRAMMEN

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.

Seksjon 7 endrer formål fra Næring til Bolig i samsvar med tillatelse gitt av Oslo kommune. Sameiebrøken endres som følge av at BRA for seksjon 7 endres fra 48 til 130 kvm. Bod- og loftsarealer er ikke medtatt i brøken og er betegnet som tilleggsareal B. Ny nevner i eierbrøken blir 488. Teller for seksjoner 1 -6 endres ikke.
Seksjon 7 med tilleggsdeler i bygning overføres til tilleggsdel i grunn (riving), og seksjon 7 med tilleggsdeler i bygning bygges på deler av tilleggsareal i grunn til seksjon 7.

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
080119	

Petter Holmen
Advokat
DRAMMEN

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo den: 04.03.2019	x Eva Laugen	Eva Laugen
2	Oslo den: 04.03.2019	x Lorna I Mckenzie Davidson x Tor E. Mckenzie-Syvertsen	Lorna I Mckenzie Davidson Tor E. Mckenzie-Syvertsen
3	Oslo den: 04.03.2019	x Linda Karlsson x Tor H. Bekkevold	Tor Haakon Bekkevold Linda Maira Karlsson
4	Oslo den: 04.03.2019	x Monica Backer Grøndahl Blaalid x Svein Olav Svoldal	Monica BackerGrøndahl Blaalid Svein Olav Svoldal
5	Oslo den: 04.03.2019	x Ole Johan Finnøy	Ole Johan Finnøy
6	Oslo den: 04.03.2019	x Lena Kristina Skogmo x Svein Inge Trefall	Lena Kristina Skogmo Svein INge Trefall
7	Oslo den: 08.01.2019	x Ziad Feili	Ziad Feili

Dato	Innsenderens underskrift
08/01/2019	Petter Holmen Advokat DRAMMEN

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 den: 04.03.2019	Eva Laugen Lena Kristina Skomo	EVA LAUGEN LENA KRISTINA SKOMO
Oslo den: 04.03.2019	Linda Karlsson Tor Bruno Mckenzie S.	Linda Karlsson TOR BRUNO MCKENZIE S.
Oslo den: 4.03.2019	Ole Johan Finnøy Monica Bagger Haldorsen	OLE JOHAN FINNØY MONICA BAGGER GRØNDAHL HALDORSEN

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

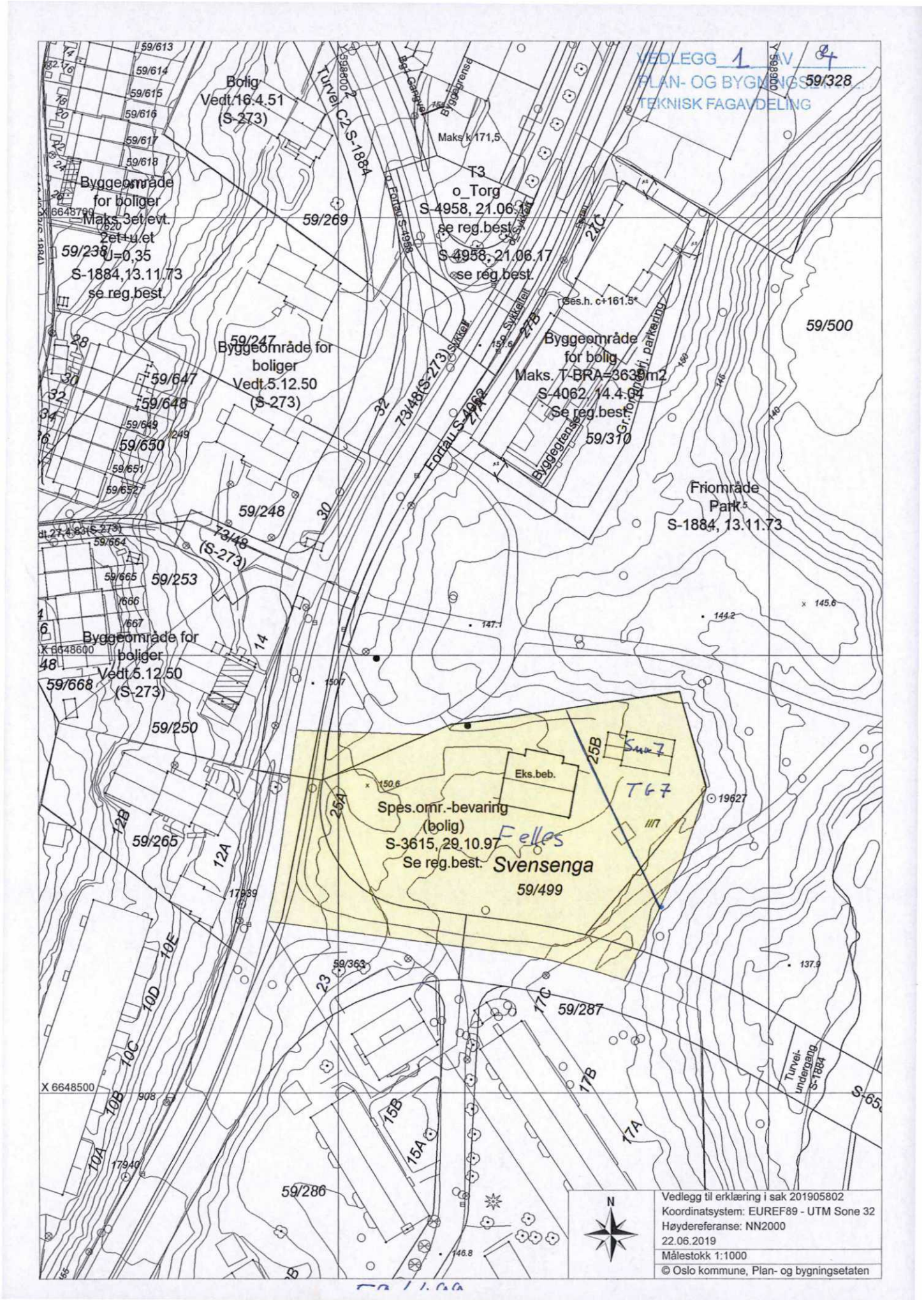
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	59	499		7

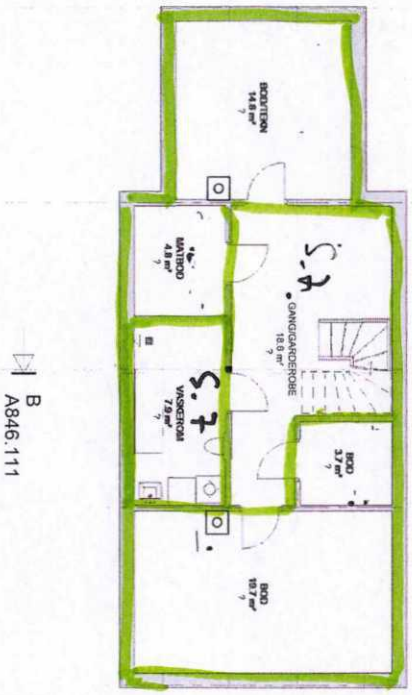
Dato	Underskrift	Stempel
26.6.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
08.01.2019	

