PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

KJELSÅSVEIEN 164 G
VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

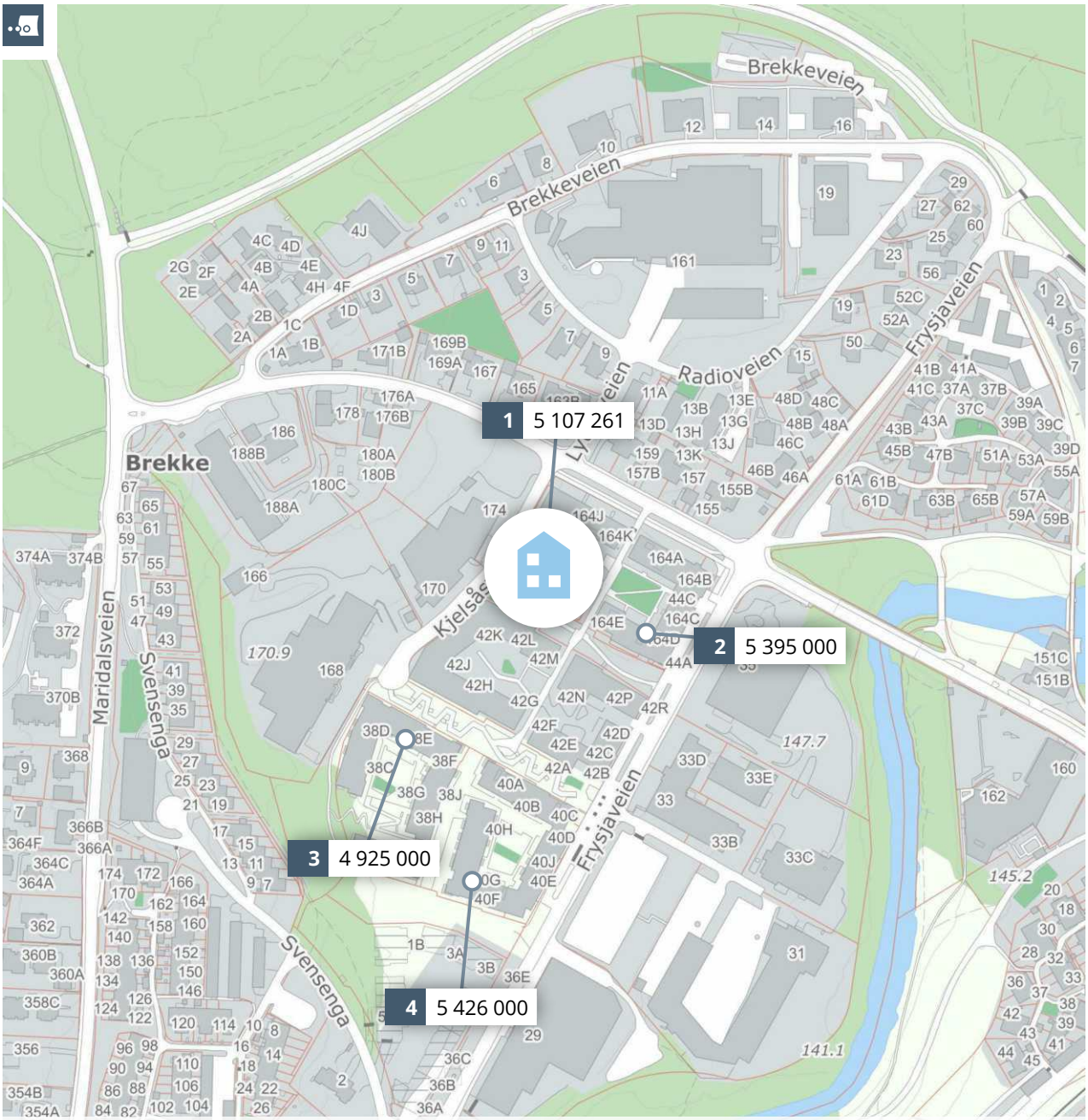
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KJELSÅSVEIEN 164 G

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 23.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjelsåsveien 164 G, 0884 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 59 BNR 732 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BREKKE

Verdivurdert til

3 500 000

2 213 726	5 713 726	96 843
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	15 813
Formue	30 017
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjelsåsveien 164 H 51 m² 2020 1. etg 1 sov				20.08.2026	2 940 000	**3 060 000**	2 047 261	5 107 261	**100 142**
2	Kjelsåsveien 164 D 59 m² 2019 1. etg 1 sov				22.08.2025	3 250 000	**3 250 000**	2 145 000	5 395 000	**91 441**
3	Frysjaveien 38 E 40 m² 2025 2. etg 1 sov				11.02.2025	2 650 000	**3 000 000**	1 925 000	4 925 000	**123 125**
4	Frysjaveien 40 G 59 m² 2024 1. etg 1 sov				05.08.2025	3 220 000	**3 000 000**	2 426 000	5 426 000	**91 966**

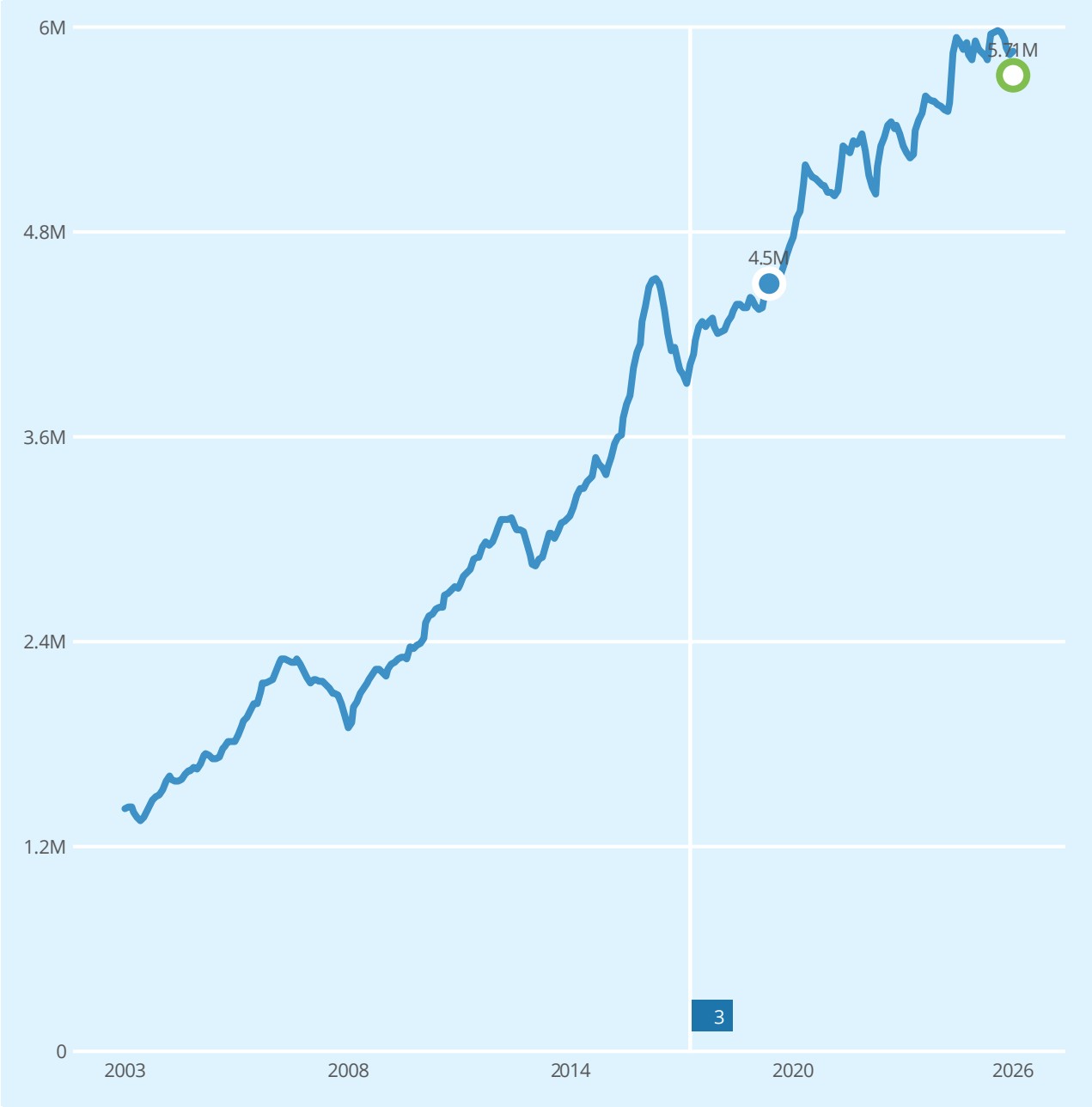
Romslig 2-roms andelsbolig med solrik marketerrasse.

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

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

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

Historiske omsetninger



1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.02.2020		18.02.2020	-	2 250 000	2 250 000	4 500 000

Leiligheter til salgs i BREKKE grunnkrets nå

17
leiligheter til salgs

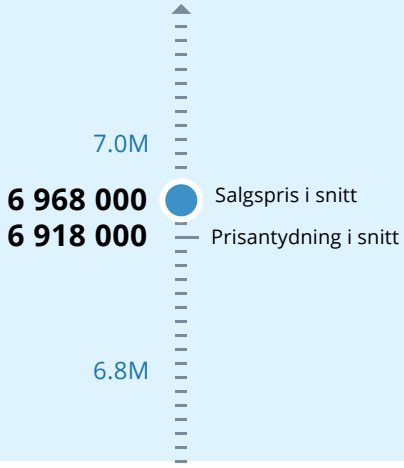


Annonsene har i snitt ligget ute i

74
dager

Leiligheter solgt i BREKKE grunnkrets siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

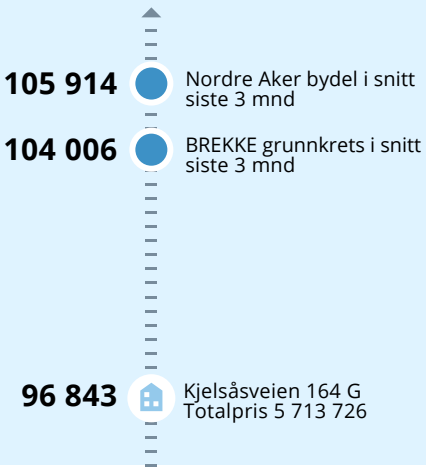


Solgt i snitt i løpet av

20
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet

Kjelsåsveien 164 G , 0884 OSLO

OSLO kommune

gnr. 59, bnr. 732, snr. 1

Andelsnummer 88

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 16.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2800 **Eiendomsverdi ref nr:** GW6024

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet med attraktiv beliggenhet på Kjelsås.

Sydvestvendt terrasse på 18 m². Herav overbygget del på 10 m².

Leiligheten består av entrè, bad/wc, stue/kjøkken, gartderoberom og soverom.

I tillegg kommer bod i samme etasje på 7 m².

Boligen ligger i 2. etasje på inngangsiden og på bakkeplan på terrassesiden.

Tilstandsregistreringen har kun registrert normal bruksslitasje angitt som tilstandsgrad 1.

Oppvarming med termostatstyrte panelovner.
Det er panelovn i stuen og soverommet.
Vannbåren gulvvarme på badet.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

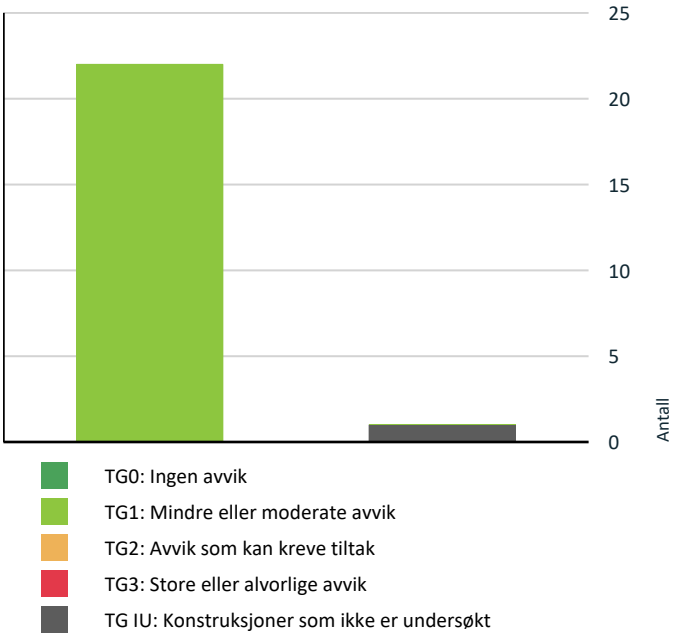
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er noe endret ved at opprinnelig bod er tatt i bruk som garderoberom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2020

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Moderne boligblokk fra 2020 over 7 etasjer og garasjeanlegg med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av teglsteinsforblending og malt puss.
Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2019.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering EI-30 og lydisolering 40 dB.

Heve/skyvedør og terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2019.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sydvestvendt terrasse på 18 m² med utgang fra stue og soverom.
Uystyrt med utelys og stikkontakter. Overbygget del på 10 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består av 1-stav eikeparkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Nedforet himling med innfelte LED-downlights i entrè.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

TG 1 Garderober

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med innredning på soverommet.
Garderobeskap i garderoberommet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for våtrom.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er sluk av rustfritt stål og fuktsikring med smøremembran.
Membraner på bad har forventet brukstid på ca. 30 år.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og nedfelt porselenvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater.
Planlimt rustfri oppvaskkum og laminatplater mellom benk og overskap.
Ett-greps blandebatteri. Led-benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i garderoberommet.
Eier opplyser at filtre er skiftet jevnlig og leveres som abonnement.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme på badet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer/overspenningsvern på 63 A.
Det er 10 fordelingskurser.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.
Samsvarserklæring fra boligen var ny ligger i sikringsskapet.



TG 1 Porttelefonanlegg

Beskrivelse

Porttelefon med video.

Tilstandsrapport

TG 1 Bredbåndstilknytning

Beskrivelse

Bredbåndstilknytning via fibernett.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

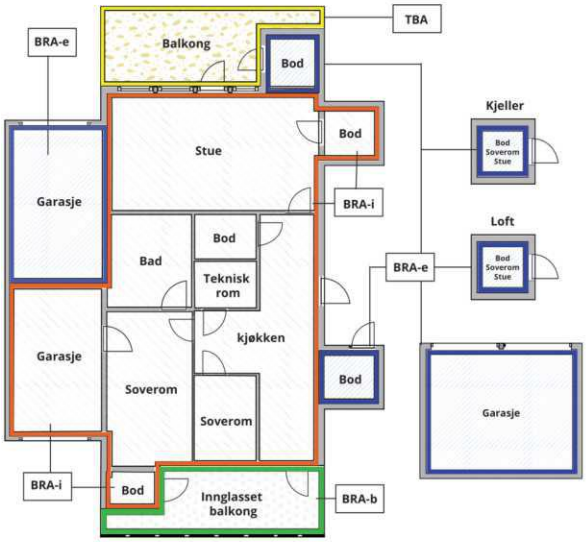
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	59	7		66	18
SUM	**59**	**7**			**18**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad/wc, garderoberom, stue/kjøkken, soverom	Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder bod i samme etasje på 7 m².
Boder som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er noe endret ved at opprinnelig bod er tatt i bruk som garderoberom.

Nyere håndverkstjenester

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Nora Emilie Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	732		1	362.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kjelsåsveien 164 G, 0884 OSLO

Hjemmelshaver
Frysjalia Borettslag

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FRYSJALIA BORETTSLAG	920487025		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Pålerud Kenneth Mani, Larsen Nora Emilie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
88

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Attraktiv beliggenhet på Kjelsås.

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig vann.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp.

Om tomten
Eiet tomt på 362 m² som tilhører Borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.08.2026	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	13.08.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.08.2026	Opplysninger om hjemmel. byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260171
Addresse	Kjelsåsveien 164 G		
Postnr.	0884	Sted	OSLO
Selgers navn	Kenneth Mani Pålerud		
Selgers navn	Nora Emilie Larsen		

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?

