PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

KJELSÅSVEIEN 164 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kjelsåsveien 164 A, 0884 OSLO
OSLO kommune
gnr. 59, bnr. 732
Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18500-1694 **Referansenummer:** KO1326

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode Grønning **Vår ref:** Frode Grønning

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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Frode Grønning

Uavhengig Takstingeniør

fg@norges-takst.no

971 49 565

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje i en boligblokk som er oppført i 2019. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder. Leiligheten gir et normalt godt inntrykk.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Entredør klassifisert B30 - 40dB (brann- og lydklassifisering).
Skyvebalkongdør med 3-lags glass.
Utgang fra stue til balkong er utført med støpt dekke belagt med terrassebord og forankret til bygning. Størrelse ca. 8,5 m². Lys og strømkontakt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Flislagt gulv på toalettet.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Måleavvik:
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Felles trappegang med betongtrapper og heis.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad (prefabrikkert, modul) fra byggeår.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca. 15-25 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 20 mm 80 cm fra sluk.
Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med servant og wc. Vannalarm ved wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekraner i rørskapet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i innvendig bod.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Downlights i entre, toalett og baderomshimling.
Varmekabler på toalettrommet.
Panelovner.
Automatsikringer.
Leiligheten er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

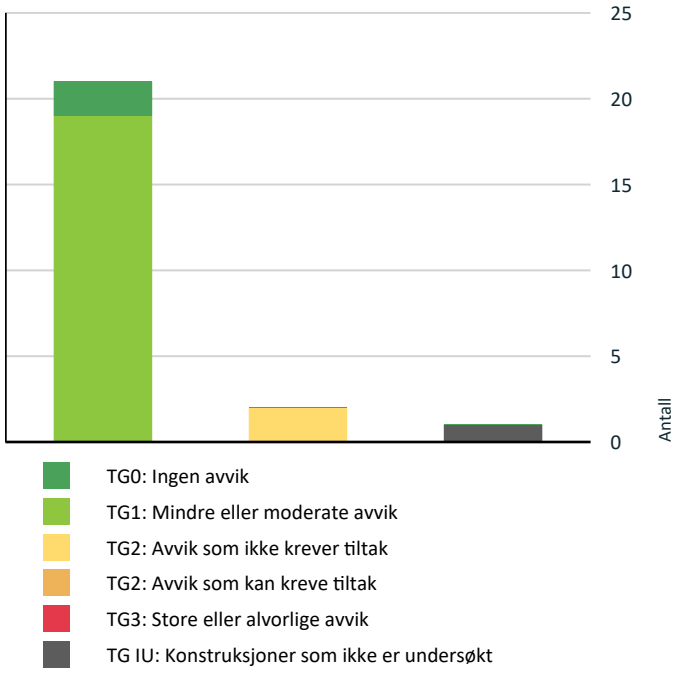
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

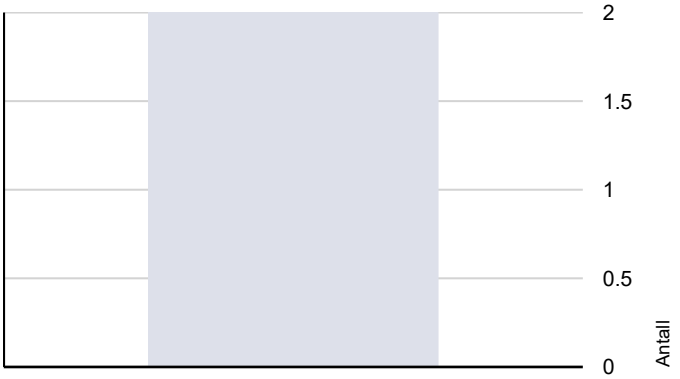
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Boligen var møblert på befaringsdagen. Begrenset nivellering av etasjeskillere pga. av møblering/lagrede gjenstander.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eiere.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
-Noe hard lukkemekanisme på hovedsoverom.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør klassifisert B30 - 40dB (brann- og lydklassifisering).
Skyvebalkongdør med 3-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong er utført med støpt dekke belagt med terrassebord og forankret til bygning. Størrelse ca. 8,5 m². Lys og strømkontakt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Flislagt gulv på toalettet.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis bruksmerker på parkett. Størst slitasje i stue/kjøkken.
Stedvis bruksmerker på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Måleavvik:
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis bruksmerker på dørblad/karm/lister.
Antydning til svelling i underkant av baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad (prefabrikkert, modul) fra byggeår.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca. 15-25 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 20 mm 80 cm fra sluk.
Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
-Enkelte bruksmerker på fronter, samt antydning til svelling i benkeplateskjøt.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og wc. Vannalarm ved wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekraner i rørskapet.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i innvendig bod.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Andre installasjoner