Petter Holmen
Advokat
DRAMMEN


VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Bolig
Vedt.16.4.51
(S-273)
Turvei C2 S-1884
Byggegrense
Maks k 171,5
T3
o_Torg
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
Byggeområde
for boliger
Maks. 3et.evt.
2et+u.et
U=0,35
S-1884,13.11.73
se reg.best.
59/238
59/269
59/247
Byggeområde for
boliger
Vedt.5.12.50
(S-273)
59/647
59/648
59/649
59/650
59/651
59/652
59/248
73/48 (S-273)
59/253
59/654
59/665
59/666
59/667
Byggeområde for
boliger
Vedt.5.12.50
(S-273)
59/668
59/250
59/265
Fortau S-4962
Sykkelfelt
Byggeområde
for bolig
Maks. T-BRA=3639m2
S-4062, 14.4.04
Se reg.best.
59/310
Gr.for adkj. parkering
Byggegrense
59/500
Friområde
Park
S-1884, 13.11.73
59/328
Eks.beb.
Spes.omr.-bevaring
(bolig)
S-3615, 29.10.97
Se reg.best.
Svensenga
59/499
Felles
Sm 7
T67
19627
59/363
59/287
59/286
Turvei-
undergang
S-1884
X 6648500
X 6648600
N
Vedlegg til erklæring i sak 201905802
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
22.06.2019
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATT
TEKNISK FAGAVDELING



Seksjon 7
Plan U.

NN2000 HØYDER

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført Dato	Kontr.	Dato
A	KONTROLLERT			14.09.2017

Ziad Feili
FRYSJAVEIEN 25

Målestokk 1 : 100 | Dato 04.09.2018 | Tegnet TAN | Kontr. tan | Format A3 | Prosjekt nr. 846

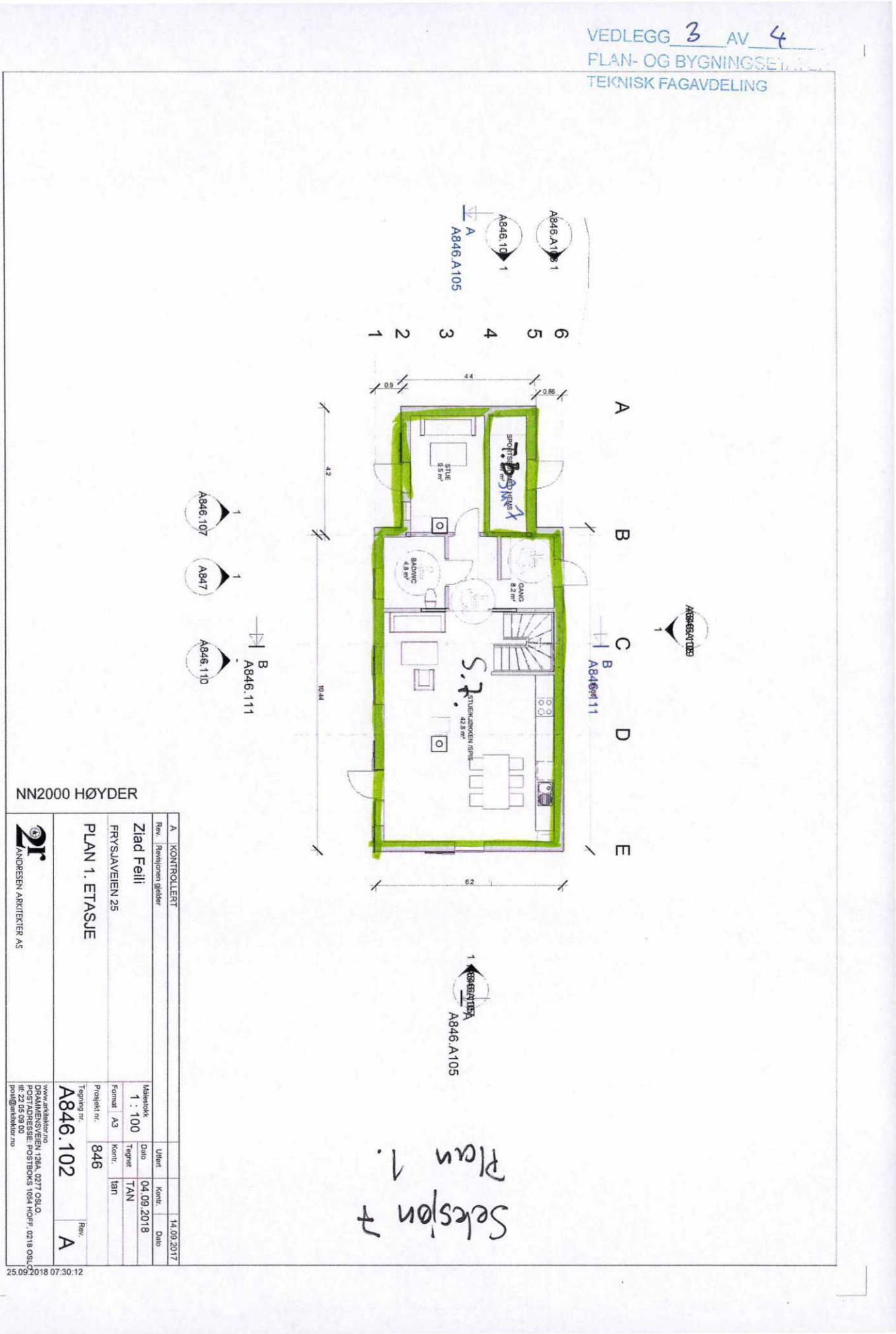
PLAN KJELLER

Tegning nr. A846.101 | Rev. A

2r ANDRESEN ARKITEKTER AS
www.arkitektor.no
DRAMMENSVEIEN 126A, 0277 OSLO
POSTADRESSE: POSTBOKS 1054 HOFF, 0218 OSLO
tlf: 22 05 09 00
post@arkitektor.no

25.09.2018 07:30:11

VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



NN2000 HØYDER

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato
A	KONTROLLERT	14.09.2017

Ziad Feili
FRYSJAVEIEN 25

PLAN 1. ETASJE

Utført	Dato	
Kontr.		
Tegnet	04.09.2018	TAN
Kontr.		tan

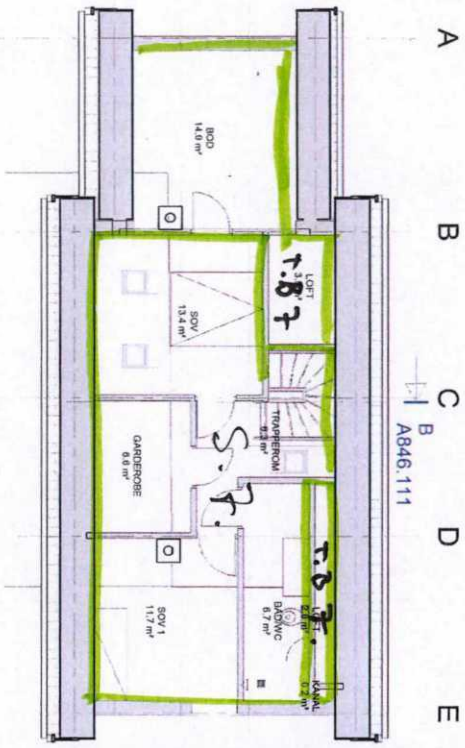
Målestokk 1 : 100
Format A3
Prosjekt nr. 846
Tegning nr. A846.102
Rev. A

Seksjon 7
Plan 1.