07.2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

OBOS leilighet så forsikring gjennom dem.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utført vedlikehold på garasjeport som er felles for borettslaget

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:

Utført gjennom borettslaget.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

Beskrivelse:

Har byttet ut to lysbrytere til dimmerbryter på stue/kjøkken og soverom med veiledning av elektriker. Hengt opp lampe på soverom (plugget inn i vanlig stikkontakt som var montert fra før)Hengt opp lampe i stue/kjøkken (koblet til med kroneklemme)

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato	18.08.2026
Signert av	*Kenneth Mani Pålerud*
Signert av	*Nora Emilie Larsen*

Initialer selger:
K M
N E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Kjelsåsveien 164G, 0884 OSLO**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338086**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300663921**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **732**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **2020**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **81,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **81,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 783 kWh**

Kjelsåsveien 164G, 0884 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Bytte ut vinduer til 3-lags

Bytte ut vinduer til 3-lags

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

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2020
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.01.05
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt AS
Beregningsdato	25.08.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	9,16 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	59,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9,84 m²
Oppvarmet BRA	59,00 m²
Oppvarmet luftvolum	153,40 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,98 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,68 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	205,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	80 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	2,17 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,97	27,03 %
Sentral varmekilde - Varmepumpe	1,65	72,97 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		80,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,45	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,03
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,14
4	Vinduer og dører	0,16
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,41**
6	Infiltrasjon	0,05
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,46**
7	Ventilasjon	0,14
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,60**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	12,85	0,00	12,85	1,00	12,85
1b Ventilasjonsvarme	3,73	0,00	3,73	0,88	4,24
2 Varmtvann	25,05	19,69	44,75	1,65	27,10
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	7,92	0,00	7,92	1,00	7,92
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**78,51**	**19,69**	**98,20**	**-**	**81,06**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	4 783	81,06
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**4 783**	**81,06**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**4 783**	**81**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	2 176	36,88
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	1 008	17,09
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	1 599	27,10
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**4 783**	**81,06**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**4 783**	**81,06**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	81,06	1,00	81,06
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**81,06**		**81,06**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	81,06 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Kjelsåsveien 164G

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	11 min 0.9 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	22 min 1.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	24 min 2 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	6 min 2.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	16 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2.2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frysja Linje 25, 54	3 min 0.2 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Kjelsås Linje 11, 12	12 min 1 km
Tåsen Linje 5	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 8.3 km

BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min 0.5 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 103 barn	11 min 0.9 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 78 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Frysja	1 min
Meny Frysja	3 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	7 min
Vitusapotek Kjelsås	5 min
Torgbygget Vinmonopol	7 min

SPORT

Solligrenda balløkke	6 min
Frysja - Sandvolleyballbane	12 min
EVO Frysja	2 min
Avancia Xpress Kjelsås	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

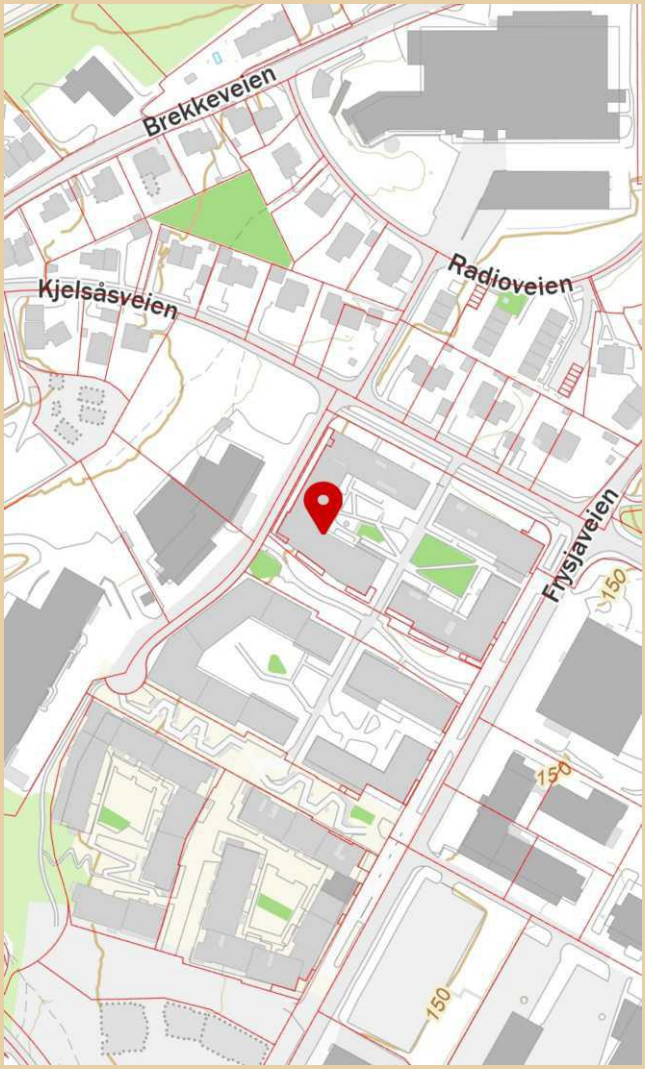
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Kjelsåsveien 164G

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	11 min 0.9 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	22 min 1.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	24 min 2 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	6 min 2.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	16 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2.2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frysja Linje 25, 54	3 min 0.2 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Kjelsås Linje 11, 12	12 min 1 km
Tåsen Linje 5	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 8.3 km

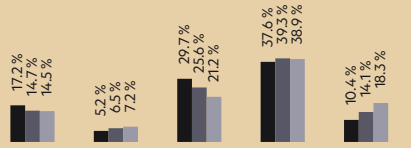
BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min 0.5 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 103 barn	11 min 0.9 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 78 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Frysja	1 min
Meny Frysja	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brekke/Svensenga	2 083	1 038
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Solligrenda balløkke	6 min
Frysja - Sandvolleyballbane	12 min
EVO Frysja	2 min
Avancia Xpress Kjelsås	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

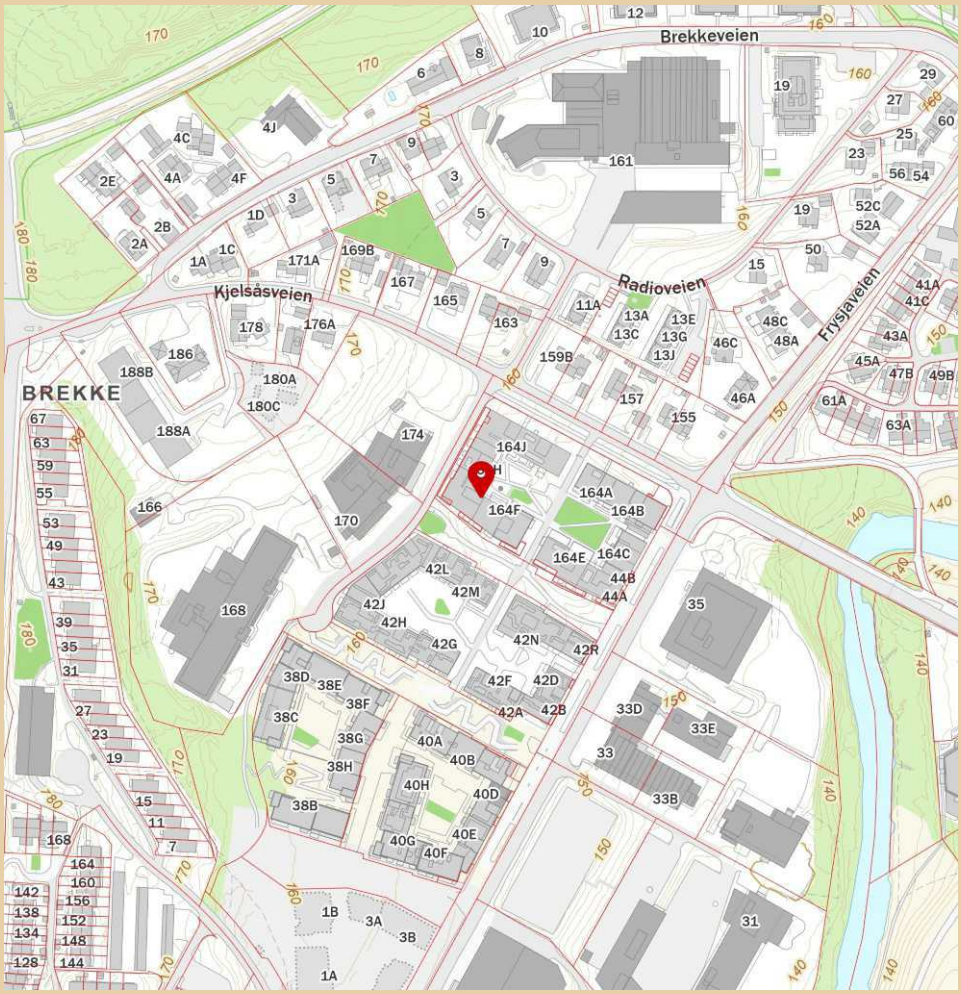
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

Kjelsåsveien 164G

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	11 min 0.9 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	22 min 1.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	24 min 2 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	6 min 2.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	16 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2.2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frysja Linje 25, 54	3 min 0.2 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Kjelsås Linje 11, 12	12 min 1 km
Tåsen Linje 5	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 8.3 km

BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min 0.5 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 103 barn	11 min 0.9 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 78 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Frysja	1 min
Meny Frysja	3 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	7 min
Vitusapotek Kjelsås	5 min
Torgbygget Vinmonopol	7 min

SPORT

Solligrenda balløkke	6 min
Frysja - Sandvolleyballbane	12 min
EVO Frysja	2 min
Avancia Xpress Kjelsås	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

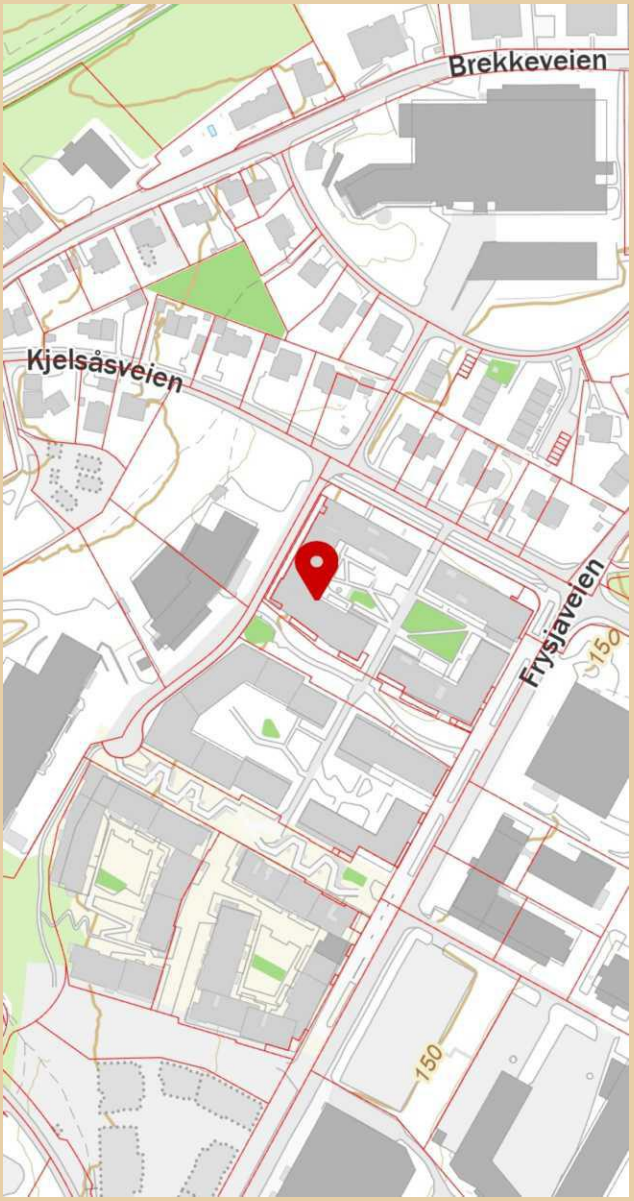
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Deres ref.: 306260171 Vår ref.: 0723-1-3024 Dato: 19.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frysjalia Borettslag
Organisasjonsnr:	920487025
Andelseier:	Pålerud, Kenneth Mani
Medeier:	Larsen, Nora Emilie
Leilighetsnummer:	3024
Adresse:	Kjelsåsveien 164 G, 0884 OSLO
Andelsnummer:	88
Gnr.	59
Bnr.	732

Borettsinnskudd: Kr. 2 250 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7283103.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike p-plassene. Noen av p-plassene er omsettelige.
- De omsettelige p-plassene kan omsettes fritt i Frysjaveien 44 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken. Salg av p-plass skal tinglyses på seksjon 7 i gnr 59 bnr 732 med ideell andel 1/22-del. Eierskiftet må meldes til forretningsfører (OBOS avd. Forkjøp) og styret i Frysjaveien 44 eierseksjonssameie: frysjaveien44@styrerommet.no. Det påløper eierskiftegebyr. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser
- Bod følger leiligheten: Ja/delvis. Boder som er kjøpt ekstra (omsettelige) kan omsettes, men skriftlig beskjed må sendes styret og forretningsfører slik at vedtektene oppdateres.
- Energiavregning: Ja Techem Norge AS - Avregning for 01.01.-31.12. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no.
- Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Styret; e-post kan sendes frysjalia@styrerommet.no
- IN-lån: 40 års løpetid hvorav 5 års avdragsfrihet. Mulighet for innfrielse av fellesgjeld pr 30.05. og 30.11. Seksjon 1 i Frysjaveien 44 eierseksjonssameie
- Reklamasjon: I FDV ligger instruks på reklamasjoner med QR-kode i sikringsskap (Dalux ettermarked). Nettside med informasjon om bygging på Frysjaparken: https://ww.obos.no/privat/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/frysja/na-bygger-vi-frysjaparken
- OBOS sine leilighetsnumre er firesifrede, mens leilighetens prosjektnumre er tresifrede. De er likevel nummerert ""likt"" ved at leil. 1001 har prosjektnr. 101, leil 2014 har prosjektnr. 214.
- Solskjerming: se www.solskjermingsgruppen.no. Produkter: vertikalmarkise med zip: farge på screenduker: 71308, farge på beslag: RAL 7016, terrassemarkise: farge på duk: 7190, farge på beslag: RAL 7016. Kontaktinformasjon; nina@solskjermingsgruppen.no / 45 90 37 51

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207602604
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	229 668 968,42
Innfrielsesdato:	29.02.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 15 812,62,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
akonto oppvarming	278,00	
Lån nr: 9820760260; IN lån 1 - Akonto renter	9 296,88	
Lån nr: 9820760260; IN lån 1 - Akonto avdrag	2 106,05	
Felleskostnader	3 852,69	
Altibox Fiberbredbånd 1000/1000	279,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	298,-
Fradragsberettigede kostnader:	114 860,-
Annen formue:	30 017,-
Gjeld:	2 230 040,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207602604
Restsaldo:	2 213 726,00
Kapitalkostnader:	10 284,57

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 213 726,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Petter Blandhol, e-post: frysjalia@styrerommet.no

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

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 723

FRYSJALIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FRYSJALIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/723

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

- Styrets årsberetning ligger som en del av innkallingen (side 15–18), og er også publisert på Vibbo: https://vibbo.no/frysjalia/nyheter/2026-4-9-styrets-arsberetning-2025-2026-m²m3zdhh
- Lurer du på hvem som sitter i styret? Les mer her: https://vibbo.no/frysjalia/tema/informasjon-fra-styret

For beboere som ønsker fysisk dialog, vil styret være tilgjengelig på styrerommet i perioden årsmøtet er åpent, for spørsmål, gjennomgang av saker og bistand med digital stemmegivning.

Representanter fra styret vil være tilgjengelige på styrerommet følgende tidspunkt:

- Onsdag 22. april kl. 18.00–20.00
- Søndag 26. april kl. 17.00–19.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer

6. Valg av tillitsvalgte

7. Valg av valgkomité

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

9. Kanalrens og engangsservice av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter

10. Kjøp av to parkeringsplasser i garasjeanlegget

11. Vedtektsfesting av bilfritt gårdsrom

12. Presisering av husordensregler § 8 Fellesarealer

Med vennlig hilsen,
Styret i FRYSJALIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Petter Blandhol er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anders Lindgren og Inger Karin Engen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Til orientering: Styret har vedlagt årsregnskapet for Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie i saken for å gi beboerne innsikt i økonomien i sameiet, som deler vesentlige deler av driften med borettslaget.

Felleskostnader i sameiet fordeles i henhold til vedtektene § 11, med en fordelingsnøkkel på 96,8 % for Frysjalia borettslag og 3,2 % for næringsseksjonen (Ragde Eiendom).

Merk: Det er kun årsregnskapet og årsrapporten for **Frysjalia borettslag** som skal behandles og godkjennes i denne saken. Eierseksjonssameiet avholder eget årsmøte for behandling av sitt regnskap.

Vedlegg:

- Årsregnskap 2025 Frysjalia borettslag
- Årsregnskap 2025 Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie
- Økonomisk status Frysjalia borettslag per 31.12.2025 (resultatanalyse)
- Styrets kommentarer til årsregnskap 2025
- Revisjonsberetning Frysjalia borettslag

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 Frysjalia Brl.pdf
2. Økonomisk status Frysjalia borettslag per 31.12.25.pdf
3. Årsregnskap 2025-Frysjaveien 44ES.pdf
4. Styrets kommentarer til årsregnskap 2025.pdf
5. 723 Frysjalia Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets samlede honorar foreslås fastsatt til kr 267 800.

Dette tilsvarer en justering på 3,0 % fra forrige år. Justeringen ligger noe under veksten i konsumprisindeksen (KPI) fra januar 2025 til januar 2026, som var 3,6 %, jf. Statistisk sentralbyrå (SSB).

Honoraret fordeles mellom fire styremedlemmer, to varamedlemmer og to medlemmer av valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Styrets samlede honorar fastsettes til kr 267 800.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer er på valg. Valg av tillitsvalgte skjer på bakgrunn av innstilling fra valgkomiteen.

Valgkomiteen har i forkant av årsmøtet informert om muligheten til å stille til valg og oppfordret beboere til å melde sin interesse for verv via Vibbo. Det er ikke mottatt forslag til andre kandidater enn det sittende styret. Valgkomiteens innstilling fremgår nedenfor, og valgbrevet fra valgkomiteen er vedlagt saken.

Roller og kandidater

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

- Petter Blandhol

  Petter (31) har bodd i Frysjalia siden 2020 og vært styreleder siden han ble valgt på årsmøtet i 2024. Han stiller til valg som styreleder for to nye år.

  Til daglig jobber han som Product Marketing Manager i Telenor Norge på Fornebu. Han har bred erfaring innen produktutvikling, kommunikasjon, markedsføring, ledelse og avtaleforhandlinger, med særlig bakgrunn fra norske gründer- og teknologimiljøer.

  Han bidrar med høy arbeidskapasitet, kontinuitet og god kjennskap til borettslagets drift, økonomi og pågående saker. Han er motivert for å fortsette styrearbeidet og bidra til stabil og trygg forvaltning av borettslaget, samt et godt bomiljø for alle.

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

- Einar Lagset

  Einar (84) har bodd i Frysjalia siden januar 2020 og ble valgt som styremedlem for to år i 2024. Han er fortsatt aktiv og engasjert, og særlig opptatt av å bidra til et godt og inkluderende bomiljø.

  Einar har lang arbeidserfaring, først som vannforsker og senere med ansvar for lederutvikling i et større industriselskap. Han stiller til gjenvalg som styremedlem for en ny periode på to år.

- Hans Petter Haukø

  Hans Petter (72) har vært nestleder i styret siden 2024 og stiller til valg som styremedlem for to nye år. Før han ble nestleder i styret var han varamedlem i perioden 2023-2024.

  Han er pensjonert, og har tidligere jobbet som brannsjef og teknisk sjef i kommunal virksomhet. Han har lang erfaring med forvaltning, drift og vedlikehold av bygg og anlegg, og har hatt hovedansvar for oppfølging av reklamasjonssaker og teknisk drift i borettslaget.