Downlights i entre, toalett og baderomshimling.
Varmekabler på toalettrommet.
Panelovner.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Montering av stikkontakter under hvert nattbord på soverommet, og installasjon av dimmere på stue og kjøkken.
   Monterte 4 taklamper. Utført i 2020. Montering av stikkontakt i stue og det minste soverommet i forbindelse med oppføring av ny lettvegg med doble gipsplater. Utført i 2023.
   VF Elektro AS, WWK Elektro AS.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Leiligheten er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Pulverapparat på 6 kg med ABC-pulver fra 2019

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

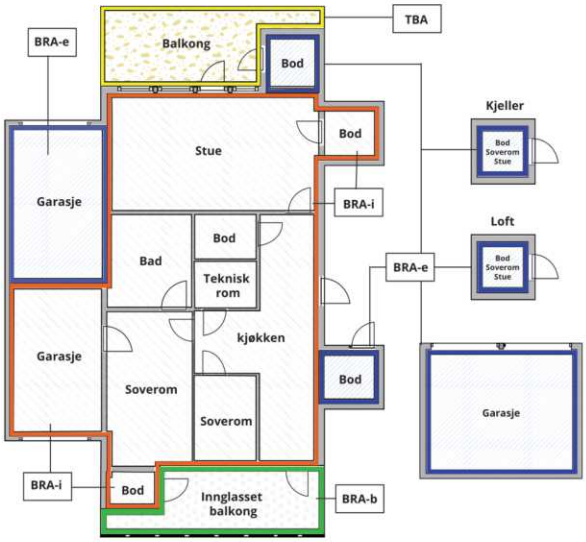
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	82			82	8
Kjeller		9		9	
SUM	**82**	**9**			**8**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Entré, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom, Bod, Stue/kjøkken, Soverom 3, Toalettrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Bruksrett til bod merket 304 i kjeller i oppgang nr. J. Størrelse ca. 9 m² (BRA-e).
TBA: Balkong.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se historikk.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	79	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. S-rom: bod i leilighet.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Frode Grønning	Takstingeniør
	Håkon Sveinall	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	732		0	7608.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kjelsåsveien 164 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3004/FRYSJALIA BORETTSLAG	920487025	3004	OBOS	Sveinall Håkon, Sveinall Marthe Dahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
20	3 650 000	25	*31.12.2024*	3 642 000	*21.05.2025*

Kommentar
Opplysninger er gitt av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.
Eier opplyser at det medfølger parkeringsplass nr. 79 i felles garasjeanlegg. Zaptec Pro på egen garasjeplass.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Historikk

2019: Malt stue, alle soverom og gang (egeninnsats).
2020: Nye stikkontakter soverom, installasjon av dimmer i stue og montering av fire lamper (VF elektro AS).
2022: Malt det lille toalettrommet (egeninnsats).
2023: Rivning av lettvegg med skyvedør i stue, bygd ny lettvegg med doble gipsplater, ny dør og stikkontakter på begge sider av veggen. (Papajs Håndverktjenester og WWelektro).
2023: Montering av ekstra skuffeseksjon på bad (Papajs Håndverktjenester).
2024: Malt vegger og tak på det lille soverommet og stue (egeninnsats).
2025: Ny platetopp på komfyren 24.06.2025 (BSH Husholdningsapparater AS).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7283103			

Kommentar
Fellespolise i borettslaget. Eier må selv tegne hjem forsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	16.06.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	16.06.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer			Gjennomgått		Nei
Faktura Papajs Håndverktjenester	15.12.2023	Rive lettvegg, sette opp ny vegg med bedre lydisolasjon og ny dør.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KO1326

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251037

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håkon Sveinall	Marthe Dahl Sveinall

Gateadresse
Kjelsåsveien 164 A

Poststed	Postnr
OSLO	0884

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 7283103

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251037

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av ekstra skuffeseksjon på badet, 2023.
Arbeid utført av	Papajs Håndverkstjenester