ANDRESEN ARKITEKTER AS
www.arkitektor.no
DRAMMENSVEIEN 128A, 0277 OSLO
POSTADRESSE: POSTBOKS 1054 HOFF, 0218 OSLO
tlf: 22 05 09 00
post@arkitektor.no

25.09.2018 07:30:12

VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNI...
TEKNISK FAGAVDELING



NN2000 HØYDER

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført Dato	Kontr. Dato
A	KONTROLLERT		14.09.2017

Ziad Feili
FRYSJAVEIEN 25

Målestokk 1 : 100 | Dato 04.09.2018
Format A3 | Tegnet TAN
Prosjekt nr. 846 | Kontr. tan

PLAN 2. ETASJE

Tegning nr. A846.103 | Rev. A

Seksjon 7
Plan 2.

2r ANDRESEN ARKITEKTER AS
www.arkitektor.no
DRAMMENSVEIEN 126A, 0277 OSLO
POSTADRESSE: POSTBOKS 1054 HOFF, 0218 OSLO
tlf: 23 27 00 00
post@arkitektor.no

25.09.2018 07:30:12

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601694906
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	Bruksenhet	Adresse
111268	LAUGEN EVA	H0101	FRYSJAVEIEN 25, 0883 OSLO
160982	SØRHEIM ELIN	H0302	FRYSJAVEIEN 25, 0883 OSLO
311257	FINNØY OLE JOHAN		FRYSJAVEIEN 25, 0883 OSLO
021084	ZIEGLER KRISTOFFER ULRIK	H0201	FRYSJAVEIEN 25, 0883 OSLO
110280	SONGE LEIF MORTEN	H0302	FRYSJAVEIEN 25, 0883 OSLO
170984	SVOLDAL SVEIN OLAV	H0202	UD V/AMB DAR ES SALAAM, POSTBOKS 8114 DEP, 0032 OSLO
220187	JANSSON FIONA BRITT	H0201	FRYSJAVEIEN 25, 0883 OSLO
230488	BLAALID MONICA B-G	H0202	UD V/AMB DAR ES SALAAM, POSTBOKS 8114 DEP, 0032 OSLO
300169	FREIIN VON LUKAS INA M R	H0102	FRYSJAVEIEN 25, 0883 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	59	499

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 138345 Tinglyst: 16.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 12.02.2015

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/138345/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-30 12:47
Side 1 av 8

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Begjæringsskjemaet sendes til		
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Org. nr. 971 040 823 PB 364 Sentrum 0102 OSLO		☐ *Begjæring om oppdeling i eierseksjoner* ☒ *Begjæring om reseksjonering*

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	**OSLO**	**59**	**499**		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
111268 [redacted]	Eva Laugen	Snr. 1	1/1
300169 [redacted]	Ina Margareta Renate Frein von Lukas	Snr. 2	1/1
220187 [redacted]	Fiona Britt Jansson	Snr. 3	1/2
021084 [redacted]	Kristoffer Ulrik Ziegler	Snr. 3	1/2
230488 [redacted]	Monica Backer-Grøndahl Blaalid	Snr. 4	1/2
170984 [redacted]	Svein Olav Svoldal	Snr. 4	1/2
311257 [redacted]	Ole Johan Finnøy	Snr. 5	1/1
110280 [redacted]	Leif Morten Songe	Snr. 6	1/2
160982 [redacted]	Elin Sørheim	Snr. 6	1/2

Rettet opp etter avtale med Sverre Grinolheim 12.2.2015 Kjell Storvik

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	60	B	11				21				31			
2	B	60	B	12				22				32			
3	B	60	B	13				23				33			
4	B	60	B	14				24				34			
5	B	51	B	15				25				35			
6	B	67	B	16				26				36			
7	N	48	BG	17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		406		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 406 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Reseksjoneringen innebærer:
Det opprettes ny næringsseksjon med tilleggsdel i grunnpå fellesareal. Ny seksjon snr. 7

Brøk endres for sameiet.

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING RETT KOPI 28.08.2019 Kjell Storvik

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	
Oslo 26/6-14	Eva Laugen	Eva Laugen	Snr. 1
Oslo 27/6-14	Ina von Lukas	Ina Margareta Renate Frein von Lukas	Snr. 2
	se eget vedlegg for		Snr. 3
	hjemmelshaver til snr. 3		Snr. 3
Oslo 27/6-14	Monica B-G Blaalid	Monica Backer-Grøndahl Blaalid	Snr. 4
Oslo 07/08-14	Svoldal	Svein Olav Svoldal	Snr. 4
se eget	vedlegg for hjemmelshaver til snr. 5		Snr. 5
Oslo 6/8-14		Leif Morten Songe	Snr. 6
Oslo 7/8-14	Elin Sørheim	Elin Sørheim	Snr. 6
Oslo 11/8-14		SIMEN THORSEN	For Frysjaveien 25 AS Orgnr. 892313652
Oslo 11/8-14		PETTER ROMES EGER HENDEN	

OSLO 11.08.2014

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.
	Se punkt 7	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
55	999		7	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
17.9.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Fiona Britt Jansson
Kristoffer Ulrik Ziegler
Frysjaveien 25
0883 Oslo

Oslo Kommune, Plan og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Sak: 2014109 16

Undertegnede, som er hjemmelshaver til
Frysjaveien 25, Gnr. 59 bnr. 499 snr. 3 i Oslo kommune.

Samtykker herved med min signatur i forbindelse med reseksjonering i nevnte sak.