  Hans Petter har også bred erfaring fra styrearbeid og er motivert for å fortsette å bidra med sin viktige kompetanse i styret.

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

- Arne Ingar Svendby

  Arne Ingar (67) har bodd i Frysjalia siden 2019 og var medlem av borettslagets første styre frem til 2022. Han sitter i dag som varamedlem i styret, et verv han har hatt i perioden 2025–2026, og stiller til gjenvalg for ett nytt år.

  Han er tidligere sjefsgeofysiker i Hydro og Statoil og har også undervist som førstelektor ved Universitetet i Oslo. I dag er han pensjonist og arbeider som konsulent.

  Som varamedlem i styret bidrar Arne Ingar med solid faglig kompetanse og erfaring, blant annet fra arbeid med ladeanlegget i garasjen, utbedring av dører og vurdering av grunnforhold i området.

- Karoline Palmer

  Karoline (34) har bodd i Frysjalia siden januar 2020. Hun sitter i dag som varamedlem i styret, et verv hun har hatt i perioden 2025–2026. Hun har også tidligere vært styremedlem i borettslaget i perioden 2022–2023.

  Til daglig er hun doktorgradsstipendiat ved Handelshøyskolen BI, hvor hun forsker på sammenhengen mellom finansielle beslutninger og klimarisiko. Karoline er engasjert i bomiljøet og ønsker å bidra videre i styrearbeidet som varamedlem.

Vedlegg

1. Valgbrev Frysjalia 2026 - sign BT - EG.pdf

Sak 7

Valg av valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne og foreslå egnede kandidater til tillitsverv i borettslaget. Komiteen skal bidra til at styret og øvrige verv settes sammen av personer med relevant kompetanse, engasjement og kapasitet, og legge frem sin innstilling til årsmøtet.

Roller og kandidater

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

- Biørn Trygve Lyche
- Egil Gulliksen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Hans Petter Haukø

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

- Petter Blandhol

Sak 9

Kanalrens og engangsservice av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Borettslaget har balansert ventilasjon i alle leiligheter (Ensy AHU 200/300). Over tid samler det seg støv, partikler og annen forurensning i ventilasjonskanaler og aggregat, noe som kan gi redusert luftkvalitet, økt brannfare, dårligere drift og økt risiko for feil og uønskede hendelser.

Periodisk kanalrens og kontroll av anleggene bidrar til bedre inneklima, mer stabil luftmengde, redusert slitasje på tekniske komponenter og bedre energieffektivitet. Tiltaket forebygger også fukt-, lukt- og allergiproblematikk, reduserer sannsynligheten for akutte driftsavvik og bidrar til lengre levetid på anleggene.

Styret gjennomførte høsten 2025 befaring med to fagleverandører innen ventilasjon – Aktiv Ventilasjon AS og Ergotek AS – hvor flere leiligheter ble inspisert. Begge leverandørene vurderte at det er behov for kanalrens, men at tiltaket ikke er akutt og med fordel kan gjennomføres i løpet av 2026.

På bakgrunn av befaringene har styret innhentet tilbud fra begge leverandører og gjennomført en samlet vurdering av pris, omfang, kvalitet, dokumentasjon og gjennomføringsmodell. Styret har etter dette vurdert Aktiv Ventilasjon AS som det beste alternativet for borettslaget.

Tiltaket foreslås gjennomført som et forebyggende vedlikeholdstiltak i 2026. Styret vurderer det som hensiktsmessig å forankre beslutningen hos andelseierne gjennom generalforsamlingen, blant annet på grunn av tiltakets omfang og kostnadsnivå.

Tiltakets omfang

Tiltaket omfatter:

- Kanalrens av avtrekkskanaler og ventiler i alle leiligheter
- Utskifting av filter i samtlige leiligheter i forbindelse med gjennomføring av tiltaket (filter må byttes etter rens)
- Enkel funksjonstest av ventilasjonsaggregat (inkluderer ikke utbedring av eventuelle avvik)
- Gjennomgang og eventuell rens av avkast på tak
- Varsling og koordinering av tilgang til alle leiligheter
- Dokumentasjon av utført arbeid med spesifikke merknader der det er avvik

Ved kanalrens benyttes roterende børster tilpasset kanalene, samt støvsuger/avtrekksvifte ved behov.

Det foretas også en enkel funksjonstest av ventilasjonsaggregat i den enkelte leilighet for å avdekke eventuelle feil, slitasje eller avvik. Vifter, rotormotor, rotorreim og signal fra kjøkkenhette kontrolleres. Filter byttes etter rens.

Dersom det avdekkes behov for utbedringer etter funksjonstesten, er dette den enkelte andelseiers ansvar, og kostnaden bæres av andelseier i henhold til borettslagets vedtektsbestemmelser om vedlikeholdsplikt.

Arbeidet planlegges gjennomført i løpet av høsten 2026.

Økonomi

Samlet estimert totalkostnad, inkludert filterbytte etter rens, er **kr 329 000 inkl. mva.**

Kostnaden dekkes av borettslaget som et felles vedlikeholdstiltak og finansieres med midler fra borettslagets oppsparte kapital. Styret vurderer at tiltaket kan gjennomføres innenfor borettslagets eksisterende økonomiske rammer. Tiltaket anses derfor isolert sett ikke å utløse behov for økning i felleskostnadene.

Utbedring av eventuelle avvik på ventilasjonsaggregat i den enkelte leilighet dekkes ikke av borettslaget og belastes den enkelte andelseier i henhold til vedtektene og den enkeltes andelseier vedlikeholdsplikt.

Juridisk ramme

Saken behandles etter årsmøtets alminnelige beslutningsregler. Vedtak kan fattes med alminnelig flertall, det vil si mer enn 50 % av de avgitte stemmene.

Informasjon om serviceavtale og filteravtale

Uavhengig av denne saken arbeider styret med å få på plass en serviceavtale for aggregatene i leilighetene, samt en filteravtale. Målet er å etablere en avtale med en leverandør som beboerne kan benytte ved behov for fremtidig service på eget aggregat, samt en ordning for fellesbestilling av filter.

Dette inngår i styrets drifts- og vedlikeholdsmandat og krever ikke vedtak av årsmøtet. Mer informasjon vil bli gitt når styret har avklaring på løsning og leverandør.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar gjennomføring av kanalrens og en enkel funksjonstest av ventilasjonsaggregat i samtlige leiligheter i borettslaget (per i dag 154 boenheter), samt gjennomgang og eventuell rens av takavkast, i løpet av høsten 2026. Årsmøtet vedtar at kostnaden dekkes av borettslaget, innenfor en samlet kostnadsramme på inntil kr 350 000 inkl. mva., inkludert ett (1) filtersettbytte per leilighet. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Aktiv Ventilasjon AS for gjennomføring av tiltaket.

Sak 10

Kjøp av to parkeringsplasser i garasjeanlegget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

1. Bakgrunn

Styret har fått tilbud fra utbygger om å kjøpe to usolgte garasjeplasser (nr. 48 og 46) i seksjon 7 i Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie, hvor Frysjalia borettslag er en delseksjon.

Tilbudt pris er kr 450.000 per plass, totalt kr 900.000.

Kjent markedspris for tilsvarende plasser i Frysjaparken er om lag kr 800.000. Stilla borettslag solgte nylig (januar 2026) en plass til kr 840.000 etter budrunde med 10 budgivere. I slutten av februar 2026 ble det solgt en plass i Frysjalia borettslag til kr 780.000. Tilbudet til Frysjalia innebærer derfor kjøp til nær halv markedspris.

Styret vurderer dette som en sjeldent god mulighet til å sikre både nødvendig driftsareal og en økonomisk attraktiv investering for borettslaget.

2. Behov for driftsareal

Utbyggingen av Frysjaparken har i begrenset grad lagt til rette for tilstrekkelige arealer til drift og vedlikehold. Flere av lagene i området har derfor måttet etablere egne løsninger.

Frysjalia har allerede etablert flere praktiske driftsrom, blant annet verksted/bod for vaktmester, rom for feiemaskin og eget rom for vaskepersonale. Likevel er behovet for fleksible driftsarealer fortsatt til stede, særlig knyttet til større utstyr og fremtidige driftsløsninger i Frysjaparken.

Den ene parkeringsplassen (48) kan tilrettelegges for oppbevaring av større driftsutstyr eller kjøretøy, noe som vil gi en mer permanent og fleksibel løsning for drift og vedlikehold.

Å sikre egnet driftsareal nå er betydelig rimeligere enn å forsøke å etablere tilsvarende løsninger senere.

3. Fleksibel bruk og merverdi for beboerne

Den andre plassen (46) kan disponeres mer fleksibelt, for eksempel som:

- korttidsutleieplass for beboere
- fast plass for leiebil til beboere (HYRE, Otto, Getaround osv.)
- gjesteparkering
- parkering for driftspersonell eller serviceoppdrag

Dette vil gi økt fleksibilitet i garasjeanlegget og en konkret merverdi for beboerne.

4. Økonomisk vurdering

Styret vurderer kjøpet som økonomisk svært attraktivt av flere grunner:

- kjøpesummen ligger betydelig under dokumentert markedspris
- etterspørselen etter parkeringsplasser i området er høy
- plassene er omsettelige innen hele Frysjaparken (ca. 850 boliger samt næringsaktører)

Dersom borettslaget på et senere tidspunkt ikke har behov for plassene, eller ønsker å frigjøre likviditet, kan de selges i markedet. Med dagens markedsnivå vurderes derfor den finansielle risikoen som lav.

Dersom borettslaget ikke benytter seg av tilbudet nå, vil plassene etter all sannsynlighet bli solgt til private kjøpere, og muligheten til å sikre disse arealene til en svært gunstig pris vil falle bort.

Styret vurderer derfor kjøpet som:

- en økonomisk solid og attraktiv investering
- en strategisk sikring av nødvendig driftskapasitet

- en investering med begrenset økonomisk risiko

5. Økonomisk ramme

Kjøpesum: kr 450.000 × 2 = kr 900.000

Styret foreslår en samlet kostnadsramme på **inntil kr 950.000**, inkludert eventuelle nødvendige tilpasninger.

Kostnaden finansieres med midler fra borettslagets oppsparte kapital. Styret vurderer at tiltaket kan gjennomføres innenfor borettslagets eksisterende økonomiske rammer. Tiltaket anses derfor isolert sett ikke å utløse behov for økning i felleskostnadene.

6. Juridisk ramme

Kjøp av parkeringsplasser som skal eies av borettslaget og disponeres til felles formål går ut over ordinær forvaltning av borettslaget. Etter borettslagsloven krever slike disposisjoner tilslutning fra årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

Dette følger også av borettslagets vedtekter, hvor det fremgår at styret ikke kan beslutte kjøp eller salg av fast eiendom uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall.

Siden parkeringsplassene skal kjøpes av borettslaget som en felles ressurs og innebærer en investering i fast eiendom, må beslutningen derfor godkjennes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall før styret kan gjennomføre kjøpet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner kjøp av parkeringsplass nr. 48 og nr. 46 i seksjon 7 innenfor en samlet kostnadsramme på inntil kr 950.000, og gir styret fullmakt til å gjennomføre kjøpet.

Sak 11

Vedtektsfesting av bilfritt gårdsrom

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For å bevare et trygt, bilfritt og trivelig uteområde har styret i Frysjalia borettslag, i samarbeid med de øvrige boligselskapene i Frysjaparken (Kikut, Stilla og Ager), etablert felles retningslinjer for åpning av bom og kjøring i gårdsrommet.

Gårdsrommet er planlagt og utformet som et bilfritt oppholdsareal, og bomløsningen er etablert nettopp for å begrense kjøring i området.

Målet med ordningen er å:

- ivareta sikkerheten for beboere, særlig barn
- beskytte uteområdene mot slitasje og skader
- sikre et godt og forutsigbart bomiljø
- redusere støy, trafikk og uønsket gjennomkjøring

Hovedregelen er at gårdsrommet er bilfritt, og at åpning av bom kun skjer etter særskilt søknad og godkjenning fra styret. Utrykningskjøretøy, renovasjon og postlevering er unntatt fra bestemmelsen og påvirkes ikke av forslaget.

Styret har praktisert tydelige kriterier for når kjøring ikke godkjennes (f.eks. ordinær møbellevering, hvitevarer, innredning og flytting), og når kjøring i særskilte tilfeller kan godkjennes (f.eks. spesialtransport av svært store elementer, arbeid som krever lift eller større kjøretøy eller arbeid i forbindelse med drift og vedlikehold i regi av borettslaget).

Ved eventuell godkjenning gjelder strenge sikkerhetsregler, blant annet krav til bemanning, forbud mot rygging, hensyn til utrykning og renovasjon, samt tydelig ansvarliggjøring. For å gjøre flytting og intern transport enklere uten bruk av bil i gårdsrommet, har styret også anskaffet nytt og bedre tilpasset felles utstyr (sekketraller, jekketraller mv.) tilgjengelig i garasjen.

Dagens ordning fungerer godt, men er i dag basert på styrevedtak og retningslinjer – ikke vedtekter. Dette innebærer at gjeldende praksis i prinsippet kan endres av senere styrer uten behandling i årsmøtet.

Formål med vedtektsfesting

Styret ønsker å vedtektsfeste prinsippet om bilfritt gårdsrom for å:

- sikre langsiktig stabilitet og forutsigbarhet
- hindre at praksis endres frem og tilbake mellom ulike styrer
- tydeliggjøre forventninger for nåværende og fremtidige beboere
- sikre lik praksis på tvers av boligselskapene i Frysjaparken
- styrke sikkerhet, bomiljø og kvalitet på felles utearealer

Vedtektsfesting innebærer at eventuelle endringer må behandles av årsmøtet med kvalifisert flertall.

Juridisk ramme

Vedtektsendringer krever vedtak i årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, jf. borettslagsloven § 7-11.

Vedtektene kan regulere bruk av fellesarealer så lenge bestemmelsene er saklige, forholdsmessige og ikke urimelig begrenser andelseiernes bruk.

Styret vurderer at forslaget oppfyller disse kravene.

Forslag til ny vedtektsbestemmelse

Styret foreslår at følgende bestemmelse inntas som ny § X i borettslagets vedtekter:

§ X – Bilfritt gårdsrom

Borettslagets gårdsrom skal som hovedregel være bilfritt. Kjøring i gårdsrommet tillates kun når det etter styrets vurdering er strengt nødvendig og etter forhåndsgodkjenning fra styret. Bestemmelsen gjelder ikke for utrykningskjøretøy, renovasjon eller ordinær postlevering. Unntak kan blant annet gis etter styrets vurdering for spesialtransport av særlig store eller tunge elementer der alternative løsninger ikke er praktisk mulig, og for arbeid i forbindelse med nødvendig drift, vedlikehold og anleggsarbeid i regi av styret og driftsleder.

(Paragrafnummer tilpasses ved innarbeiding i vedtektene.)

Styrets vurdering

Styret vurderer at forslaget:

- formaliserer en etablert og godt fungerende praksis
- understøtter et trygt og barnevennlig bomiljø
- sikrer langsiktig forutsigbarhet for beboere og styre
- harmonerer med praksis i øvrige boligselskaper i Frysjaparken
- gir nødvendig fleksibilitet for drift og reelle unntak

Forslaget innebærer ingen endring i hvordan gårdsrommet brukes i dag, men en sikring av at dagens ordning også gjelder over tid. Dersom forslaget ikke vedtas av årsmøtet, vil dagens regler og praksis fortsatt gjelde som før.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å innføre ny vedtektsbestemmelse § X – Bilfritt gårdsrom, i tråd med styrets forslag. Vedtektsendringen trer i kraft umiddelbart etter vedtak.

Sak 12

Presisering av husordensregler § 8 Fellesarealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Styret har erfart at dagens formulering i husordensreglene § 8 om bruk av fellesarealer er uklar når det gjelder oppbevaring av private eiendeler i trapperom og oppganger, herunder barnevogner, skostativ, paraplyer og annet løsøre.

Dagens bestemmelse kan tolkes slik at gjenstander kan plasseres i fellesarealer så lenge de ikke sjenerer adkomst. Dette har i praksis ført til ulik forståelse av hva som er tillatt.

Styret har ansvar for å ivareta forsvarlig brannsikkerhet i borettslaget, herunder å sikre at rømningsveier til enhver tid holdes frie. Trapperom og oppgangskorridorer utgjør sentrale rømningsveier, og oppbevaring av gjenstander i disse områdene kan i en nødsituasjon hindre evakuering og fremkommelighet for nødetater.

Styret foreslår derfor å presisere bestemmelsen slik at det tydelig fremgår at fellesarealer som hovedregel skal holdes frie for gjenstander. Samtidig åpnes det for plassering av barnevogner i nederste etasje under trappeløp, forutsatt at dette ikke er til hinder for ferdsel eller rømningsvei.

Endringen innebærer i hovedsak en presisering av gjeldende praksis og har som formål å redusere tvil og sikre etterlevelse av krav til brannsikkerhet.

Dagens bestemmelse

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst. Hensetning av annen privat løsøre skal ikke skje uten styrets tillatelse. Kostnader ved fjerning av løsøre kan belastes eieren.

Forslag til ny bestemmelse

§ 8 Fellesarealer

Fellesarealer, herunder trapperom, oppgangskorridorer, inngangspartier og øvrige kommunikasjonsarealer, skal til enhver tid holdes frie for gjenstander slik at adkomst, ferdsel og rømningsveier ikke hindres.

Det er ikke tillatt å oppbevare eller hensette private eiendeler i disse områdene uten styrets uttrykkelige tillatelse. Sykler, ski og annet sportsutstyr skal oppbevares i egen bod, i leilighet, på egen terrasse eller på anviste steder.

Barnevogner kan kun plasseres i fellesareal i nederste etasje under trappeløp, og kun der dette er egnet og ikke er til hinder for ferdsel, adkomst eller rømningsvei.

Oppbevaring av barnevogner i øvrige deler av trapperom, korridorer eller inngangspartier er ikke tillatt. Barnevogner skal heller ikke plasseres utenfor egen inngangsdør.