Filer

faktura_2023_10080.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	En setningssprekk i overgang mellom vegg og tak på det lille toalettrommet. Oppdaget ved overtagelse og reparert av utbygger etter ettårsbefaring.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av stikkontakter under hvert nattbord på soverommet, og installasjon av dimmere på stue og kjøkken. Monterte 4 taklamper. Utført i 2020. Montering av stikkontakt i stue og det minste soverommet i forbindelse med oppføring av ny lettvegg med doble gipsplater. Utført i 2023.
Arbeid utført av	VF Elektro AS, WWK Elektro AS

Filer

31036-Samsvarserkl-ring 2020.pdf Faktura850.pdf 5134-Samsvarserklæring.pdf faktura_2023_10080.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251037

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec Pro på egen garasjeplass

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251037

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251037

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Sveinall	0bddedbcccaffc6bcaada9f9a7b46892f48e8f49	15.06.2025 20:36:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Dahl Sveinall	c98964bd3b308fdc2886e95cbb81008b6d3a0b4d	15.06.2025 20:40:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251037

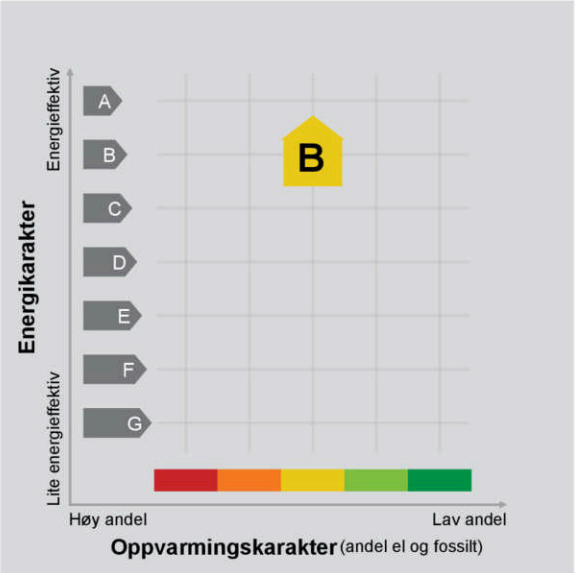
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Kjelsåsveien 164A
Postnummer	0884
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	732
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300663916
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-135546
Dato	16.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kjelsåsveien 164A	300663916	H0203	1	0	20

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	19 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	82 m²
Totalt BRA	82 m²
Oppvarmet luftvolum	212 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,98 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	199,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,48 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	99 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,91
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,54
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.12.2023

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	10,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	85,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 703 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	69,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 541 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	69,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 703 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 703 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 703 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	62,6 %

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

8591260 723/3004 16.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.06.2025.

Boligselskap:	723 Frysjalia Borettslag
Organisasjonsnr:	920.487.025
Andelseier:	Marthe Dahl Sveinall Håkon Sveinall
Leieobjektnr:	3004
Adresse:	Kjelsåsveien 164 A, 0884 OSLO
Andelsnummer:	20
Borettsinnskudd:	kr 3.650.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7283103.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnader: Felleskostnadene økes med 12,5% fra 01.01.2025. Dette gjelder også felleskostnadene knyttet til MC-plass og garasje.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- 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.
- 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.
- 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207602604	A	255.608.790,-	34 år 10 md.	12		Flyt	5,18%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 24.292,– pr. md.

Herav:

Garasje	225,-
Felleskostnader	4.676,-
akonto oppvarming	563,-
Kapitalkostnader OBOS01	18.828,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	306,-	194.668,-	24.792,-	3.650.000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98207602604	3.641.070,-	18.828,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3.642.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 21.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort tlf.22 86 42 42 ev. pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no.

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 Kjelsåsveien 164 H, 884 OSLO, 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.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Hilsen OBOS

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. juni kl. 08:00 og lukker 23. juni kl. 09:00.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Bruk og utleie av fellesarealer i Frysjalia borettslag
5. Endret fordelingsmodell for kostnader til TV- og internettjenester

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hjort som digital møteleder.

Forslag til vedtak
Bendik Hjort er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Biørn Trygve Lyche og Egil Gulliksen velges

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

Bruk og utleie av fellesarealer i Frysjalia borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Frysjalia borettslag disponerer ca. 600 m² med fellesarealer fordelt på 22 rom, alle med ulike betegnelser og bruksområder. I løpet av inneværende år er to nye rom etablert for å imøtekomme behovet for et rom til feiemaskin med tilhørende utstyr, samt et renholdsrom med vann og utslagsvask.