Oslo 28 / 01 - 2015

Fiona Britt Jansson og Kristoffer Ulrik Ziegler
Pnr. 220187[redacted] Pnr. 021084[redacted]

Ole Johan Finnøy
Frysjaveien 25
0883 Oslo

Oslo Kommune, Plan og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Sak: 201410916

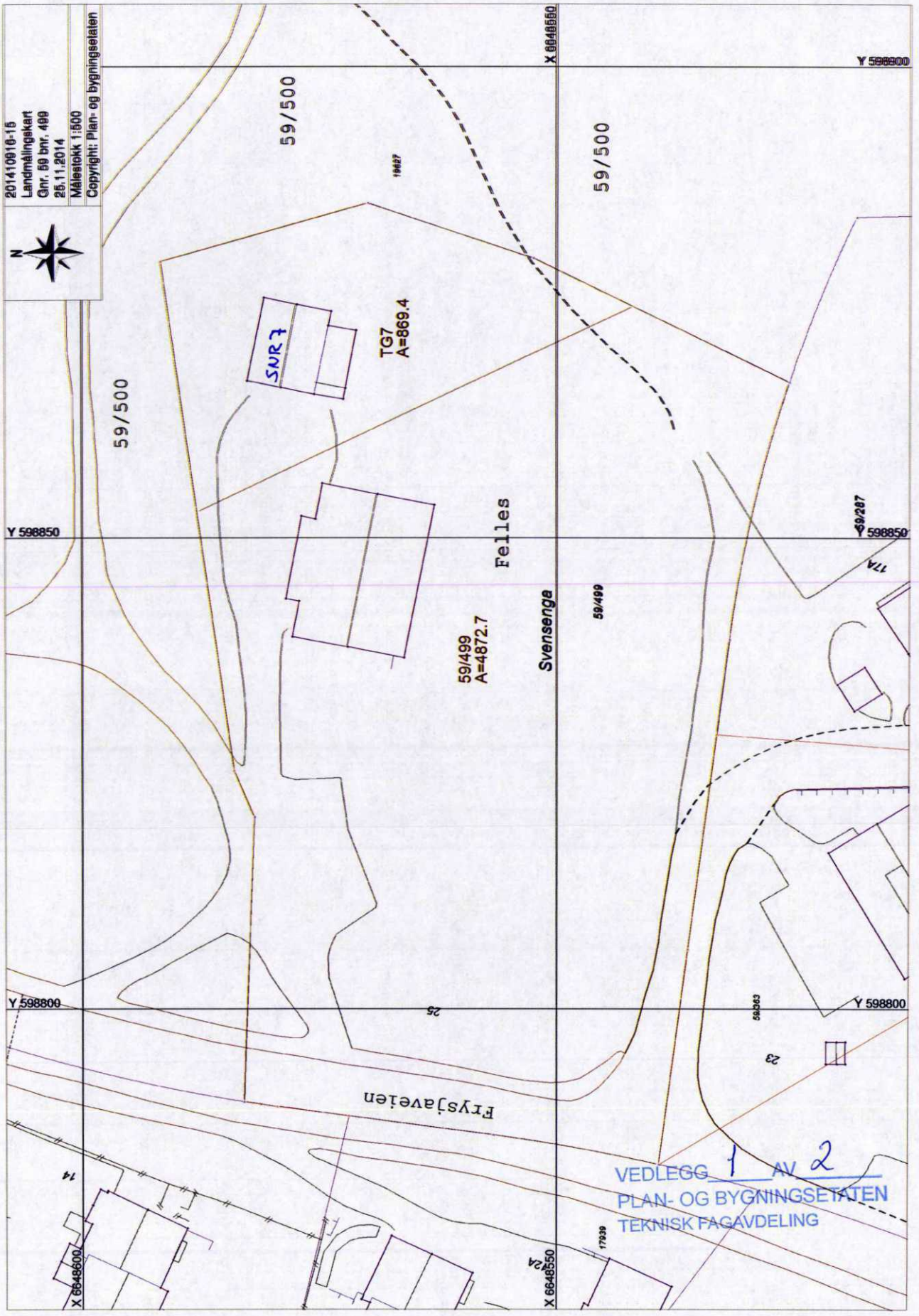
Undertegnede, som er hjemmelshaver til
Frysjaveien 25, Gnr. 59 bnr. 499 snr. 5 i Oslo kommune.

Samtykker herved med min signatur i forbindelse med reseksjonering i nevnte sak.

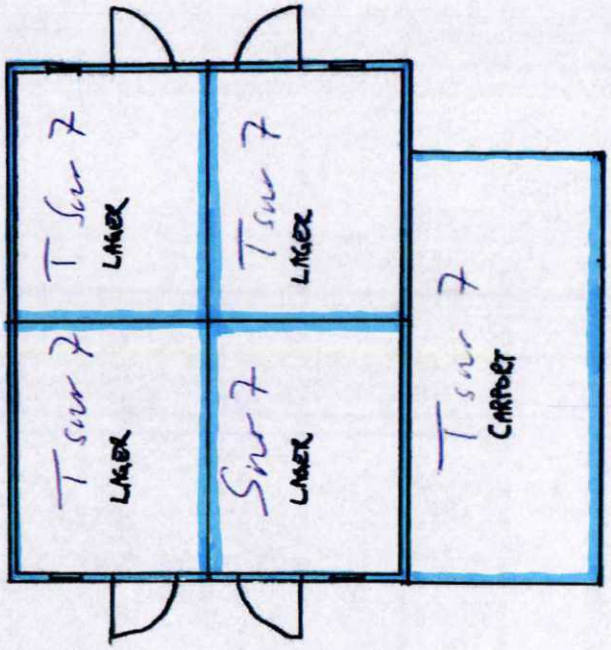
Oslo 22 / 1 - 2015

Ole Johan Finnøy

Ole Johan Finnøy, pnr. 311257 [redacted]


20141009-16
Landmålingskart
Gnr. 59 bnr. 499
25.11.2014
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
59/500
59/500
59/500
SNR 7
TG7
A=869.4
59/499
A=4872.7
Felles
Svensenga
59/499
59/287
17A
Y 598900
Y 598850
Y 598800
X 6648650
X 6648600
X 6648550
Fryslavelen
25
24
23
14
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

FRYSJAVEIEN 25, UTHUS
GNR: 59 BNR: 499 I 0301 OSLO KOMMUNE



PLAN 1 1:100 A4

2 2

VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Skjøte 1)

Rekvirentens navn: Frysjaveien 25 as
Adresse: Sørkedalsveien 10 a
Postnr.: 0369 Poststed: Oslo
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 892313652 Ref. nr.: Rønes

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 1058046 Tinglyst: 12.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
301	Oslo	59	728			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: ☒ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: ☒ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ☒ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis — Størrelse ideell andel:
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: ☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☐ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/kontor
☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☒ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede
☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 200.000,00
Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon
☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
958935420	Oslo kommune	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Se vedlegg	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Dato	Utsteders underskrift
19.11.2012	Oslo kommune Eiendomsforvaltningsetaten Postboks [illegible] 0105 OSLO Tlf.: 02 180

Rett kopi bekreftes
Oslo, den 11/12-12
Bibbi Melissa Jensen Rønes
Eiendomsmegler MNEF

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se side 3.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted	Dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Oslo	19.11.2012

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
	Thomas Marthinsen avdelingsdirektør Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift
19.11.2012	

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

HEFTELSER SOM SKAL TINGLYSES

I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde og Oslo kommunes areal mellom reguleringslinjen og veien blir inngjerdet sammen med eiendommen, plikter kjøperen å flytte gjerdet vederlagsfritt dersom veien skal utvides. Oslo kommune har rett til å brøyte snø inn på dette areal.