Gjenstander som er hensatt i strid med bestemmelsen kan fjernes av styret. Kostnader forbundet med fjerning og eventuell oppbevaring kan belastes eieren.

Juridisk ramme

Endring av husordensreglene anses som en beslutning om forvaltning av borettslagets fellesarealer og bruk av eiendommen. Slike beslutninger treffes av årsmøtet med alminnelig flertall, jf. borettslagsloven § 7-11.

Forslaget innebærer en presisering av regler for bruk av fellesarealer av hensyn til brannsikkerhet og rømningsveier, og anses ikke som en vesentlig endring av bruken av eiendommen eller inngrep i andelseiernes bruk av egen bolig. Vedtaket kan derfor fattes med vanlig flertall (mer enn 50 % av de avgitte stemmene) på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å erstatte gjeldende § 8 Fellesarealer i husordensreglene med den foreslåtte nye bestemmelsen.

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning 2025 – 2026

Lurer du på hvem som sitter i styret? Les mer her: https://vibbo.no/frysjalia/tema/informasjon-fra-styret

Styret har i perioden gjennomført månedlige styremøter, i tillegg til hyppige arbeidsmøter, befaringer og dialog med leverandører og samarbeidspartnere.

Hovedfokuset har vært å videreutvikle bomiljøet, styrke driften, sikre god økonomistyring og følge opp reklamasjonssaker etter overtakelse.

Styret har også tatt initiativ til og ledet arbeidet med å formalisere samarbeidet i Frysjaparken, sammen med Kikut, Stilla, Ager, Ragde Eiendom og utbygger på felt A (Frysjatunet).

Dette har vært et svært aktivt og krevende styreår, med betydelig arbeidsinnsats fra samtlige styremedlemmer.

Styret har utviklet et godt samarbeid og en effektiv arbeidsform. Til tross for et krevende kostnadsbilde i samfunnet, har borettslaget en solid økonomi og god kostnadskontroll.

Økonomisk status/resultatanalyse

Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat på **kr 43,8 mill.**, en økning fra **kr 40,6 mill.** i 2024. Resultatet er i hovedsak drevet av høy grad av individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordningen), samt lavere driftskostnader enn budsjettert som følge av gjennomførte besparelser og tiltak de siste årene.

Driftskostnadene utgjorde **kr 7,1 mill.**, som er lavere enn både budsjett og foregående år, særlig innen drift og vedlikehold. Dette reflekterer god kostnadskontroll og effekt av reforhandlede avtaler og øvrige optimaliseringstiltak. Samtidig har enkelte kostnader økt som følge av omfordeling til sameiet, for å sikre korrekt kostnadsdeling, herunder at næringsdelen belastes i henhold til sin eierbrøk.

I løpet av året er det innbetalt **kr 39,9 mill.** i individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette har bidratt til redusert lånesaldo og lavere finanskostnader, som utgjorde **kr 13,4 mill.** i 2025.

Borettslagets disponible midler økte med **kr 1,66 mill.** i løpet av året, fra **kr 2,87 mill.** til **kr 4,53 mill.** per 31.12.2025. Likviditeten vurderes som god og gir en solid buffer.

Styret vurderer den økonomiske situasjonen som solid, med et godt økonomisk handlingsrom. Planlagte tiltak kan gjennomføres innenfor eksisterende rammer uten at dette isolert sett medfører behov for økning i felleskostnadene. Utviklingen er i tråd med forutsetningene lagt til grunn i budsjett for 2026.

Viktige saker i styreåret

Ny TV- og internettavtale

Det ble inngått ny kollektiv avtale med Altibox fra 1. desember 2025. Beboerne kan nå velge mellom kun bredbånd (1000/1000 Mbps til kr 279 per måned) eller kombinert TV- og bredbåndspakke (50/50 Mbps til kr 379 per måned).

For å muliggjøre dette ble TV- og internett tatt ut av felleskostnadene etter vedtak på ekstraordinært årsmøte i 2025.

Tilbakemeldingene fra beboerne har vært gjennomgående svært gode. Selve overgangen fra Telia til Altibox gikk også svært smidig, hvor de fleste var over på nytt fibernett i løpet av minutter. Styret takker for tålmodigheten som ble vist i forbindelse med gjennomføringen.

Brannsikkerhet

Det er vedtatt og iverksatt ny branninstruks, med oppstillingsplass ved søppelsjaktene ved evakuering. Rømningsplaner er hengt opp i alle oppganger, og det er nå mulig å avstille brannalarm ved falsk alarm.

Det er også utarbeidet forslag til ytterligere brannverntiltak, som er publisert på Vibbo og hengt opp på oppslagstavler i oppgangene.

Informasjon og kommunikasjon

Styret har gjennomført et omfattende løft innen kommunikasjon og informasjon. Temasidene på Vibbo er oppdatert og utvidet, og dekker nå i stor grad det beboere trenger av praktisk informasjon.

Gjennomsnittlig svartid på henvendelser via e-post og Vibbo er redusert til under 5 timer. Styret vil arbeide videre for å opprettholde dette nivået.

Økonomi og kostnadskontroll

Det vises til økonomisk status innledningsvis i beretningen.

Styret har over tid arbeidet systematisk med å styrke økonomien gjennom bedre driftsavtaler, korrekt kostnadsfordeling mellom borettslaget og sameiet, samt økt kostnadsbevissthet.

Det er etablert en høyrentekonto (NIBOR90) for oppsparing til fremtidig vedlikehold. I tillegg til et førsteinnskudd på 2,76 MNOK, avsettes det månedlig 10 % av felleskostnadene til denne kontoen.

Reklamasjonssaker

Før sommeren 2025 var det registrert 53 uløste reklamasjonssaker. De fleste av disse er nå lukket, inkludert blant annet utskifting av nødlys og ferdigstilling av ladeanlegget, hvor det manglet montering av noen bakplater.

Noen saker gjenstår fortsatt, herunder:

- Taktil merking i trapp fra gårdsrommet til Frysjaveien
- Varmekabler ved oppgang A
- Kalde gulv i baderom

For sistnevnte er det innhentet ekstern bistand, og det er tilbudt kontroll av om lag 50 leiligheter. Informasjon om gjennomføring vil bli sendt ut så snart vi er klare for utføring, mest sannsynlig etter sommerferien.

Det arbeides også videre med andre forhold, som pipelyder i nødtrapper, lekkasjer i garasjetak og lekkasjer i skjøtene ved enkelte balkonger.

Samarbeid i Frysjaparken

Det er avholdt to formelle møter mellom borettslagene i Frysjaparken, med mål om å etablere en felles driftsforening og/eller et «Frysjaparken Vel». Det tas sikte på 3–4 møter årlig.

Det er blant annet vedtatt:

- Felles avtale om vintervedlikehold
- Innføring av «bilfritt gårdsrom» (foreslås vedtektsfestet i årsmøtet)
- Innkjøp av felles feiemaskin med Stilla (Ager og Kikut vil mest sannsynlig leie maskinen av oss)

Det arbeides videre med felles skilting og samordning av driftsavtaler for mer effektiv drift.

Energikartlegging

Det er gjennomført energikartlegging av OBOS Prosjekt (kostnad kr 250.000, hvorav kr 37.500 i egenandel etter støtte fra Enova og Oslo kommune).

Rapporten konkluderer med at det ikke foreligger lønnsomme tiltak, men vurderes av styret som for overordnet. Styret vil derfor arbeide videre med en mer detaljert kartlegging for å identifisere mulige besparelser.

Øvrige tiltak og aktiviteter

Styret ønsker også å trekke frem følgende tiltak og aktiviteter gjennom året:

Vedlikeholdsplan: Styret arbeider kontinuerlig med å etablere en helhetlig plan for både løpende og langsiktig vedlikehold. Formålet er å forebygge større og mer kostnadskrevende tiltak i fremtiden, samt sikre forutsigbarhet i drift og økonomi.

Bilfritt gårdsrom: Det er innført bilfritt gårdsrom for å sikre et tryggere og mer trivelig uteområde for beboere. Ordningen er videreført i samarbeid med øvrige borettslag i Frysjaparken og foreslås vedtektsfestet i årsmøtet.

Sykkelparkering og lading: Det er etablert flere stativer for el-sykler, og det arbeides videre med løsninger for lastesykler og vogner. I tillegg er det vedtatt å anskaffe brannsikre skap for lading av sykkelbatterier (12 rom), finansiert med tilskuddsmidler fra OBOS.

Gårdsrom og uteområder: Det er utarbeidet ny ferdigplen i gårdsrommet, samt planting av nytt tre ved Kjelsåsveien, som bidrar til et grønnere uteområde.

Renhold av oppganger: Det er gjennomført skuring av gulv og vask av vegger i alle oppganger som en del av arbeidet med å opprettholde et godt bomiljø.

Bodutleie: Det er etablert korttidsutleie av tre boder, og det er vedtatt å utvide tilbudet med ytterligere ni boder. Det er fastsatt leiepriser, og investeringen forventes nedbetalt innen maksimalt 10 år. Etterspørselen fra beboerne er høy, og det er venteliste.

WiFi-anlegg: Det er etablert nytt WiFi-anlegg i garasjen og styrerommet, noe som gir bedre dekning og legger til rette for fremtidige digitale løsninger.

Forsikringsavtale: Borettslagets forsikringsavtale er reforhandlet etter innhenting av tre tilbud. Dette har gitt en årlig besparelse på om lag kr 50.000.

Avfallsløsning: Antall beholdere for restavfall er redusert fra fire til tre, og den frigjorte kapasiteten er omdisponert til papir, papp og kartong. Dette gir en mer hensiktsmessig løsning med tanke på kapasitet, og ikke minst en årlig besparelse på ca. kr 170.000.

Postkassemerking: Det er gjennomført merking av postkasser for å sikre bedre oversikt og enklere distribusjon av post.

Renhold – oppfølging: Styret har hatt tett oppfølging av renholdstjenester, både overfor leverandør og beboere, for å sikre ønsket standard i fellesarealene.

Skilting: Utvendig skilting av veinavn og oppgangsmerking er på plass. I tillegg pågår arbeid med ytterligere innvendig og utvendig skilting i samarbeid med øvrige borettslag i Frysjaparken.

Beising av levegger: Levegger på både private og felles arealer er beiset, hvor beis og utstyr er dekket av felleskostnader. Det gjenstår noe arbeid, og berørte beboere vil bli kontaktet.

Lekeplasser: Det er gjennomført hovedettersyn av borettslagets lekeplasser, hvor mindre avvik er identifisert og utbedret.

Strømavtale: Det er valgt «Norgespris» for borettslagets fellesanlegg og varmesentral, som ledd i arbeidet med forutsigbare energikostnader.

Garasje – serviceplasser: Det er etablert og merket to serviceplasser i garasjen for å legge til rette for mer effektivt drift og vedlikehold.

Ladeanlegg: Elaway har levert stabil drift av ladeanlegget gjennom året og har innført ladebonus. Til tross for varierende strømpriser viser internregnskapet balanse mellom kostnader og refusjon.

Skadedyr: Det er satt ut elektriske musefeller i gårdsrommet og rundt bygget for å forebygge skadedyrproblematikk.

Dugnad: Det ble gjennomført en vellykket dugnad i mai med godt oppmøte og effektiv gjennomføring. Ny dugnad er planlagt 6. mai 2026 – mer informasjon kommer snart.

Avfallscontainere: Container for restavfall og spesialavfall har vært utplassert og blitt godt benyttet av beboerne.

Merking av rom: Det er gjennomført systematisk merking av alle rom som ikke er leiligheter, med etasje, oppgang og nummer, for bedre oversikt og drift.

Sykkelopprydding: Det er gjennomført utlodning av gjenglemte sykler, som et tiltak for å frigjøre plass og holde orden i sykkelparkeringen.

Sosiale tiltak: Det ble arrangert julegrantenning første søndag i advent, med godt oppmøte og hyggelig stemning til tross for værforholdene.

Gjenbrukskroken: Den beboerstyrte gjenbrukskroken er videreført og benyttes aktivt av beboerne som et bærekraftig og nyttig tilbud.

Grøntområder: Styret har initiert arbeid for bedre skjøtsel og vedlikehold av grøntområdene, med mål om mest mulig vedlikeholdsfrie løsninger.

Beredskap: Det er etablert en arbeidsgruppe som ser på beredskapstiltak borettslaget kan bidra med, herunder tiltak ved strømbrudd eller andre hendelser.

Smørebod: Smøreboden er oppgradert til et flerbruksrom som kan benyttes til enklere hobbyarbeid som maling, snekring og mekanisk arbeid. Det er også gjort tilgjengelig noe utstyr til utlån.

Til slutt

Styret ønsker å takke alle beboere for engasjement, innspill og godt samarbeid gjennom året. Bidrag fra beboerne er viktig for å videreutvikle et trygt, trivelig og velfungerende bomiljø.

FRYSJALIA BORETTSLAG
ORG.NR. 920487025, KLIENTNR. 723

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 873 517**	**1 338 534**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		43 845 023	40 559 720
Tilbakeføring av avskrivning	14	83 852	83 852
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	236 989
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 293 608	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-39 890 779	-39 286 133
Innsk. øremerk. bankkto		-1 054	-2 235
Økning egenkapital i fellesanlegg		-84 197	-57 209
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 659 237**	**1 534 983**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 532 755**	**2 873 517**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 105 589	2 998 093
Kortsiktig gjeld		-572 834	-124 576
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 532 755**	**2 873 517**

FRYSJALIA BORETTSLAG
ORG.NR. 920487025, KLIENTNR. 723

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	15 722 980	0	0	15 539 000
Innkrevde felleskostnader	2	8 664 902	24 768 398	27 377 000	8 201 539
Ladeinntekter elbil		0	281 645	0	0
Andre inntekter	3	32 188	168 957	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**24 420 070**	**25 219 000**	**27 377 000**	**23 740 539**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-33 840	-35 000	-38 000
Styrehonorar	5	-260 000	-240 000	-260 000	-267 800
Avskrivninger	14	-83 852	-83 852	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 688	-11 750	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-196 165	-188 620	-200 000	-230 000
Konsulenthonorar		-56 805	-15 646	-35 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-516 961	-1 044 411	-454 000	-350 000
Forsikringer		-13 335	0	0	0
Kommunale avgifter	8	-643 223	-1 041 401	-623 200	-676 000
Kostnader sameie	22	-4 438 787	-3 426 716	-3 986 000	-4 986 540
Energi/fyring	9	-167 721	-148 623	-50 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-568 702	-659 514	-686 000	-620 000
Andre driftskostnader	10	-101 872	-780 952	-33 000	-105 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 088 770**	**-7 675 325**	**-6 378 200**	**-7 320 340**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**17 331 300**	**17 543 675**	**20 998 800**	**16 420 199**
Innbetalt andel fellesgjeld		39 890 779	39 286 133	0	0
DRIFTSRESULTAT		**57 222 079**	**56 829 808**	**20 998 800**	**16 420 199**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	52 316	46 107	0	0
Finanskostnader	12	-13 429 372	-16 316 195	-16 050 000	-12 112 877
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-13 377 056**	**-16 270 088**	**-16 050 000**	**-12 112 877**
ÅRSRESULTAT		**43 845 023**	**40 559 720**	**4 948 800**	**4 307 322**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		43 845 023	40 559 720		

FRYSJALIA BORETTSLAG
ORG.NR. 920487025, KLIENTNR. 723

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	776 995 000	776 995 000
Tomt		261 375 000	261 375 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	347 880	263 683
Andre varige driftsmidler	14	251 557	335 409
Øremerkede bankinnskudd		84 616	35 053
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 039 054 053**	**1 039 004 145**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 304	15 624
Forskuddsbetalte kostnader		0	338 332
Andre kortsiktige fordringer	15	144 252	57 764
Energiavregning	19	264 347	129 045
Driftskonto OBOS-banken		848 005	1 570 461
Sparekonto OBOS-banken		3 824 681	886 868
SUM OMLØPSMIDLER		**5 105 589**	**2 998 093**
SUM EIENDELER		**1 044 159 641**	**1 042 002 238**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 5000		770 000	770 000
Annen egenkapital	16	289 507 506	245 662 484
SUM EGENKAPITAL		**290 277 506**	**246 432 484**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	234 048 820	276 233 207
Borettsinnskudd	18	519 185 000	519 185 000
Annen langsiktig gjeld		75 481	26 972
SUM LANGSIKTIG GJELD		**753 309 301**	**795 445 179**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		344 833	43 820
Påløpte renter		61 459	80 756
Påløpte avdrag		114 429	0
Annen kortsiktig gjeld	20	52 114	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**572 834**	**124 576**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 044 159 641**	**1 042 002 238**

Pantstillelse	21	1 038 370 000	1 038 370 000
Garantiansvar	22	347 880	1 504 743

Oslo, __.__.2026
Styret i Frysjalia Borettslag

Petter Blandhol	Hans Petter Haukø	Einar Lagset

Helga Bjørset Dokka

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 331 995
Garasjeleie	324 000
MC-plass	8 908
Kapitalkostnader IN I	15 835 467
Reg.kapitalkostnader IN I	-112 487
Fratrekk kapitalkostnader	-15 722 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 664 902**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Andel infrastruktur for lading 2024	32 188
SUM ANDRE INNTEKTER	**32 188**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 660**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-260 000
SUM STYREHONORAR	**-260 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 109

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-4 688
SUM REVISJONSHONORAR	**-4 688**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-63 191
Drift/vedlikehold VVS	-25 535
Drift/vedlikehold elektro	-4 471
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-194 663
Drift/vedlikehold heisanlegg	-207 451
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 094
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	3 188
Kostnader dugnader	-14 745
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-516 961**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyr	-643 223
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-643 223**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-167 721
SUM ENERGI / FYRING	**-167 721**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-15 662
Andre driftskostnader	-29 302
Trykksaker	-8 926
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 109
Andre kontorkostnader	-9 713
Porto	-25
Kontingenter	-30 800
Bank- og kortgebyr	-3 024
Øreavrunding	15
Velferdskostnader	-537
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-101 872**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 825
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 367
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	36
Andre renteinntekter	88
SUM FINANSINNTEKTER	**52 316**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-13 429 372
SUM FINANSKOSTNADER	**-13 429 372**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	776 995 000
SUM BYGNINGER	**776 995 000**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
El-bil ladestasjoner

Tilgang 2023	335 409
Avskrevet i år	-83 852
	251 557
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**251 557**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-83 852**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader	4 021
For lite innbetalt kapitalkostnader, IN-lån	140 230
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**144 252**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	9 409 808
Egenkapital fra IN tidligere	242 951 793
Egenkapital fra IN 2025	39 890 779
Reduksjon EK fra IN	-2 744 873
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**289 507 506**

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79%. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2020	-519 185 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 293 608	
Nedbetalt tidligere, IN	242 951 793	
Nedbetalt i år, IN	39 890 779	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-234 048 820**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til februar 2025.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-519 185 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-519 185 000**

NOTE 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-800 473
SUM INNTEKTER	**-800 473**

KOSTNADER

Overført	1 064 820
SUM KOSTNADER	**1 064 820**

SUM ENERGIAVREGNING	**264 347**

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

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

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte avdrag	-114 429
OBOS Factoring	-52 114
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-52 114**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	519 185 000
Pantelån	234 048 820
Beregnede IN forpliktelser	280 097 698
TOTALT	**1 033 331 518**

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

Bygninger	776 995 000
Tomt	261 375 000
TOTALT	**1 038 370 000**

NOTE 22
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar
Borettslaget eier 12024/12472 deler i Frysjaveien 42 Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Frysjaveien 42 Eierseksjonssameie som utgjør kr 347 880.