Et annet rom er tidligere tatt i bruk som styrerom (lokalisert i C-plan 2). Dette er innredet med kjøkken, sittegruppe, konferansebord med plass til syv personer, samt tilgang til internett.

En stor andel av fellesarealene står i dag i liten grad benyttet, og styret ønsker å utnytte disse arealene bedre – både til fordel for borettslagets drift og for beboerne. Over tid har styret mottatt flere henvendelser vedrørende midlertidig bruk og leie av rom. Det er særlig uttrykt behov for midlertidig oppbevaringsplass i forbindelse med salg av leiligheter og klargjøring til visning, ved inn- og utflytting og ved behov for ekstra lagringsplass generelt.

Korttidsleie av tilgjengelige rom kan være en praktisk løsning i slike tilfeller. På lengre sikt kan det også være aktuelt å etablere flere låsbare boder innenfor eksisterende rom, dersom behovet viser seg å være tilstrekkelig stort.

Det har vært uklart hvorvidt styret har myndighet til å beslutte slik bruksendring på egen hånd, eller om dette krever vedtektsendring og vedtak på generalforsamling. Etter anbefaling fra borettslagets forretningsfører ble det innhentet en juridisk vurdering fra advokat Terje Sjøvold i OBOS-advokatene (vurderingen er vedlagt). For å sikre at videre fremdrift skjer i tråd med gjeldende regelverk, har styret besluttet å legge saken frem for ekstraordinær generalforsamling.

Styret ber på denne bakgrunn om at generalforsamlingen fatter vedtak som gir styret følgende fullmakter:

1. **Tilpasse fellesarealene** slik at de i større grad tjener borettslagets driftsbehov og beboernes interesser.
2. **Utarbeide og vedta et eget utleiereglement** for midlertidig utleie av deler av fellesarealene. Utleie skal kun skje til andelseiere i Frysjalia borettslag.
3. **Fastsette leiepriser** for midlertidig bruk av fellesrommene, begrenset til maksimum 50 % av markedspris.

Eventuelle inntekter fra slik utleie skal tilfalle borettslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til følgende: 1. Å foreta nødvendige tilpasninger av fellesarealene med formål å ivareta borettslagets driftsbehov og legge til rette for beboernes bruk. 2. Å utarbeide og vedta et utleiereglement for midlertidig utleie av deler av fellesarealene. Utleie skal kun skje til andelseiere i Frysjalia borettslag. 3. Å fastsette leiepriser for slik midlertidig utleie, begrenset til maksimalt 50 % av gjeldende markedspris. Eventuelle inntekter fra utleien skal tilfalle borettslaget.

Vedlegg
1. Vurdering utleie av boder - Terje Sjøvold.pdf

Sak 5

Endret fordelingsmodell for kostnader til TV- og internettjenester

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret arbeider med å innhente tilbud på ny avtale for TV- og internettjenester til Frysjalia borettslag.

I den forbindelse ønsker styret å gå bort fra dagens modell, der kostnadene på TV og internett fordeles etter brøk, og over til en ordning der hver andelseier faktureres individuelt basert på faktisk valg og bruk av tjenester.

Dagens avtale innebærer at kostnadene fordeles som en del av felleskostnadene etter brøk, i tråd med borettslagsloven § 5-19 (1). Denne modellen medfører at andelseiere med ulikt forbruk eller behov likevel belastes etter fordelingsnøkkelen i borettslaget. § 5-19 (1) andre ledd åpner for at enkelte kostnader skal kunne fordeles etter nytte eller faktisk forbruk når særlige grunner taler for det. Denne vurderingen baserer seg på at en slik fordeling er klart rimeligere enn en fordeling etter nøkkelen. Styret, med støtte fra forretningsfører vurderer det slik at en fordeling av tv- og internettkostnader etter det faktiske forbruket er rettferdig. Det motsatte vil kunne insentivere mindre andeler i å gå for en større datapakke, hvor større leiligheter betaler kostnaden for dette.

Eksempelvis, i en potensiell fremtidig fellesavtale hvor man kan velge mellom TV & internett eller kun internett, vil beboere med kun internett under dagens modell fortsatt måtte betale for både TV og internett.

En overgang til individuell betaling vil gi en vesentlig mer rettferdig fordeling av kostnadene og bedre samsvar med faktisk nytte for den enkelte beboer.