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygd kommunal eiendom, påhviler gjerdeholdet kjøper alene. Dersom dette ikke blir overholdt av kjøper, kan selger sørge for arbeidet på kjøpers regning. Gjerdeplikten er evigvarende.

Selger har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen. På tilsvarende vis har Hafslund Nett AS, org.nr. 980 489 698, rett til å ha liggende ledninger, kummer og lignende lagt av Oslo Lysverker, i eller over den ubygde del av eiendommen.

Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Selger og Hafslund Nett AS, org.nr. 980 489 698, har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Dersom kjøper/eier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger og andre varige konstruksjoner) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter kjøper/eier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningene skal godkjennes av Vann- og avløpsetatens, blant annet skal avstanden fra ledning til tiltaket ikke være mindre enn 2 meter. Fordelingen av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Selger og Hafslund Nett AS, org.nr. 980 489 698, betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Kjøper overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

Rett kopi bekreftes
Oslo, den 11/12-12
Bibbi Melissa Jensen Rønes
Eiendomsmegler MNEF

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.
3) Dokumettavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelhaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utsteders underskrift
19.11.2012	

Oslo kommune
Eiendomsforvaltning
Postboks 1263 Sentrum
0105 OSLO
Tlf.: 02 180

nyelsesetaten

Vedlegg til pkt. 5 i skjøte for overdragelse av gnr. 59 bnr. 728 fra Oslo kommune:

Kommune Gnr Bnr	Personnummer Navn	Andel
301 OSLO 59 728	111268[redacted] LAUGEN EVA	~~1/1~~ ~~60/358~~ 600/3580
301 OSLO 59 728	300169[redacted] FREIIN VON LUKAS INA MARGARETA RENATE	~~1/1~~ ~~60/358~~ 600/3580
301 OSLO 59 728	310578[redacted] LANZA PIA HERSOUG	~~64/100~~ ~~[illegible]~~ 384/3580
	250176[redacted] LANZA CHRISTOPHER PHILIP	~~36/100~~ ~~[illegible]~~ 216/3580
301 OSLO 59 728	120983[redacted] ENGEN STINE MERETHE	~~1/2~~ ~~30/358~~ 300/3580
	300184[redacted] GALLAND ALEXANDRE SEBASTIEN	~~1/2~~ ~~30/358~~ 300/3580
301 OSLO 59 728	230383[redacted] GREN EMMA JOSEFINE	~~1/1~~ ~~51/358~~ 510/3580
301 OSLO 59 728	110280[redacted] SONGE LEIF MORTEN	~~1/2~~ ~~67/716~~ 335/3580
	160982[redacted] SØRHEIM ELIN	~~1/2~~ ~~67/716~~ 335/3580

Oslo, 19.11.2012

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Thomas Marthinsen, avdelingsdirektør

Rett kopi bekreftes
Oslo, den 11/12-12

Bibbi Melissa Jensen Rønes
Eiendomsmegler MNEF

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG (STEDSEVARIG RETT)

Mellom
Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Frysjaveien 25 Sameie
(nedenfor kalt Grunneier)

Doknr: 42390 Tinglyst: 13.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som eier og hjemmelshaver av gnr. 59 bnr. 499 i Oslo kommune,
er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: Frysjaveien 25
Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 26.08.2016.
Trasélengde ca. 60 meter over eiendommen
Trasébredde ca. 0,5 meter.
Grøftedybde ca. 1 meter (grøftedybde kan variere med grunnens beskaffenhet)

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer). Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbeløp på kr 3 000.

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene og klar for tinglysing.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen.

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Oslo	Dato:	14.11.16

Sted:	Oslo	Dato:	

Grunneier signatur:	Eva Laugen
(Blokkbokst.):	Eva Laugen Styreleder
Personnr.:	996 302 482 111268 [redacted]
	FRYSJAVEIEN 25 SAHEIE
Grunneier signatur:	Anna Jansen
(Blokkbokst.):	Styremedlem
Personnr.:	220187 [redacted]

Hafslund Nett AS

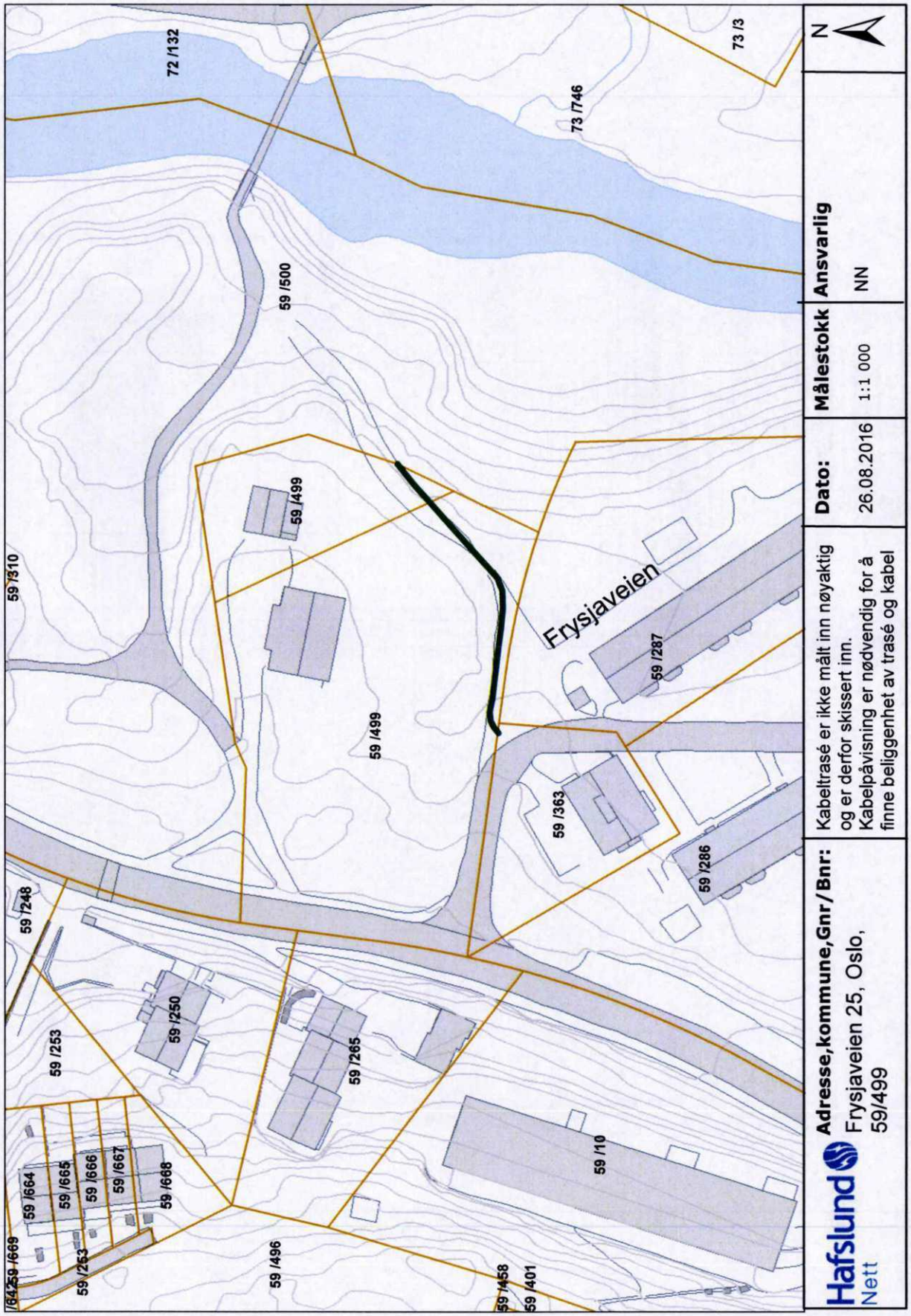
NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	Ivar Bredesen
(Blokkbokst.):	IVAR BREDESEN
Saksbeh., signatur:	Helge B. Hveem
(Blokkbokst.):	HELGE BALKE HVEEM