Selskapets andel i Frisjaveien 42 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Frysjaveien 42 Eierseksjonssameie er inntatt i "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Økonomisk status per 31.12.2025 i Frysjalia borettslag

Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat på **kr 43 845 023**, en økning fra **kr 40 559 720** i 2024. Resultatet er i hovedsak påvirket av betydelige innbetalinger knyttet til individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordningen), samt lavere driftskostnader enn budsjettert som følge av gjennomførte kostnadsbesparelser og tiltak de siste årene. Samlet sett reflekterer dette en styrket økonomisk situasjon i borettslaget.

Driftsinntektene utgjorde totalt **kr 24 420 070**. Inntektene fra felleskostnader er noe lavere enn budsjettert, hvilket i hovedsak skyldes regnskapsmessige forhold knyttet til behandling av kapitalkostnader for IN-lån. Disse føres brutto i resultatregnskapet, mens tilsvarende innbetalinger fra andelseiere fremkommer som "innbetalt andel fellesgjeld". Øvrige inntekter i 2025 har vært beskjedne sammenlignet med foregående år.

Driftskostnadene for året utgjorde **kr 7 088 770**, som er lavere enn både budsjett og regnskap for 2024. Reduksjonen gjelder særlig kostnader til drift og vedlikehold og øvrige driftskostnader, hvor faktisk forbruk har vært lavere enn foregående år grunnet besparelser gjennom blant annet reforhandlede avtaler og øvrige optimaliseringstiltak. Dette indikerer god kostnadskontroll og effekter av tiltak og besparelser gjennomført de senere årene.

Samtidig har kostnader knyttet til sameiet økt sammenlignet med 2024, som følge av borettslagets andel av felleskostnader i Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie. Økningen skyldes i hovedsak at de fleste serviceavtaler er flyttet fra borettslaget til sameiet, for å sikre en korrekt fordeling av kostnader, herunder at næringsdelen belastes i henhold til sin eierbrøk.

Driftsresultat før individuell nedbetaling (IN) utgjør **kr 17 331 300**, noe lavere enn i 2024. I løpet av 2025 er det innbetalt **kr 39 890 779** i individuell nedbetaling av fellesgjeld, som gir et samlet driftsresultat på **kr 57 222 079**.

Finanspostene viser netto finanskostnader på **kr 13 377 056**, hvilket er lavere enn i 2024. Reduksjonen skyldes i hovedsak lavere gjennomsnittlig lånesaldo gjennom året som følge av betydelige IN-innbetalinger, til tross for et fortsatt relativt høyt rentenivå.

Borettslagets disponible midler økte i løpet av året med **kr 1 659 237**, fra **kr 2 873 517** ved inngangen til året til **kr 4 532 755** per 31.12.2025. Økningen skyldes positiv kontantstrøm fra driften.

Likviditeten vurderes som tilfredsstillende og gir borettslaget en solid buffer ved inngangen til 2026. Sammen med øvrige oppsparte midler gir dette borettslaget et godt økonomisk handlingsrom, og styret vurderer at planlagte tiltak kan gjennomføres innenfor eksisterende rammer uten at dette isolert sett medfører behov for økning i felleskostnadene.

Sensitivity: Internal

Oppsummering

Regnskapet for 2025 viser et solid og styrket økonomisk resultat. Dette skyldes særlig god kostnadskontroll, gjennomførte besparelser de siste årene, økte inntekter fra felleskostnader samt høy grad av individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Samlet sett står borettslaget finansielt robust, med god likviditet og et godt utgangspunkt for videre drift og fremtidig vedlikehold. Utviklingen vurderes å være i tråd med forutsetningene lagt til grunn i budsjett for 2026, og gir et solid fundament for videre stabil drift og planlagt vedlikehold.

Sensitivity: Internal

FRYSJAVEIEN 44 ES
ORG.NR. 924516984, KLIENTNR. 736

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 300 996	3 439 048	4 303 000	5 336 000
Garasjer		0	319 500	0	0
Ladeinntekter elbil		0	372 092	0	0
Andre inntekter	3	588 252	240 951	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 889 248**	**4 371 591**	**4 303 000**	**5 336 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-21 150	-22 000	-24 000
Styrehonorar	5	-160 000	-150 000	-160 000	-164 800
Avskrivninger	12	-106 269	-106 269	0	0
Revisjonshonorar		0	-8 656	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-89 745	-86 290	-92 000	-96 140
Konsulenthonorar		-6 750	-5 825	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-985 745	-587 568	-1 130 000	-1 311 000
Forsikringer		-494 368	-406 931	-420 000	-450 000
Kommunale avgifter	7	-1 331 377	-780 347	-920 000	-971 000
Garasjer		0	-13 588	-30 000	0
Energi/fyring	8	-802 884	-1 189 126	-600 000	-1 220 000
Andre driftskostnader	9	-1 566 391	-534 961	-872 000	-1 046 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 566 091**	**-3 890 712**	**-4 267 000**	**-5 309 940**
DRIFTSRESULTAT		**-676 843**	**480 879**	**36 000**	**26 060**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 442	2 115	0	0
Finanskostnader	11	-1 924	-2 024	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-482**	**91**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-677 325**	**480 970**	**36 000**	**26 060**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	480 970		
Fra opptjent egenkapital:		-677 325	0		

FRYSJAVEIEN 44 ES
ORG.NR. 924516984, KLIENTNR. 736

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	196 158	302 427
SUM ANLEGGSMIDLER		**196 158**	**302 427**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		84 862	87 715
Andre kortsiktige fordringer	13	324 255	0
Energiavregning	14	269 164	311 750
Driftskonto OBOS-banken		44 636	412 134
Sparekonto OBOS-banken		1 339	1 294
SUM OMLØPSMIDLER		**724 256**	**812 893**
SUM EIENDELER		**920 414**	**1 115 321**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		77 153	754 478
SUM EGENKAPITAL		**77 153**	**754 478**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 071	2 000
Leverandørgjeld		839 190	358 842
SUM KORTSIKTIG GJELD		**843 261**	**360 842**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**920 414**	**1 115 321**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Frysjaveien 44 Es

Petter Blandhol Martin Jentoft Heggset Hans Petter Haukø

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader lik	294 984
Felleskostnader brøk	3 211 200
Forsikring	420 012
Garasje tilknyttet	324 000
Garasje omsettelig	50 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 300 996**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Oslo Stor Eiendom	41 909
Kapitalinnkalling	546 343
SUM ANDRE INNTEKTER	**588 252**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 560**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-160 000
SUM STYREHONORAR	**-160 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-311 672
Drift/vedlikehold VVS	-55 767
Drift/vedlikehold elektro	-35 377
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-213 733
Drift/vedlikehold brannsikring	-124 383
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 660
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-199 154
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-985 745**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-364 700
Vann- og avløpsgebyr	-966 677
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 331 377**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-320 941
Andre fyringskostnader	-481 943
SUM ENERGI / FYRING	**-802 884**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 975
Diverse utstyr	-16 100
Annet driftsmateriale	-15 861
Vaktmestertjenester	-551 186
Renhold ved firmaer	-719 382
Snørydding	-230 856
Andre driftskostnader	-25 537
Andre kontorkostnader	0
Bank- og kortgebyr	-2 283
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-212
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 566 391**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 394
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3
SUM FINANSINNTEKTER	**1 442**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 924
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 924**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon		
Tilgang 2023	261 544	
Avskrevet i år	-65 386	
		196 158
Fartsdempere		
Tilgang 2023	122 650	
Avskrevet tidligere	-81 766	
Avskrevet i år	-40 883	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**196 158**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-106 269**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	324 255
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**324 255**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 064 820
SUM INNTEKTER	**-1 064 820**

KOSTNADER	
Administrasjon	116 282
	1 217 702
SUM KOSTNADER	**1 333 984**
SUM ENERGIAVREGNING	**269 164**

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

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

Styrets kommentarer til årsregnskapene

Kommentarer til årsregnskap 2025 for Frysjalia borettslag

Avskrivninger

- Ikke budsjettert. Må innarbeides i budsjettet fra og med 2027.
- I 2023 ble det etablert elbilinfrastruktur mellom sameiet og borettslaget. Deler av kostnaden er viderefakturert til borettslaget, mens øvrige deler er kostnads- og inntektsført i perioden 2023–2024, ettersom det er sameierne som eier ladestasjonen. Infrastrukturen er avskrevet i både sameiet og borettslaget i tråd med dialog med revisor på det tidspunktet. Kostnaden er dermed fordelt over flere år, slik at sameiet ikke belastes fullt ut i ett enkelt år. I tillegg anskaffet sameiet en fartsdemper i 2023. PwC vurderte at denne også skulle avskrives, da den slites over tid og gradvis mister verdi. Anleggsmiddelet er ferdig avskrevet i år.

Konsulenthonorarer

- Juridisk bistand fra OBOS
- Energikartlegging fra OBOS

Forsikringer

- Garantert innbetaling av fellesgjeld via OBOS – ny kostnad innført av OBOS i løpet av 2025

Andre fyringskostnader

- Gjelder felles, umålte kostnader, eksempelvis:
    - Vann i fellesarealer (f.eks. varmtvann til hundevask)
    - Tap i ledningsnett, både for varmtvann og gulvvarme

Kommentarer til årsregnskap 2025 for Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie

Eiendomsskatt

- Skulle vært ført på BRL, ikke ES. Dette korrigeres i 2026-regnskapet.
- "Tapet" i ES dekkes av BRL og næringsseksjonen i 2026.

Avskrivninger

- Ikke budsjettert. Må innarbeides i budsjettet fra og med 2027.

Sensitivity: Internal

- I 2023 ble det etablert elbilinfrastruktur mellom sameiet og borettslaget. Deler av kostnaden er viderefakturert til borettslaget, mens øvrige deler er kostnads- og inntektsført i perioden 2023–2024, ettersom det er sameierne som eier ladestasjonen. Infrastrukturen er avskrevet i både sameiet og borettslaget i tråd med dialog med revisor på det tidspunktet. Kostnaden er dermed fordelt over flere år, slik at sameiet ikke belastes fullt ut i ett enkelt år. I tillegg anskaffet sameiet en fartsdemper i 2023. PwC vurderte at denne også skulle avskrives, da den slites over tid og gradvis mister verdi. Anleggsmiddelet er ferdig avskrevet i år.

Kommunale avgifter

- Budsjettavvik som følge av ikke innmeldt vannforbruk i 2024. Forholdet ble avdekket i 2025 og fakturert til ES samme år.

Andre energikostnader

- kr 481 861,51 gjelder ventilasjonskostnader knyttet til Techem-avregningen for 2024

Sensitivity: Internal

Til generalforsamlingen i Frysjalia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 10. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

0723 Frysjalia Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder for 2 år foreslås gjenvalgt:

Navn: Petter Blandhol
Adresse: Kjelsåsveien 164 H
E-postadresse: p.blandhol@gmail.com

B. Som styremedlemer for 2 år foreslås gjenvalgt:

Navn: Hans Petter Haukø
Adresse: Kjelsåsveien 164 A
E-postadresse: hp-hauk@online.no

Navn: Einar Lagset
Adresse: Kjelsåsveien 164 G
E-postadresse: einlag@icloud.com

C. Som styremedlemmer blir sittende ett år til:

Navn: Helga Dokka
Adresse: Kjelsåsveien 164 H
E-postadresse: helgabjorsetdokka@gmail.com

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås gjenvalgt:

Navn: Karoline Palmer
Adresse: Kjelsåsveien 164 K
E-postadresse: karolinepalmer@me.com

Navn: Arne Ingar Svendby Evensen
Adresse: Kjelsåsveien 164 E
E-postadresse: arnesvendby@gmail.com

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Petter Blandhol
Adresse: Kjelsåsveien 164 H

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Hans Petter Haukø
Adresse: Kjelsåsveien 164 A

F. Som valgkomité foreslås gjenvalgt:

Navn: Biørn Trygve Lyche
Adresse: Kjelsåsveien 164 F
E-postadresse: btlyche@hotmail.com

Navn: Egil Gulliksen
Adresse: Kjelsåsveien 164 K
E-postadresse: eggul@equinor.com

Dato 04.02.2026. I valgkomiteen for Frysjalia Borettslag:

Biørn Trygve Lyche ..... Egil Gulliksen .....

Biørn Trygve Lyche

Egil Gulliksen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 22.04.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 26.04.26
Selskapsnummer: 723 **Selskapsnavn:** FRYSJALIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Petter Blandhol er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anders Lindgren og Inger Karin Engen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets samlede honorar fastsettes til kr 267 800.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Petter Blandhol

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Einar Lagset

☐ Hans Petter Haukø

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Arne Ingar Svendby

☐ Karoline Palmer

Sak 7 Valg av valgkomité

Komitémedlem (kun 2 skal velges)

☐ Biørn Trygve Lyche

☐ Egil Gulliksen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Hans Petter Haukø

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Petter Blandhol

Sak 9 Kanalrens og engangsservice av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter

Årsmøtet vedtar gjennomføring av kanalrens og en enkel funksjonstest av ventilasjonsaggregat i samtlige leiligheter i borettslaget (per i dag 154 boenheter), samt gjennomgang og eventuell rens av takavkast, i løpet av høsten 2026. Årsmøtet vedtar at kostnaden dekkes av borettslaget, innenfor en samlet kostnadsramme på inntil kr 350 000 inkl. mva., inkludert ett (1) filtersettbytte per leilighet. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Aktiv Ventilasjon AS for gjennomføring av tiltaket.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Kjøp av to parkeringsplasser i garasjeanlegget

Årsmøtet godkjenner kjøp av parkeringsplass nr. 48 og nr. 46 i seksjon 7 innenfor en samlet kostnadsramme på inntil kr 950.000, og gir styret fullmakt til å gjennomføre kjøpet.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Vedtektsfesting av bilfritt gårdsrom

Årsmøtet vedtar å innføre ny vedtektsbestemmelse § X – Bilfritt gårdsrom, i tråd med styrets forslag. Vedtektsendringen trer i kraft umiddelbart etter vedtak.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Presisering av husordensregler § 8 Fellesarealer

Årsmøtet vedtar å erstatte gjeldende § 8 Fellesarealer i husordensreglene med den foreslåtte nye bestemmelsen.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for FRYSJALIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 920487025
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 09:00 til 26. april kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 104.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Petter Blandhol er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Lindgren og Inger Karin Engen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Til orientering: Styret har vedlagt årsregnskapet for Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie i saken for å gi beboerne innsikt i økonomien i sameiet, som deler vesentlige deler av driften med borettslaget.

Felleskostnader i sameiet fordeles i henhold til vedtektene § 11, med en fordelingsnøkkel på 96,8 % for Frysjalia borettslag og 3,2 % for næringsseksjonen (Ragde Eiendom).

Merk: Det er kun årsregnskapet og årsrapporten for **Frysjalia borettslag** som skal behandles og godkjennes i denne saken. Eierseksjonssameiet avholder eget årsmøte for behandling av sitt regnskap.

Vedlegg:

- Årsregnskap 2025 Frysjalia borettslag
- Årsregnskap 2025 Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie
- Økonomisk status Frysjalia borettslag per 31.12.2025 (resultatanalyse)
- Styrets kommentarer til årsregnskap 2025
- Revisjonsberetning Frysjalia borettslag

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

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styrets samlede honorar foreslås fastsatt til kr 267 800.

Dette tilsvarer en justering på 3,0 % fra forrige år. Justeringen ligger noe under veksten i konsumprisindeksen (KPI) fra januar 2025 til januar 2026, som var 3,6 %, jf. Statistisk sentralbyrå (SSB).

Honoraret fordeles mellom fire styremedlemmer, to varamedlemmer og to medlemmer av valgkomiteen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets samlede honorar fastsettes til kr 267 800.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer er på valg. Valg av tillitsvalgte skjer på bakgrunn av innstilling fra valgkomiteen.

Valgkomiteen har i forkant av årsmøtet informert om muligheten til å stille til valg og oppfordret beboere til å melde sin interesse for verv via Vibbo. Det er ikke mottatt forslag til andre kandidater enn det sittende styret. Valgkomiteens innstilling fremgår nedenfor, og valgbrevet fra valgkomiteen er vedlagt saken.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Blandhol (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Blandhol

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hans Petter Haukø (83 stemmer)
Einar Lagset (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Petter Haukø
Einar Lagset

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Karoline Palmer (81 stemmer)
Arne Ingar Svendby (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karoline Palmer
Arne Ingar Svendby

7. Valg av valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne og foreslå egnede kandidater til tillitsverv i borettslaget. Komiteen skal bidra til at styret og øvrige verv settes sammen av personer med relevant kompetanse, engasjement og kapasitet, og legge frem sin innstilling til årsmøtet.

Komitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Egil Gulliksen (83 stemmer)
Biørn Trygve Lyche (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Egil Gulliksen
Biørn Trygve Lyche

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Petter Haukø (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Petter Haukø

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Blandhol (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Blandhol

9. Kanalrens og engangsservice av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter

Bakgrunn

Borettslaget har balansert ventilasjon i alle leiligheter (Ensy AHU 200/300). Over tid samler det seg støv, partikler og annen forurensning i ventilasjonskanaler og aggregat, noe som kan gi redusert luftkvalitet, økt brannfare, dårligere drift og økt risiko for feil og uønskede hendelser.

Periodisk kanalrens og kontroll av anleggene bidrar til bedre inneklima, mer stabil luftmengde, redusert slitasje på tekniske komponenter og bedre energieffektivitet. Tiltaket forebygger også fukt-, lukt- og allergiproblematikk, reduserer sannsynligheten for akutte driftsavvik og bidrar til lengre levetid på anleggene.

Styret gjennomførte høsten 2025 befaring med to fagleverandører innen ventilasjon – Aktiv Ventilasjon AS og Ergotek AS – hvor flere leiligheter ble inspisert. Begge leverandørene vurderte at det er behov for kanalrens, men at tiltaket ikke er akutt og med fordel kan gjennomføres i løpet av 2026.

På bakgrunn av befaringene har styret innhentet tilbud fra begge leverandører og gjennomført en samlet vurdering av pris, omfang, kvalitet, dokumentasjon og gjennomføringsmodell. Styret har etter dette vurdert Aktiv Ventilasjon AS som det beste alternativet for borettslaget.

Tiltaket foreslås gjennomført som et forebyggende vedlikeholdstiltak i 2026. Styret vurderer det som hensiktsmessig å forankre beslutningen hos andelseierne gjennom generalforsamlingen, blant annet på grunn av tiltakets omfang og kostnadsnivå.

Tiltakets omfang

Tiltaket omfatter:

- Kanalrens av avtrekkskanaler og ventiler i alle leiligheter
- Utskifting av filter i samtlige leiligheter i forbindelse med gjennomføring av tiltaket (filter må byttes etter rens)
- Enkel funksjonstest av ventilasjonsaggregat (inkluderer ikke utbedring av eventuelle avvik)
- Gjennomgang og eventuell rens av avkast på tak
- Varsling og koordinering av tilgang til alle leiligheter
- Dokumentasjon av utført arbeid med spesifikke merknader der det er avvik

Ved kanalrens benyttes roterende børster tilpasset kanalene, samt støvsuger/avtrekksvifte ved behov.

Det foretas også en enkel funksjonstest av ventilasjonsaggregat i den enkelte leilighet for å avdekke eventuelle feil, slitasje eller avvik. Vifter, rotormotor, rotorreim og signal fra kjøkkenhette kontrolleres. Filter byttes etter rens.

Dersom det avdekkes behov for utbedringer etter funksjonstesten, er dette den enkelte andelseiers ansvar, og kostnaden bæres av andelseier i henhold til borettslagets vedtektsbestemmelser om vedlikeholdsplikt.

Arbeidet planlegges gjennomført i løpet av høsten 2026.

Økonomi

Samlet estimert totalkostnad, inkludert filterbytte etter rens, er **kr 329 000 inkl. mva**.

Kostnaden dekkes av borettslaget som et felles vedlikeholdstiltak og finansieres med midler fra borettslagets oppsparte kapital. Styret vurderer at tiltaket kan gjennomføres innenfor borettslagets eksisterende økonomiske rammer. Tiltaket anses derfor isolert sett ikke å utløse behov for økning i felleskostnadene.

Utbedring av eventuelle avvik på ventilasjonsaggregat i den enkelte leilighet dekkes ikke av borettslaget og belastes den enkelte andelseier i henhold til vedtektene og den enkeltes andelseier vedlikeholdsplikt.

Juridisk ramme

Saken behandles etter årsmøtets alminnelige beslutningsregler. Vedtak kan fattes med alminnelig flertall, det vil si mer enn 50 % av de avgitte stemmene.

Informasjon om serviceavtale og filteravtale

Uavhengig av denne saken arbeider styret med å få på plass en serviceavtale for aggregatene i leilighetene, samt en filteravtale. Målet er å etablere en avtale med en leverandør som beboerne kan benytte ved behov for fremtidig service på eget aggregat, samt en ordning for fellesbestilling av filter.

Dette inngår i styrets drifts- og vedlikeholdsmandat og krever ikke vedtak av årsmøtet. Mer informasjon vil bli gitt når styret har avklaring på løsning og leverandør.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar gjennomføring av kanalrens og en enkel funksjonstest av ventilasjonsaggregat i samtlige leiligheter i borettslaget (per i dag 154 boenheter), samt gjennomgang og eventuell rens av takavkast, i løpet av høsten 2026. Årsmøtet vedtar at kostnaden dekkes av borettslaget, innenfor en samlet kostnadsramme på inntil kr 350 000 inkl. mva., inkludert ett (1) filtersettbytte per leilighet. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Aktiv Ventilasjon AS for gjennomføring av tiltaket.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Kjøp av to parkeringsplasser i garasjeanlegget

1. Bakgrunn

Styret har fått tilbud fra utbygger om å kjøpe to usolgte garasjeplasser (nr. 48 og 46) i seksjon 7 i Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie, hvor Frysjalia borettslag er en delseksjon.

Tilbudt pris er kr 450.000 per plass, totalt kr 900.000.

Kjent markedspris for tilsvarende plasser i Frysjaparken er om lag kr 800.000. Stilla borettslag solgte nylig (januar 2026) en plass til kr 840.000 etter budrunde med 10 budgivere. I slutten av februar 2026 ble det solgt en plass i Frysjalia borettslag til kr 780.000. Tilbudet til Frysjalia innebærer derfor kjøp til nær halv markedspris.

Styret vurderer dette som en sjeldent god mulighet til å sikre både nødvendig driftsareal og en økonomisk attraktiv investering for borettslaget.

2. Behov for driftsareal

Utbyggingen av Frysjaparken har i begrenset grad lagt til rette for tilstrekkelige arealer til drift og vedlikehold. Flere av lagene i området har derfor måttet etablere egne løsninger.

Frysjalia har allerede etablert flere praktiske driftsrom, blant annet verksted/bod for vaktmester, rom for feiemaskin og eget rom for vaskepersonale. Likevel er behovet for fleksible driftsarealer fortsatt til stede, særlig knyttet til større utstyr og fremtidige driftsløsninger i Frysjaparken.

Den ene parkeringsplassen (48) kan tilrettelegges for oppbevaring av større driftsutstyr eller kjøretøy, noe som vil gi en mer permanent og fleksibel løsning for drift og vedlikehold.

Å sikre egnet driftsareal nå er betydelig rimeligere enn å forsøke å etablere tilsvarende løsninger senere.

3. Fleksibel bruk og merverdi for beboerne

Den andre plassen (46) kan disponeres mer fleksibelt, for eksempel som:

- korttidsutleieplass for beboere
- fast plass for leiebil til beboere (HYRE, Otto, Getaround osv.)
- gjesteparkering
- parkering for driftspersonell eller serviceoppdrag

Dette vil gi økt fleksibilitet i garasjeanlegget og en konkret merverdi for beboerne.

4. Økonomisk vurdering

Styret vurderer kjøpet som økonomisk svært attraktivt av flere grunner:

- kjøpesummen ligger betydelig under dokumentert markedspris
- etterspørselen etter parkeringsplasser i området er høy
- plassene er omsettelige innen hele Frysjaparken (ca. 850 boliger samt næringsaktører)

Dersom borettslaget på et senere tidspunkt ikke har behov for plassene, eller ønsker å frigjøre likviditet, kan de selges i markedet. Med dagens markedsnivå vurderes derfor den finansielle risikoen som lav.

Dersom borettslaget ikke benytter seg av tilbudet nå, vil plassene etter all sannsynlighet bli solgt til private kjøpere, og muligheten til å sikre disse arealene til en svært gunstig pris vil falle bort.

Styret vurderer derfor kjøpet som:

- en økonomisk solid og attraktiv investering
- en strategisk sikring av nødvendig driftskapasitet
- en investering med begrenset økonomisk risiko

5. Økonomisk ramme

Kjøpesum: kr 450.000 × 2 = kr 900.000

Styret foreslår en samlet kostnadsramme på **inntil kr 950.000**, inkludert eventuelle nødvendige tilpasninger.

Kostnaden finansieres med midler fra borettslagets oppsparte kapital. Styret vurderer at tiltaket kan gjennomføres innenfor borettslagets eksisterende økonomiske rammer. Tiltaket anses derfor isolert sett ikke å utløse behov for økning i felleskostnadene.

6. Juridisk ramme

Kjøp av parkeringsplasser som skal eies av borettslaget og disponeres til felles formål går ut over ordinær forvaltning av borettslaget. Etter borettslagsloven krever slike disposisjoner tilslutning fra årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

Dette følger også av borettslagets vedtekter, hvor det fremgår at styret ikke kan beslutte kjøp eller salg av fast eiendom uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall.

Siden parkeringsplassene skal kjøpes av borettslaget som en felles ressurs og innebærer en investering i fast eiendom, må beslutningen derfor godkjennes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall før styret kan gjennomføre kjøpet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner kjøp av parkeringsplass nr. 48 og nr. 46 i seksjon 7 innenfor en samlet kostnadsramme på inntil kr 950.000, og gir styret fullmakt til å gjennomføre kjøpet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Vedtektsfesting av bilfritt gårdsrom

For å bevare et trygt, bilfritt og trivelig uteområde har styret i Frysjalia borettslag, i samarbeid med de øvrige boligselskapene i Frysjaparken (Kikut, Stilla og Ager), etablert felles retningslinjer for åpning av bom og kjøring i gårdsrommet.

Gårdsrommet er planlagt og utformet som et bilfritt oppholdsareal, og bomløsningen er etablert nettopp for å begrense kjøring i området.

Målet med ordningen er å:

- ivareta sikkerheten for beboere, særlig barn
- beskytte uteområdene mot slitasje og skader
- sikre et godt og forutsigbart bomiljø
- redusere støy, trafikk og uønsket gjennomkjøring

Hovedregelen er at gårdsrommet er bilfritt, og at åpning av bom kun skjer etter særskilt søknad og godkjenning fra styret. Utrykningskjøretøy, renovasjon og postlevering er unntatt fra bestemmelsen og påvirkes ikke av forslaget.

Styret har praktisert tydelige kriterier for når kjøring ikke godkjennes (f.eks. ordinær møbellevering, hvitevarer, innredning og flytting), og når kjøring i særskilte tilfeller kan godkjennes (f.eks. spesialtransport av svært store

elementer, arbeid som krever lift eller større kjøretøy eller arbeid i forbindelse med drift og vedlikehold i regi av borettslaget).

Ved eventuell godkjenning gjelder strenge sikkerhetsregler, blant annet krav til bemanning, forbud mot rygging, hensyn til utrykning og renovasjon, samt tydelig ansvarliggjøring. For å gjøre flytting og intern transport enklere uten bruk av bil i gårdsrommet, har styret også anskaffet nytt og bedre tilpasset felles utstyr (sekketraller, jekketraller mv.) tilgjengelig i garasjen.

Dagens ordning fungerer godt, men er i dag basert på styrevedtak og retningslinjer – ikke vedtekter. Dette innebærer at gjeldende praksis i prinsippet kan endres av senere styrer uten behandling i årsmøtet.

Formål med vedtektsfesting

Styret ønsker å vedtektsfeste prinsippet om bilfritt gårdsrom for å:

- sikre langsiktig stabilitet og forutsigbarhet
- hindre at praksis endres frem og tilbake mellom ulike styrer
- tydeliggjøre forventninger for nåværende og fremtidige beboere
- sikre lik praksis på tvers av boligselskapene i Frysjaparken
- styrke sikkerhet, bomiljø og kvalitet på felles utearealer

Vedtektsfesting innebærer at eventuelle endringer må behandles av årsmøtet med kvalifisert flertall.

Juridisk ramme

Vedtektsendringer krever vedtak i årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, jf. borettslagsloven § 7-11.

Vedtektene kan regulere bruk av fellesarealer så lenge bestemmelsene er saklige, forholdsmessige og ikke urimelig begrenser andelseiernes bruk.

Styret vurderer at forslaget oppfyller disse kravene.

Forslag til ny vedtektsbestemmelse

Styret foreslår at følgende bestemmelse inntas som ny § X i borettslagets vedtekter:

§ X – Bilfritt gårdsrom

Borettslagets gårdsrom skal som hovedregel være bilfritt. Kjøring i gårdsrommet tillates kun når det etter styrets vurdering er strengt nødvendig og etter forhåndsgodkjenning fra styret. Bestemmelsen gjelder ikke for utrykningskjøretøy, renovasjon eller ordinær postlevering. Unntak kan blant annet gis etter styrets vurdering for spesialtransport av særlig store eller tunge elementer der alternative løsninger ikke er praktisk mulig, og for arbeid i forbindelse med nødvendig drift, vedlikehold og anleggsarbeid i regi av styret og driftsleder.

(Paragrafnummer tilpasses ved innarbeiding i vedtektene.)

Styrets vurdering

Styret vurderer at forslaget:

- formaliserer en etablert og godt fungerende praksis
- understøtter et trygt og barnevennlig bomiljø
- sikrer langsiktig forutsigbarhet for beboere og styre
- harmonerer med praksis i øvrige boligselskaper i Frysjaparken

- gir nødvendig fleksibilitet for drift og reelle unntak

Forslaget innebærer ingen endring i hvordan gårdsrommet brukes i dag, men en sikring av at dagens ordning også gjelder over tid. Dersom forslaget ikke vedtas av årsmøtet, vil dagens regler og praksis fortsatt gjelde som før.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å innføre ny vedtektsbestemmelse § X – Bilfritt gårdsrom, i tråd med styrets forslag. Vedtektsendringen trer i kraft umiddelbart etter vedtak.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Presisering av husordensregler § 8 Fellesarealer

Bakgrunn

Styret har erfart at dagens formulering i husordensreglene § 8 om bruk av fellesarealer er uklar når det gjelder oppbevaring av private eiendeler i trapperom og oppganger, herunder barnevogner, skostativ, paraplyer og annet løsøre.

Dagens bestemmelse kan tolkes slik at gjenstander kan plasseres i fellesarealer så lenge de ikke sjenerer adkomst. Dette har i praksis ført til ulik forståelse av hva som er tillatt.

Styret har ansvar for å ivareta forsvarlig brannsikkerhet i borettslaget, herunder å sikre at rømningsveier til enhver tid holdes frie. Trapperom og oppgangskorridorer utgjør sentrale rømningsveier, og oppbevaring av gjenstander i disse områdene kan i en nødsituasjon hindre evakuering og fremkommelighet for nødetater.

Styret foreslår derfor å presisere bestemmelsen slik at det tydelig fremgår at fellesarealer som hovedregel skal holdes frie for gjenstander. Samtidig åpnes det for plassering av barnevogner i nederste etasje under trappeløp, forutsatt at dette ikke er til hinder for ferdsel eller rømningsvei.

Endringen innebærer i hovedsak en presisering av gjeldende praksis og har som formål å redusere tvil og sikre etterlevelse av krav til brannsikkerhet.

Dagens bestemmelse

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst. Hensetning av annen privat løsøre skal ikke skje uten styrets tillatelse. Kostnader ved fjerning av løsøre kan belastes eieren.

Forslag til ny bestemmelse

§ 8 Fellesarealer

Fellesarealer, herunder trapperom, oppgangskorridorer, inngangspartier og øvrige kommunikasjonsarealer, skal til enhver tid holdes frie for gjenstander slik at adkomst, ferdsel og rømningsveier ikke hindres.

Det er ikke tillatt å oppbevare eller hensette private eiendeler i disse områdene uten styrets uttrykkelige tillatelse. Sykler, ski og annet sportsutstyr skal oppbevares i egen bod, i leilighet, på egen terrasse eller på anviste steder.

Barnevogner kan kun plasseres i fellesareal i nederste etasje under trappeløp, og kun der dette er egnet og ikke er til hinder for ferdsel, adkomst eller rømningsvei.

Oppbevaring av barnevogner i øvrige deler av trapperom, korridorer eller inngangspartier er ikke tillatt. Barnevogner skal heller ikke plasseres utenfor egen inngangsdør.

Gjenstander som er hensatt i strid med bestemmelsen kan fjernes av styret. Kostnader forbundet med fjerning og eventuell oppbevaring kan belastes eieren.

Juridisk ramme

Endring av husordensreglene anses som en beslutning om forvaltning av borettslagets fellesarealer og bruk av eiendommen. Slike beslutninger treffes av årsmøtet med alminnelig flertall, jf. borettslagsloven § 7-11.