Erstatning overføres til kontonummer:

1503.19.73411

Overenskomst



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600988538
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	Adresse
892313652	FRYSJAVEIEN 25 AS	Rosenkrantz gate 21, c/o Stolt Utvikling AS, 0160 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	59	499

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	59	499	0	1	60 / 358	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	59	499	0	2	60 / 358	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	59	499	0	3	60 / 358	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	59	499	0	4	60 / 358	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	59	499	0	5	51 / 358	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	59	499	0	6	67 / 358	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

03.11.2010
Bente Hansen

Doknr: 865470 Tinglyst: 05.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/865470/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-30 12:48

Side 1 av 9

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	59	499		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
910 947 052	LØVENSKIOLD VÆKERØ AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	60	B	11				21				31			
2	B	60	B	12				22				32			
3	B	60	B	13				23				33			
4	B	60	B	14				24				34			
5	B	51	B	15				25				35			
6	B	67	B	16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		358		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 358 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Ref kopi. 26.10.2016.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 6/9-2010		SIMEN THORSEN	ihht. general-
Oslo 6/9-2010		PETTER ROVES	fullmakt og
Oslo 6/9-2010		ROAR HELMEN	firmaattester.

Rettet etter avtale med Petter Roves, 26.10.2010. Hilsen

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

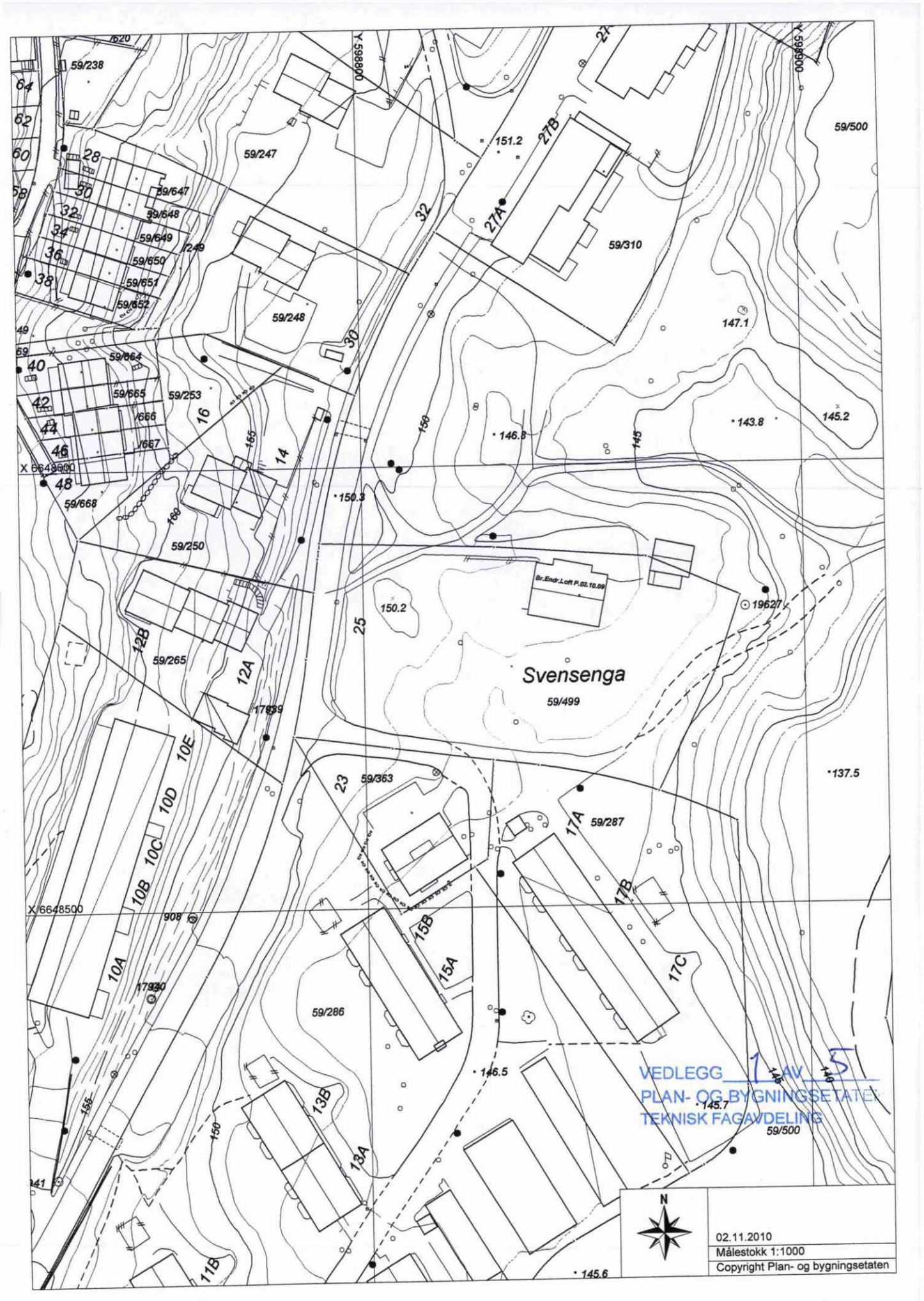
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
59	499		1-6	**i Oslo kommune**

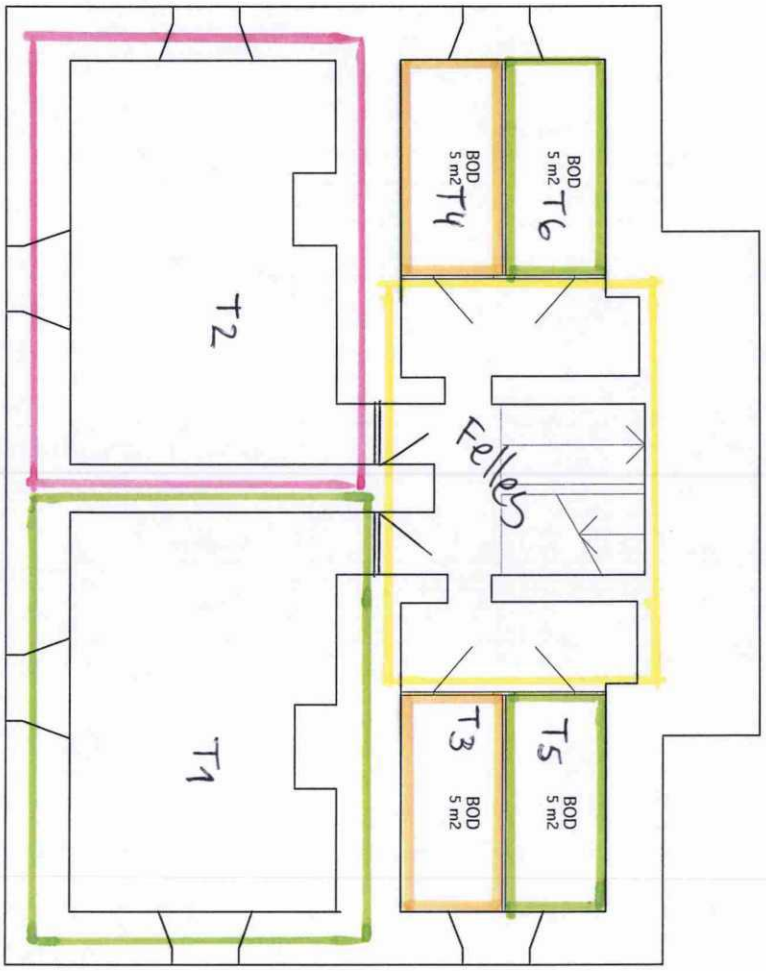
Dato	Underskrift	Stempel
3/11-2010	Berit Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


Svensenga
59/499
59/247
59/248
59/249
59/250
59/253
59/265
59/286
59/287
59/310
59/363
59/500
59/238
59/647
59/648
59/649
59/650
59/651
59/652
59/664
59/665
59/666
59/667
59/668
27B
27A
32
30
16
14
12B
12A
25
23
17A
17B
17C
15B
15A
13B
13A
11B
10E
10D
10C
10B
10A
151.2
147.1
143.8
146.8
150.3
150.2
137.5
146.5
145.7
145.6
X 6648000
X 6648500
Y 598800
Y 598900
19627
17939
17940
02.11.2010
Målestokk 1:1000
Copyright Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PLAN KJELLER



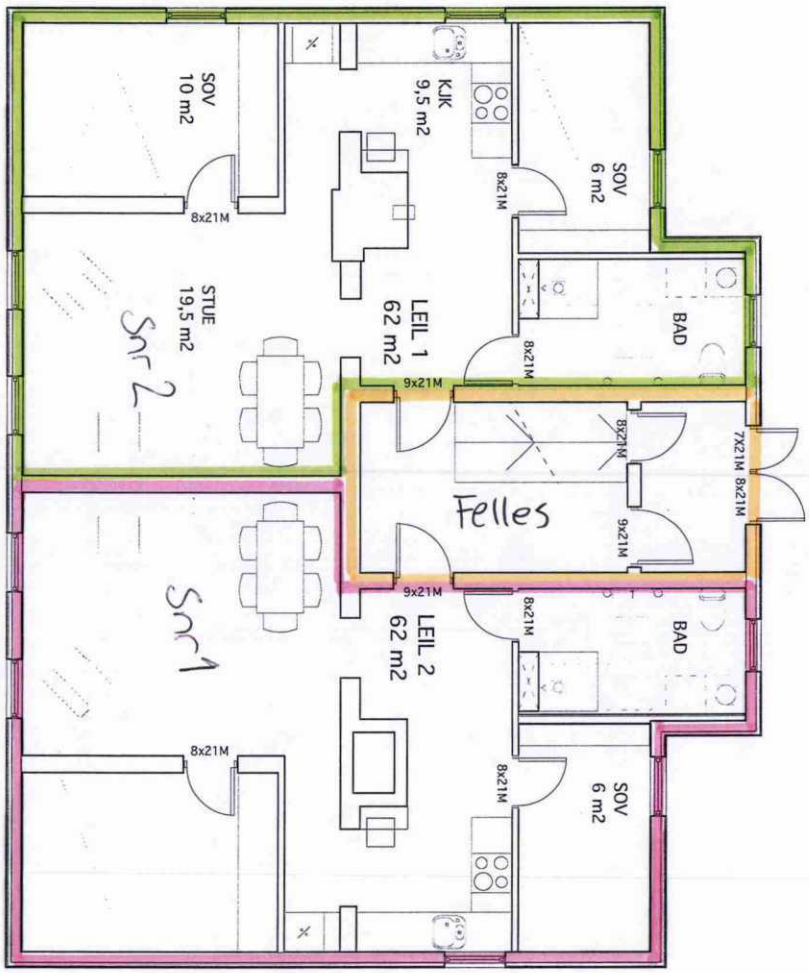
Tiltakshaver Stoltutvikling AS
Prosjekt Frysjaveien 25 Prosj.nr: 00-323
ARK: Fuhrkh
BYGG:
RIBR: RIBR:
Filnavntempel: 00-323 plan
Status: ☐ FORELØPIG ■ ANMELDELSE ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG ☐ ANBUD ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG ☐ SOM BYGGET
Tittel: Plan kjeller
Målestokk 1:100 A4 Tegnet 16.03.09 SLK Kontr. SLK Sign.
Saksnr.: Gnr./Bnr. Tegn.nr. A 100 Rev. 02

Mål ikke kontrollert
på stedet av ARK

VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side 1 av 5

PLAN 1.ET.