Forslaget innebærer en presisering av regler for bruk av fellesarealer av hensyn til brannsikkerhet og rømningsveier, og anses ikke som en vesentlig endring av bruken av eiendommen eller inngrep i andelseiernes bruk av egen bolig. Vedtaket kan derfor fattes med vanlig flertall (mer enn 50 % av de avgitte stemmene) på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å erstatte gjeldende § 8 Fellesarealer i husordensreglene med den foreslåtte nye bestemmelsen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **41**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557576470778

Dokument

Protokoll fra generalforsamling i FRYSJALIA BORETTSLAG
Hoveddokument
10 sider
Initiert 2026-04-26 21:05:57 CEST (+0200) av Styrerommet (S)
Ferdigstilt 2026-04-26 22:35:03 CEST (+0200)

Initiativtaker

Styrerommet (S)
OBOS
noreply@styrerommet.no

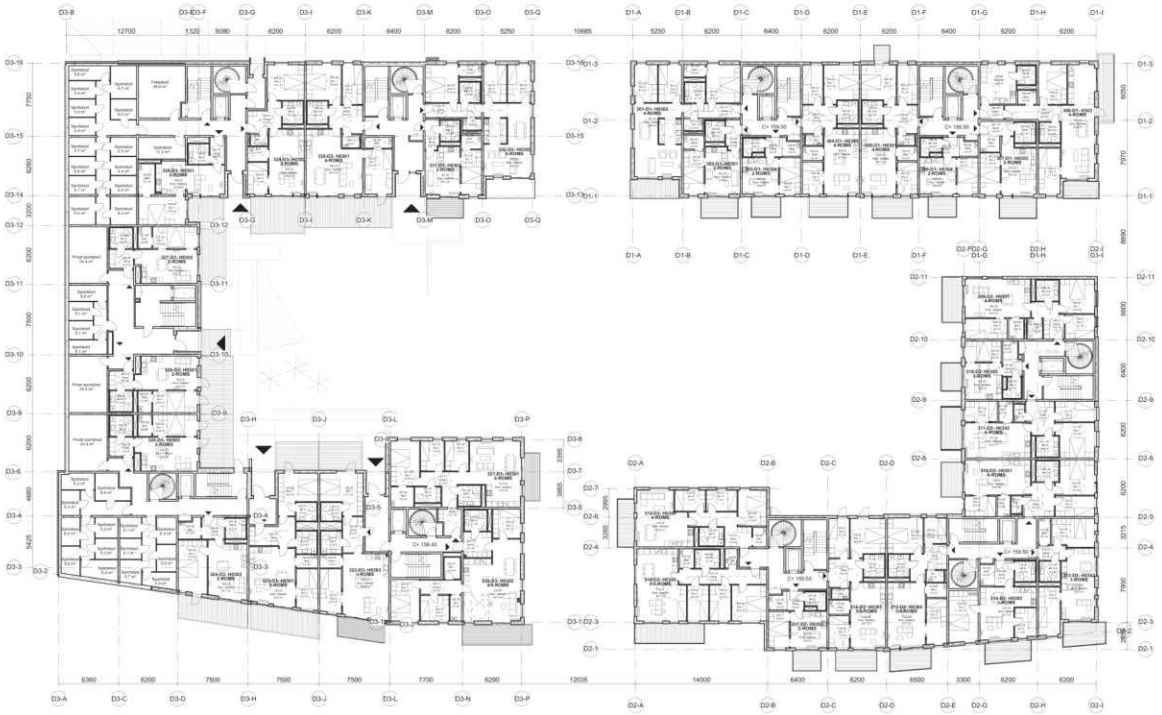
Underskriverne

Petter Blandhol (PB)
+4790180147
Signert 2026-04-26 21:06:34 CEST (+0200)

Anders Lindgren (AL)
+4790546097
Signert 2026-04-26 21:45:37 CEST (+0200)

Inger Karin Engen (IKE)
+4745247575
Signert 2026-04-26 22:35:03 CEST (+0200)

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



Rev	Dato	Endring
3	15.05.2018	REVIDERT FASADER, ØKT VINDUSAREAL PÅ ENKELT LEILIGHETER, KOTENIVÅ TILPASSNINGER
2	30.11.2017	RAMMESØKNAD
1	05.05.2017	FORHÅNDSKONFERANSE

Skala	Tegnings nr.	Kontroll	Sign.	Dato
1:200/A1	A-D-11-01-03	egen	MS	15.05.2018
		sidemann	JW	15.05.2018

Prosjekt: Boliger felt D

Prosjekt nr.: 50-15-8450

Tiltakshaver/Byggherre:
FRYSJAPARKEN EIENDOM AS C/O
STOR-OSLO MANAGEMENT AS
Kirkegata 17 / 0153 Oslo

Arkitekt:
A_LAB
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

VEIDEKKE
Veidekke Entreprenør AS
Region Øst - Distrikt Oslo

Innhold:
Plan 03

Tegn. Status		Vedlegg nr.
DETALJPROSJEKT		E-03

Skala	Tegnings nr.	Index
1:200/A1	A-D-11-01-03	3

HUSORDENSREGLER FOR

FRYSJALIA BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 16.01.2020
Endret på Generalforsamling 1. mai 2025

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 3 Bruk av takterrasse og parseller

Bruk av takterrasse skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.

Parsellene leies ut etter venteliste som føres av styret. Leietakere som ikke benytter sin parsell mister sin leierett og parsellen blir overdratt til nestemann på ventelisten.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjeeiendommen som borettslaget er deleier i. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst. Hensetning av annen privat løsøre skal ikke skje uten styrets tillatelse. Kostnader ved fjerning av løsøre kan belastes eieren.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …… adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……./……. Styrets leder: ……..

Vedtekter

for Frysjalia borettslag org. nr. 920 487 025

vedtatt i stiftelsesmøte 15.01.2018
endret på generalforsamling 20.06.2019
endret på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2020
endret på generalforsamling 22.04.2024
endret på generalforsamling 1. mai 2025

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget eier seksjon 1 i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie på gnr 59 bnr 732 som er en samleseksjon for borettslagets 154 boliger.
I tillegg til boligseksjon eier næring seksjon 2. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

(4) Frysjalia borettslag vil få en del fellesfunksjoner med de øvrige boligselskapene som etableres på Frysja, og er forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av de arealer og funksjoner som er felles for disse. Det vil etableres en gangvei over borettslagets eiendom, hvor allmenheten har en tinglyst rett til ferdsel. Drift og vedlikehold av veien må utføres iht. retningslinjer fra Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

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

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Leiligheter på bakkeplan disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning på markterasser som vender ut mot gårdsrom, som overskrider en høyde på 150 cm, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

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

(6) I forbindelse med seksjoneringen av eiendommen gjøres deler av sameiets tak til tilleggsdeler til boligseksjonen som eies av borettslaget. Innenfor disse tilleggsdelene disponerer andelseierne i fellesskap 9 takterrasser, beliggende i hhv. 5. og 6. etasje i hus 1, 6. og 7. etasje i hus 2 og 6.-9. etasje i hus 3. Innenfor tilleggsdelene disponerer også leilighetene 6018, 7001, 7002, 7003, 8001 og 8002 private takterrasser med tilgang fra egne leiligheter.

På takterrassen beliggende i XX etasje i blokk XX er det dessuten opprettet XX parseller som leies ut til andelseierne etter nærmere prinsipper som kan fastsettes av borettslagets styre.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til parkeringsplasser i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie på gnr 59 bnr 732.

Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til 117 av de 142 ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken.

Garasjeplass nr 37-48, 51-59 og 118 (beliggende på seksjon 7 på gnr 59 bnr 732) inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget, seksjonseier i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie, beboer eller næringsaktør på Frysjaparken. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (8) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. Parkeringsplassene kan leies ut internt i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken.

Frysjaparken Utvikling AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til anleggseiendommen

er overført til Frysjaveien 42 eierseksjonssameie. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Frysjalia borettslag, eksterne beboere på Frysjaparken eller seksjonseiere i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie.

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

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

Andelseiere som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, men har parkeringsplass med ladepunkt kan bytte parkeringsplass med andelseier som ønsker tilgang til ladepunkt. Byttet skal meldes til styret og forretningsfører, slik at listen som følger som vedlegg til vedtektene blir oppdatert.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for driftskostnader og strømforbruket knyttet til ladepunktet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

Garasjeanlegget har tilrettelagt infrastruktur og opplegg for ladeboks på alle parkeringsplasser. Beboere som ønsker lader må selv bestille ladeboks fra borettslagets valgte leverandør, samt betale sin forholdsmessige andel av infrastrukturkostnader til borettslaget. Kostnad for infrastrukturdel er pr. årsmøtet 2024 kr. 15 625, og vil oppjusteres årlig i tråd med KPI.

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

Frysjaparken Utvikling AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til anleggseiendommen er overført til Frysjaveien 42 eierseksjonssameie. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Frysjalia borettslag eller seksjonseiere i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie.

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

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Kostnader knyttet til ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil betales med et akontobeløp pr. ladepunkt som disponeres. Styret besørger årlig avregning.

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én

stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 FRYSJALIA BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 12.06.2020

OBOS Leil.nr.	Andel	Prosjektnr.	Parkeringsnr.	Merknad	Bodnr.	Merknad
2001	1	201	21		D3C.01.602	
2002	2	202			D3C.01.401-1	
2003	3	203	34		D3C.01.401-2	
2004	4	204	33		D3C.01.204	
2005	5	205	81	EL	D3C.01.510	
2006	6	206	82	EL	D3C.01.410	
2007	7	207			D3C.01.206	
2008	8	208	7	EL	D3C.01.305	
2009	9	209	32		D3C.01.801	
2010	10	210	31		D3C.01.310	
2011	11	211	30		D3C.01.619	
2012	12	212			D3C.01.409	
2013	13	213	8	EL (8)	D3C.01.616	
2014	14	214			D3C.01.308	
2015	15	215	98	EL	D3C.01.208	
2016	16	216	10	EL	D3C.01.528	
3001	17	301	1	EL	D3C.01.309	
3002	18	302	44	Omsettelig		
3003	19	303			D3B.01.519	
3004	20	304	79		D3B.01.518	
3005	21	305	9	HC	D3B.01.517	
3006	22	306			D3B.01.417	
3007	23	307			D3B.01.516	
3008	24	308	78	HC	D3B.01.419	Ekstra sportsbod
3009	25	309	117		D3B.01.317	
3010	26	310			D3B.01.418	
3011	27	311	11	EL	D3B.01.316	
3012	28	312	12	EL	D3B.01.214	
3013	29	313	116		D3B.01.216	
3014	30	314	133		D3B.01.416	
3015	31	315	49		D3B.01.215	
3016	32	316	69	EL	D3B.01.213	
3017	33	317			D3B.01.212	
3018	34	318	132		D3B.01.211	
3019	35	319	131		D3B.01.210	
4001	36	401	2 + 47	EL (2) + Omsettelig (47)	D3B.01.705	
4002	37	402			D3B.01.319	

4003	38	403	45	Omsettelig	D3B.01.318	
4004	39	404	3	EL	D3B.01.313	
4005	40	405	80	EL	D3B.01.314	
4006	41	406			D3B.01.209	
4007	42	407	43	Omsettelig	D3B.01.312	
4008	43	408	4	EL	D3B.01.315	
4009	44	409	115		D3B.01.415	
4010	45	410			D3A.01.321	
4011	46	411	130		D3A.01.322	
4012	47	412	129		D3A.01.421	
4013	48	413	13	EL	D3A.01.422	
4014	49	414	128		D3A.01.521	
4015	50	415	127		D3A.01.522	
4016	51	416	126		D3A.01.609	
4017	52	417			D3A.01.702	
4018	53	418	14	EL	D3A.01.520	
4019	54	419	15	EL	D3A.01.610	
5003	55	503	38	Omsettelig	D3A.01.703	
5004	56	504	5	EL	D2A.01.801	
5005	57	505	6 + 40	EL(6) + EL/Omsettelig (40)	D2A.01.701	
5006	58	506				
5007	59	507				
5008	60	508	114		D2A.02.06	
5009	61	509	59 + 113	Omsettelig (59)	D3E.02.219-2	Ekstra sportsbod
5010	62	510	55	Omsettelig	D3E.02.537	
5011	63	511	125		D3E.02.219-1	
5012	64	512	109		D3E.02.436	
5013	65	513	16	EL	D3E.02.331	
5014	66	514	110		D3E.02.330	
5015	67	515	70	HC	D3E.02.332	
5016	68	516	52 + 67	Omsettelig (52) + EL (67)	D3E.02.534	
5017	69	517			D3E.02.434	
5018	70	518	111		D3E.02.437	
5019	71	519	17 + 18	EL + EL Omsettelig kun brl. (17)	D3E.02.535	
6001	72	601	19	EL	D3E.02.435	
6002	73	602			D3E.02.536	
6003	74	603	112		D3D.02.432	
6004	75	604	137		D3D.02.433	
6005	76	605	20 + 51	EL(20) + EL/Omsettelig (51)	D3D.02.533	
6006	77	606	29	EL	D3D.02.430	
6007	78	607	28		D3D.02.532	
6012	137	612	134	Omsettelig kun brl.		

7001	79	701	35 + 36	EL (36) + 58 (omsettelig)	D3D.02.203	
8001	80	801	60 + 61	EL (60)	D3D.02.620	
2017	81	217	107	EL	D3D.02.619	
2018	82	218	50			
2019	83	219	77 + 39	EL – Omsettelig (39)	D3D.02.618	
3020	84	320	108	EL	D3D.02.301	
3021	85	321	138	HC	D3D.02.201	
3022	86	322	89	HC	D3D.02.431	
3023	87	323	22	EL	D3D.02.530	
3024	88	324			D3D.02.304	
3025	89	325			D3D.02.531	
3026	90	326			D3D.02.202	
3027	91	327	23	EL	D3D.02.302	
3028	92	328			D3D.02.303	
3029	93	329	73	HC	D3D.02.402	
3030	94	330	99		D3D.02.403	
3031	95	331			D3D.02.311	
3032	96	332	76 + 42	EL – Omsettelig (42)	D3D.02.201	
4020	97	420	24	EL	D3D.02.411	
4021	98	421	25	EL	D3D.02.511	
4022	99	422	140			
4023	100	423	100		D3D.02.601	
4024	101	424			D3D.02.603	
4025	102	425	68	EL	D3C.02.432	
4026	103	426	101		D3C.02.429	
4027	104	427	26	EL	D3C.02.427	
4028	105	428			D3C.02.218	
4029	106	429	102		D3C.02.406	
4030	107	430	103		D3C.02.407	
4031	108	431	104		D3C.02.306	
4032	109	432	105		D3C.02.302	
4033	110	433	106		D3C.02.403	
4034	111	434	95		D3C.02.402	
4035	112	435			D3C.02.529	
4036	113	436			D3C.02.426	
4037	114	437	75	EL	D3C.02.802	
5020	115	520	66	EL	D3C.02.427	
5021	116	521	65	EL	D3C.02.307	
5022	117	522	139		D3C.02.216	
5023	118	523	136		D3C.02.429	
5024	119	524			D3C.02.529	
5025	120	525	64	EL	D3C.02.527	
5026	121	526	94		D3C.02.528	
5027	122	527	93		D3C.02.428	
5028	123	528			D3C.02.616	

5029	124	529	92		D3C.02.708	
5030	125	530	97	EL	D3C.02.617	
5031	126	531	91		D3C.02.615	
5032	127	532	90		D3B.02.413	
5033	128	533	71		D3B.02.414	
5034	129	534	72		D3B.02.513	
5035	130	535			D3B.02.514	Ekstra sportsbod
5036	131	536			D3B.02.424	
5037	146	537	74	EL	D3B.02.605	Ekstra sportsbod
6008	133	608	63	EL	D3B.02.423	Ekstra sportsbod
6009	134	609	62	EL	D3B.02.425	
6010	135	610	88		D3B.02.426	
6011	136	611	142	EL	D3B.02.512	
6012	137	612	134		D3B.02.515	
6013	138	613	87		D3B.02.412	
6014	139	614	27	EL	D3B.02.604	
6015	140	615	86		D3B.02.606	
6016	141	616			D3B.02.607	
6017	142	617	85		D3B.02.509	
6018	143	618	84		D3B.02.701	
6019	144	619	83		D3B.02.420	
6020	145	620	41 + 96	Omsettelig (41)+ EL (96)	D3B.02.320	
7002	146	702	141 + 37	EL (141) + Omsettelig EL (37)	D3B.02.218	
7003	147	703	123		D3B.02.217	Ekstra sportsbod
7004	148	704			D3B.02.608	
7005	149	705	135		D3D.03.503	
7006	150	706	124		D3D.03.507	
7007	151	707	121	EL	D3D.03.506	
7008	152	708			D3D.03.407	
7009	153	709	122		D3D.03.329	
8002	154	802	119 + 120	EL (120)	D3D.03.406	

VEDTEKTER

for

Frysjaveien 44 Es

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 03.01.2023, endret på ordinær generalforsamling 25.04.2024.

§ 1

Sameiets navn og opprettelse

Sameiets navn er Frysjaveien 44 Es. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.10.2019.

§ 2

Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 7 seksjoner. Seksjon 1 er en samleseksjon for 154 boliger, og seksjon 2-7 er næringsseksjoner på eiendommen gnr 59 bnr 732 i Oslo kommune. Samleseksjonen for boligene eies av Frysjalia borettslag. Seksjon 2, 3 og 4 er næringslokaler, seksjon 5 er en varmesentral, seksjon 6 er et avfallsrom for næring og seksjon 7 er parkeringsseksjon næring.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger (ekskl. tilleggsdeler, boder i garasjekjeller, balkonger og fellesarealer innenfor de enkelte samleseksjonene som bl.a. korridorer og trappeløp).

Sameierbrøken fordeler seg slik:

Seksjon 1, Frysjalia borettslag 12024/12472

Seksjon 2, Næring 176/12472

Seksjon 3, Næring 111/12472

Seksjon 4, Næring 87/12472

Seksjon 5, Næring 28/12472

Seksjon 6, Næring 16/12472

Seksjon 7, Næring 30/12472

(2) De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen iht. seksjoneringen. Balkonger

er inkludert i boligseksjonen. Seksjon 1, 2, 3 og 4 har tilleggsdeler i grunnen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal, og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Tilleggsdeler fremgår av seksjoneringstegningene.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

Boligseksjonen skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

Næringsseksjonene skal brukes til næringsvirksomhet.

§ 4

Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at seksjoneringsdokumentene er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 5

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. En seksjonseier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsrapport og reviderte regnskap for foregående kalenderår
2. Valg av styre og varamedlemmer

§ 6

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av seksjonseierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

Årsmøtets vedtak

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves det to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene.

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål.

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som. går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 11.

h) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

i) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter.

j) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi den ene seksjonseieren eller andre en urimelig fordel på den andre seksjonseierens bekostning.

I følgende saker kan det kun fattes vedtak dersom den/de seksjonene det gjelder har stemt for vedtaket:

- Dersom eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter
- Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11

I tillegg gjelder følgende særlige stemmeregler:

Saker som alene eller i det vesentlige kun angår borettslaget skal behandles og besluttes

alene av Seksjon 1 (Frysjalia Borettslag).