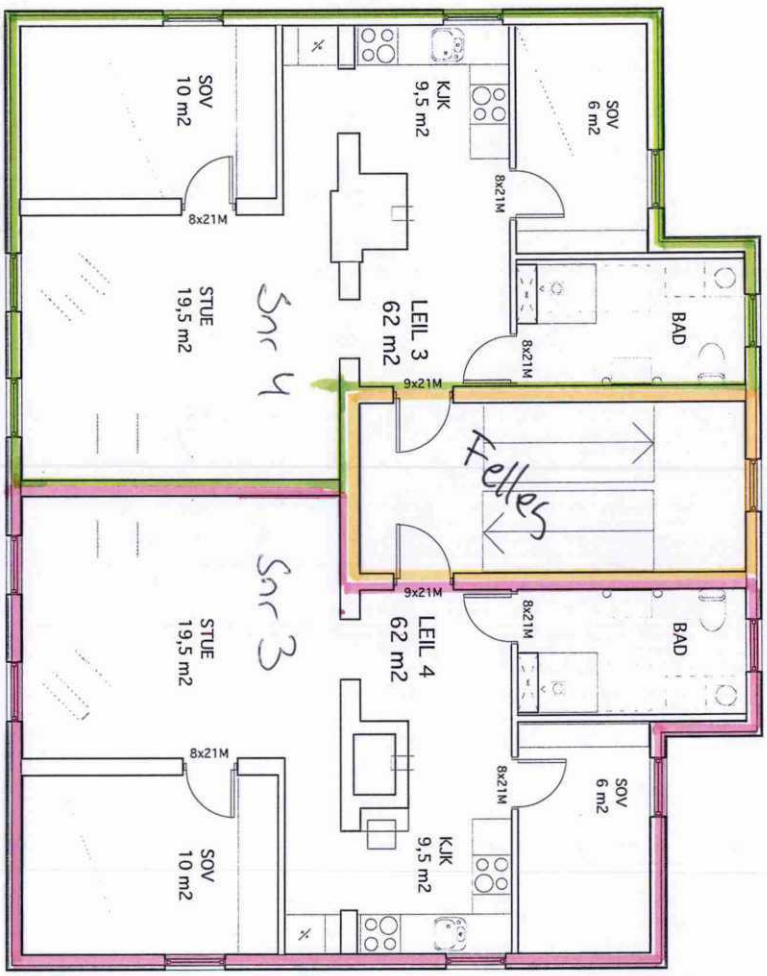
Mål ikke kontrollert
på stedet av ARK

Tiltakshaver Stoltutvikling AS
Prosjekt Frysjaveien 25 Prosj nr: 00-323
ARK: Fuhrk
BYGG:
EL:
RIBR:
RIBR:
VVS:
Filnavnstempel: 00-323 plan
Status: ☐ FORELØPIG ■ ANMELDELSE ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG ☐ ANBUD ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG ☐ SOM BYGGET
Tittel: Plan 1.et.
Målestokk 1:100 A4 16.03.09 Tegnet SLK Kontr. SLK Sign.
Saksnr. Gnr./Bnr. Tegn.nr. A 101 Rev. 01

VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side 2 av 5

PLAN 2. E. T.

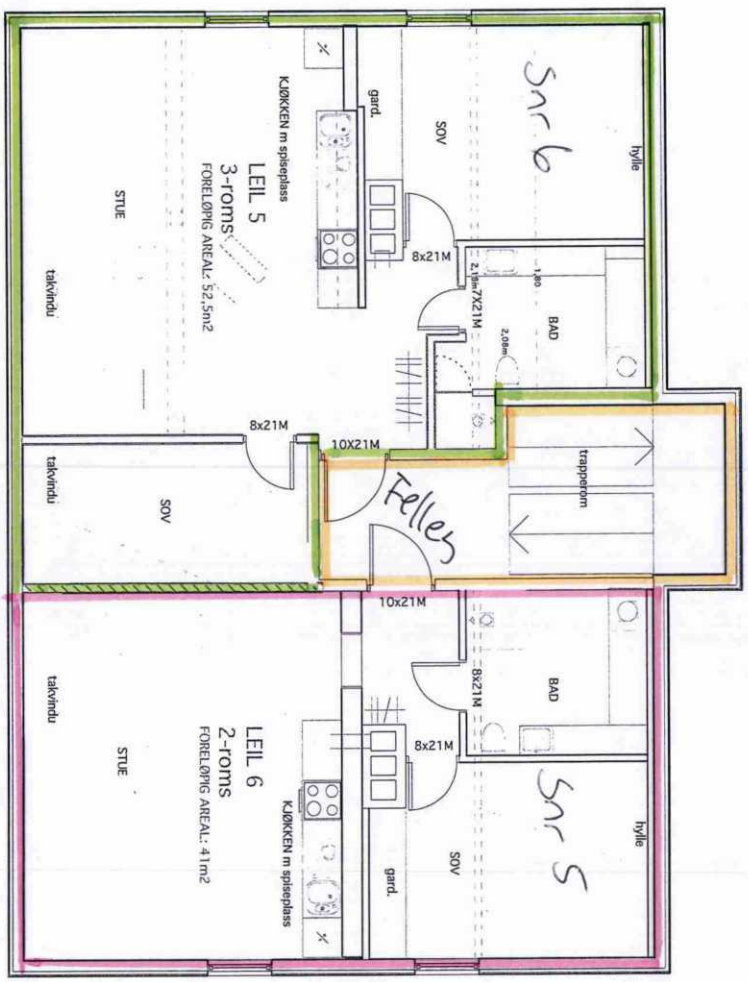


Tiltakshaver Stoltutvikling AS
Prosjekt Frysjaveien 25 Prosj.nr: 00-323
ARK: Futhark
BYGG:
RIB:
RIBR:
EL:
VVS:
Filnavn/dempl: 00-323 plan
Status: ☐ FORELØPIG ■ ANMELDELSE ☐ PROSJEKTERINGSGRUNNLAG ☐ ANBUD ☐ PRODUKSJONSGRUNNLAG ☐ SOM BYGGET
Tittel: Plan 2.et.
Målestokk: 1:100 A4 Dato 16.03.09 Tegnet SLK Kontr. SLK Sign.
Saksnr: Gnr./Bnr. Tegn.nr. A 102 Rev. 01

Mål ikke kontrollert
på stedet av ARK

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side 3 av 5



Tiltakshaver Stolttutvikling AS
Prosjekt Frysjaveien 25 Prosj.nr: 00-323
ARK: Furbark Arkitektkontor Tlf:+47 21986020 post@furbark-arkitekter.no
BYGG:
RØR:
EL:
VVS:
RIBR:
Fil/revisjonsnr: 00-323 plan
Status: FORELØPIG, ANMELDELSE, PROSJEKTERINGSGRUNNLAG, ANBUD, PRODUKSJONSGRUNNLAG, SOM BYGGET
Tittel: Plan 3.et.
Målestokk 1:100 A4 Tegn.dato 16.03.09 Tegnet SLK Kontr. SLK Sign.
Saksnr: Gnr./B.nr: Tegn.nr: A 103 Rev: 01

Mål ikke kontrollert
på stedet av ARK

VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side 4 av 5

Oslo

Utskriftsdato: 04.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 04.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-59/499/0/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Frysjaveien 25A 0883 OSLO
Fakturamottaker:	Laugen Eva Frysjaveien 25 A 0883 OSLO
Eiernavn:	Laugen Eva

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Frysjaveien 25A

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 142 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	18 min 1.4 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	22 min 1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	9 min 0.8 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	5 min 2.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svensenga Linje 25	2 min 0.1 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	12 min 1.1 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	13 min 1.1 km
Tåsen Linje 5	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.6 km

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 78 barn	7 min 0.6 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min 0.8 km
Hansemyra friluftsbarnehage (4-5 å... 5 barn	16 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Frysja	5 min
Joker Frysja	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	21 min
Vitusapotek Frysjaparken	4 min
Torgbygget Vinmonopol	22 min

SPORT

Solligrenda balløkke	7 min
Engebråten skole - idrettshall	10 min
Avancia Xpress Kjelsås	5 min
EVO Frysja	6 min

«Kort vei til marka, supert for småbarnsfamilier, godt miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

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 25 A, 0883 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 499, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260162

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Kristoffer Sætrum

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 922 68 798

E-post: kristoffer.saetrum@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.