I saker som alene eller i det vesentlige kun angår næringsseksjonene har Seksjon 1 ikke stemmerett. Slike saker behandles og besluttes av næringsseksjonene (seksjon 2-7) etter deres forholdsmessige sameiebrøk.

I saker som angår både borettslaget (seksjon 1) og næringsseksjonene (seksjon 2-7) må et flertall av seksjonene ha stemt for et vedtak for at det skal være gyldig.

§ 8

Styret

Årsmøtet skal velge et styre som består av styreleder og to-fire styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Både boligseksjonen og næringsseksjonene skal være representerte i styret, og boligseksjonen skal være representert med to styremedlemmer.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det årsmøtet som foretar valget.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det årsmøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 9

Bruken av eiendommen

9.1. Generelt

Seksjonseierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Fasader og balkonger

Årsmøtet fastsetter skriftlige retningslinjer for montering av utelamper på balkonger, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger. Slike innretninger kan kun settes opp i samsvar med sameiets retningslinjer. Balkonger skal for øvrig brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

9.3. Ordensregler

Virksomheten i næringsseksjonene skal foregå i overensstemmelse med de lover, forskrifter og evt. vilkår fastsatt i offentlige tillatelser som gjelder for næringsvirksomheten. Årsmøtet kan fastsette ordensregler innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven. Det skal ikke fastsettes ordensregler som begrenser næringsseksjonenes åpningstider og driftsbetingelser utover offentlige krav og retningslinjer. Det kan heller ikke fastsettes ordensregler som på annen måte innskrenker næringsseksjonenes utøvelse av deres virksomhet betydelig, uten tilslutning fra et flertall blant næringsseksjonene (etter deres forholdsmessige sameiebrøk).

9.4 Utearealet

Sameiet har drifts-, vedlikeholds og utskiftningsansvaret på alt utearealet, inkludert arealene som er gjort til tilleggsdeler til seksjonene. Næringsseksjonene har likevel et ekstra ansvar for at uteområdene som er tilleggsdel til næringsseksjonene holdes fritt for avfall.

Bruken av fellesarealene skal foregå innenfor de rammer som følger av pkt. 9.3, og skal under enhver omstendighet ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre seksjonseiere og brukere av eiendommen.

9.5 Ladeanlegg

Garasjeanlegget har tilrettelagt infrastruktur og opplegg for ladeboks på alle parkeringsplasser. Eiere av parkeringsplass som ønsker lader må selv bestille ladeboks fra sameiets valgte leverandør, samt betale sin forholdsmessige andel av infrastrukturkostnader til sameiet. Kostnad for infrastrukturdel er pr. årsmøtet 2024 kr. 15 625, og vil oppjusteres årlig i tråd med KPI.

§ 10

Vedlikehold av fellesarealer mm

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig iht. sin sameierbrøk.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og seksjonseierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

§ 11

Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Sameiets felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Som felleskostnader regnes bl.a.:

a) Drifts- og serviceavtaler

b) Snørydding og strøing

c) Energi fellesarealer

d) Andre driftskostnader

Seksjonene 5, 6 og 7 antas å ikke generere kostnader av noen betydning. Seksjonene er henholdsvis en energisentral, et avfallsrom og en parkeringsseksjon med 22 parkeringsplasser. Disse tre seksjonene betaler derfor ikke felleskostnader.

Felleskostnadene fordeles mellom de øvrige seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader knyttet til parkering faktureres etter antall biloppstillingsplasser den enkelte har. Dette gjelder også for parkeringsplassene i seksjon 7. Det føres et eget underregnskap for inntekter og utgifter knyttet til garasjen.

Kommunale avgifter forutsettes fakturert fra kommunen direkte til den enkelte seksjonseier.

Sameiet skal søke å få tegnet bygningsforsikring med oppsplitting av kostnadene med å forsikre hhv. bygningene som inneholder boliger og næring. Dersom kostnadene kan individualiseres på denne måten, skal seksjonseierne fullt ut dekke kostnadene med å forsikre sine respektive deler av sameiets eiendom. Dersom slik oppsplitting ikke lar seg gjennomføre, fordeles kostnadene til forsikring etter sameiebrøk.

Forretningsførerhonorar, styrehonorar, konsulenthonorar og revisjonshonorar deles likt mellom boligseksjonen og næringsseksjon 2-4. Næringsseksjonene deler sin halvpart av disse kostnadene mellom seg etter innbyrdes areal.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, tak, fasader mv er undergitt sameiets felles ansvar, herunder utskifting av vinduer og inngangsdører.

Boligseksjonen bærer alene drifts- og vedlikeholdskostnadene knyttet til heisene i bygget.

Kostnader til vedlikehold, drift og utskiftning av lekeapparater og annet fastmontert utstyr innenfor utearealet bæres av boligseksjonen alene.

§ 12

Betaling av fellesutgifter

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et á kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede á kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á kontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseiers side.

§ 13

Ansvar for egen seksjon

Seksjonseierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet. Seksjonseierne skal herunder holde bruksenhetene forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for den andre seksjonseieren.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold

hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.
Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 14

Ombygning og endring av egen seksjon

Hverken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

§ 15

Særskilt om seksjon 5

Det er på eiendommen etablert en varmesentral med tilhørende energibrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur, basert på bergvarme. Det tekniske rommet hvor varmesentralen er plassert utgjør bruksenheten til seksjon (seksjon 5).
Eier av varmesentralen er gitt eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til energibrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur for å levere energi for oppvarming, varmt tappevann og, der relevant, kjøling. Ovennevnte bruksrett omfatter også retten til å tilby energi for oppvarming, varmt tappevann og der det er relevant, kjøling, til andre eiendommer. For dette formål er det etablert rørføringer/infrastruktur på sameiets eiendom.
Ovennevnte rettigheter er en forutsetning for leveransevilkårene eieren av seksjon 5 kan tilby. Eiere av de øvrige seksjonene har rett og plikt til å kjøpe varme fra denne varmesentralen. De nærmere leveransevilkår som pris, ansvarsforhold, skjæringspunktet for vedlikehold, m.m., fremgår av de individuelle avtalene som inngås. Ved opphør av leveranseavtalene kan sameiet kjøpe seksjon 5 med alle tilhørende rettigheter og forpliktelser. Opprinnelig eier av seksjonen vil imidlertid fortsatt ha rett til å kjøpe energi av sameiet til kostpris, så lenge det er behov for å oppfylle inngåtte leveranseforpliktelser.
Den som til enhver tid er eier av seksjon 5 skal for egen regning dekke drifts – og vedlikeholdskostnader knyttet til varmesentralen og tilhørende infrastruktur.
De øvrige seksjonseierne skal gi eier av seksjon 5 eller den denne bemyndiger, tilgang for

kontroll, ettersyn, og nødvendig vedlikehold og reparasjoner på varmesentralens infrastruktur, herunder energibrønner. Dette gjelder uavhengig av om infrastrukturen ligger innenfor seksjon 5, innenfor de andre seksjonene, eller i sameiets fellesareal.
Eier av seksjon 5 skal gjøre eventuelle kjøpere av seksjonen oppmerksom på de rettigheter og forpliktelser som fremgår av disse vedtektene.
Endring av nærværende vedtektsbestemmelse krever samtykke fra eier av seksjon 5. Alle de beskrevne rettighetene kan tinglyses i samtlige av sameiets seksjoner. Kostnader i forbindelse med eventuell tinglysing bæres av eier av seksjon 5.
Kostnader til den enkeltes seksjons forbruk av varme (oppvarming/tappevann), vil fordeles etter faktisk målt forbruk. Seksjonseier betaler et a konto beløp og dette avregnes.

§16

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.
Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.
Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må sameierne selv dekke med egen forsikring.
Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjonen, må dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 17

Lovbestemt panterett

For krav som følger av sameieforholdet har den andre seksjonseieren lovbestemt panterett i seksjonene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 18

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene.

Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen seksjonseiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av den andre seksjonseieren.

§ 19

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene. Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20

Eierseksjonsloven

Forøvrig gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

A-LAB AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.01.2023
	201711346 - 141 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Annabel Lee	

Adresse:	KJELSÅSVEIEN 164 A-K, FRYSJAVEIEN 44 A-C	Eiendom:	59/732/0/0
Tiltakshaver:	FRYSJAPARKEN EIENDOM AS	Søker:	A-LAB AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Kjelsåsveien 164 A-K, Frysjaveien 44 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokker med næringsarealer, mottatt 02.03.2022.

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 201711346			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Helhetsplan takterrasse	L-101	29.09.2017	2/36
Plan 07	E-07	05.10.2017	2/44
Snitt B-B og C-C	A-220	15.09.2017	2/48
Snitt DD, EE og FF	A230	05.10.2017	2/49
Prinsippsnitt		29.09.2017	2/50
Fasade gårdsrom mot sør	A-350	15.09.2017	2/55
Fasade gårdsrom indre akse mot øst	A-360	15.09.2017	2/56
Fasade gårdsrom indre akse mot vest	A-380	15.09.2017	2/58
Reguleringskart med tiltak inntegnet			6/10

Situasjonsplan branntiltak	D-06	04.11.2017	13/9
Snitt AA	E-33 L 200	01.12.2017	13/15
Snitt BB	E-34 L 207	01.12.2017	13/16
Avkjørselsplan	D-05	16.05.2018	44/6
Plan 2 etasje	A-D-11-01-02	15.05.2018	44/8
Plan 3 etasje	A-D-11-01-03	15.05.2018	44/9
Plan 4 etasje	A-D-11-01-04	15.05.2018	44/10
Plan 5 etasje	A-D-11-01-05	15.05.2018	44/11
Plan 6 etasje	A-D-11-01-06	15.05.2018	44/12
Fasade nord	A-310	15.05.2018	44/13
Fasade sør - Grøntakse	A-330	15.05.2018	44/15
Fasade vest - Lytterveien	A-340	15.05.2018	44/16
Fasade sør - Kjelsåsveien	A-350	15.05.2018	44/17
Fasade øst - Gårdsrom indre akse	A-360	15.05.2018	44/18
Fasade nord - Gårdsrom	A-370	15.05.2018	44/19
Fasade vest - Gårdsrom indre akse	A-380	15.05.2018	44/20
Illustrasjonsplan-landskap	LA 100	09.05.2018	44/21
Plan 8 etasje	A-D-11-01-08	02.11.2018	55/8
Plan 9 etasje	A-190	18.10.2018	55/9
Fasade mot øst	A-320	18.10.2018	55/10
Fasader gårdsrom mot nord	A-370	18.10.2018	55/11
Plan 1. etasje	A-D-11-01-01	29.06.2020	113/9
Skilt til kafé			120/12
Plan 1 etasje	A-D-11-01-01	01.03.2022	135/12

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Sluttrapport for forurenset grunn er under behandling etter forurensningsloven.

Klagefristen er tre uker

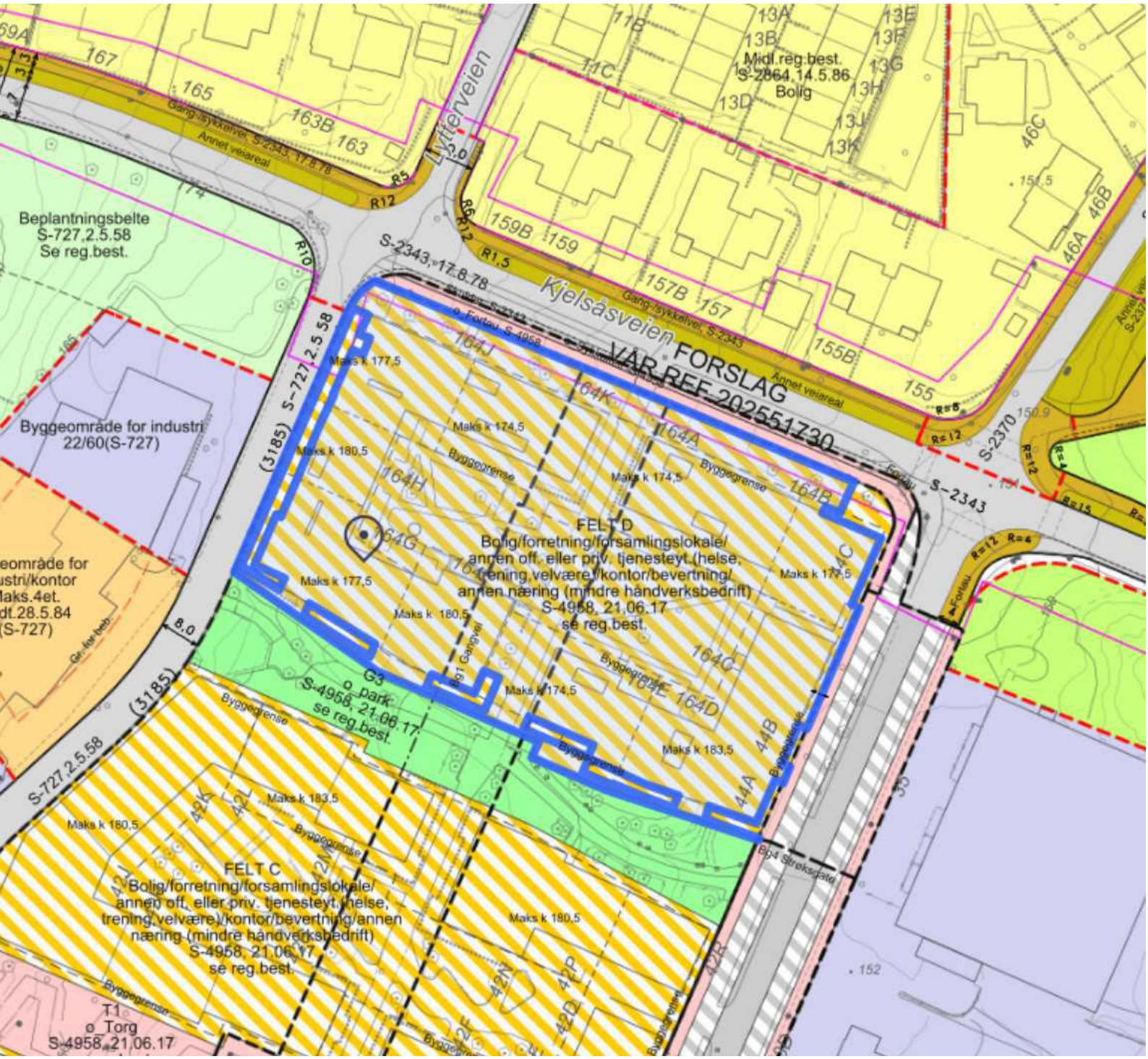
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
FRYSJAPARKEN EIENDOM AS, Postboks 606 Sentrum, 0106 OSLO


FORSLAG
VÅR REF 202551730
Kjelsåsveien
Lyfterveien
S-2343,17.8.78
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Beplantningsbelte
S-727,2.5.58
Se reg.best.
Byggeområde for industri
22/60(S-727)
FELT D
Bolig/forretning/forsamlingslokale/
annen off. eller priv. tjenesteyt.(helse,
trening,velvære)/kontor/bevertning/
annen næring (mindre håndverksbedrift)
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
FELT C
Bolig/forretning/forsamlingslokale/
annen off. eller priv. tjenesteyt.(helse,
trening,velvære)/kontor/bevertning/annen
næring (mindre håndverksbedrift)
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
G3
o_park
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
T1
o_Torg
S-4958, 21.06.17
Maks k 177,5
Maks k 174,5
Maks k 180,5
Maks k 183,5
Byggegrense
S-2370
S-2343
(3185)
S-727,2.5.58

Oslo

S-4958

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

Vedtaksdato: 21.06.2017

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201213588

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201213588

Dokumentet består av 12 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

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

§ 2. *Arealformål*

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

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

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

Grønnstruktur:
- Park G1,G2 og G3

§ 3. *Fellesbestemmelser*

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

VERTIKALNIVÅ 1

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

VERTIKALNIVÅ 2

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

5.1 Utnyttelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Private forhager skal ikke brukes til parkering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.7 Sykkelfelt
Sykkelfelt langs Kjelsåsveien og Frysjaveien skal være offentlig.

7.8 Parkeringsplasser langs Svensenga
Parkeringsplasser langs Svensenga skal være offentlige.

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

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

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

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

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

8.3 Park G2 «parkdrag med bekk»

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

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

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

§ 9. *Bestemmelsesgrenser*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10. *Miljøkrav*

10.1 Overvann

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

10.2 Fjernvarme

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

10.3 Støy

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

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

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

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

10.4 Kvalitetsprogram for miljø og energi.

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

§ 11. *Rekkefølgebestemmelser*

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

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

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

11.4 Fortau langs Kjelsåsveien
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i felt D skal fortau langs Kjelsåsveien innenfor planområdet være sikret opparbeidet eller ferdig opparbeidet.

11.5 Allmenning (T1)
Allmenning T1 skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for byggetiltak for det av felt B og C som bygges ut først.

11.6 Frysja Torg (T2)
Torg T2 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak for det av felt B og C som bygges ut først.

11.7 Torg (T3)
Torg T3 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak for felt A.

11.8 Park G1 med tursti (Bg3b)
Park G1 og Bg3b skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak for det av felt A og B som bygges ut først.

11.9 Parkdrag med bekk (G2)
Park G2 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak for det av felt A og B som bygges ut først.

11.10 Parkdrag (G3)
Park G3 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak for det av felt C og D som bygges ut først.

11.11 Bestemmelsesgrense for tursti (Bg3a og Bg3c)
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt A skal Bg3a være ferdig opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt B skal Bg3c være ferdig opparbeidet.

11.12 Svensenga med fortau og parkeringsplasser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt A skal Svensenga innenfor planområdet med fortau samt parkeringsplasser være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 21.06.2017 sak 181. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.06.2017, med retting i § 5.1 av en feil/inkurie jf. byutviklingskomiteens møte 20.09.2017

Emilie Stang, bem

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:
Kjelsåsveien 164 G, 0884 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 732, Snr. 1, andelsnr. 88 i FRYSJALIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260171

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@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.