Styret har også tidligere i år gjennomført en spørreundersøkelse sendt ut via Vibbo som viser at det er bred støtte blant beboerne for å endre dagens fordelingsmodell. I tillegg vil en individuell fakturering gjøre det mulig for enkelte beboere å få refusjon for internettkostnader fra arbeidsgiver, noe som ikke er praktisk mulig, eller unødvendig vanskelig, når kostnadene inngår i felleskostnadene.

OBOS Eiendomsforvaltning har vurdert at en slik endring er i tråd med gjeldende regelverk, men at det krever vedtak på generalforsamling, da det innebærer en nyttefordeling av kostnader som i dag er bakt inn i den brøkfordelte faktureringen.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar at kostnader knyttet til TV- og internettjenester i borettslaget faktureres individuelt til den enkelte andelseier basert på faktisk valgt tjenestepakke.

Flertallskrav ved omgjøring av fellesarealer - flertallskrav

Det er reist spørsmål om hvilke flertallskrav som er nødvendig for å beslutte omgjøring av deler av borettslagets fellesareal som i praksis står ubenyttet til boder for (rimelig) utleie til andelseierne.

Utgangspunktet er borettslagsloven § 7-11 første ledd hvoretter alle beslutninger fattes med alminnelig flertall med mindre annet flertallskrav følger av vedtektene eller av loven. De viktigste bestemmelsene som oppstiller avvikende flertallskrav er borettslagsloven § 7-11 tredje ledd som oppstiller krav om to tredels flertall for vedtektsendringer og § 8-9 som forutsetter to tredels flertall for visse beslutninger som anses å være av særlig stor viktighet.

Basert på utkastet til innkalling til generalforsamling er jeg usikker på om man foreslår denne endringen av fellesarealene vedtektsfestet. Dersom man vil vedtektsfeste dette er det utvilsomt et krav om to tredels flertall, men etter mitt skjønn er det neppe nødvendig å endre vedtektene for å gjennomføre en slik endring av bruken av fellesarealene.

Jeg har vurdert forslaget opp mot bestemmelsene i borettslagsloven § 8-9, men kan ikke se at noen av bestemmelsene treffer spesielt godt på de foreliggende planene. Lovens § 8-9 nr. 1 krever to tredels flertall for «ombygging, påbygging eller endring» som «går utover vanlig forvaltning og vedlikehold», men for at denne bestemmelsen skal komme til anvendelse har det i alminnelighet vært lagt til grunn at man må stå overfor mer fundamentale endringer av bygningsmassen. Det å sette opp noen lettvegger og dører vil klart nok ikke være omfattet.

Om endringene krever noen form for godkjenning fra kommunen har jeg ikke gått inn i, men dette vil uansett ikke ha noen betydning for flertallskrav generalforsamlingen.

Konklusjonen på dette punkt er at dette er noe generalforsamlingen kan beslutte med alminnelige flertall av de avgitte stemmer, dette i tråd med hovedregelen i brl. § 7-11 første ledd.

Terje Sjøvold, advokat MNA

Advokatene i OBOS
Tlf:22865716/95933418



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.06.25
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

Bendik Hjort er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Biørn Trygve Lyche og Egil Gulliksen velges

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Bruk og utleie av fellesarealer i Frysjalia borettslag

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til følgende: 1. Å foreta nødvendige tilpasninger av fellesarealene med formål å ivareta borettslagets driftsbehov og legge til rette for beboernes bruk. 2. Å utarbeide og vedta et utleiereglement for midlertidig utleie av deler av fellesarealene. Utleie skal kun skje til andelseiere i Frysjalia borettslag. 3. Å fastsette leiepriser for slik midlertidig utleie, begrenset til maksimalt 50 % av gjeldende markedspris. Eventuelle inntekter fra utleien skal tilfalle borettslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Endret fordelingsmodell for kostnader til TV- og internettjenester

Generalforsamlingen vedtar at kostnader knyttet til TV- og internettjenester i borettslaget faktureres individuelt til den enkelte andelseier basert på faktisk valgt tjenestepakke.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 08:00 og lukker 1. mai kl. 08:00.

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.

Møt styret på styrerommet

Representanter fra styret er tilgjengelige på styrerommet (oppgang C, bakkeplan) mandag 28. april kl. 18.00 - 20.00 for spørsmål, hjelp til å avlegge stemmer eller andre henvendelser.

Spørsmål vedrørende årsmøtet kan også sendes til styret på frysjalia@styrerommet.no.

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 delegater til OBOS' generalforsamling
8. Endring av vedtektene 4-1(4)
9. Endring av Husordensreglene § 8 Fellesarealer
10. Installasjon av kaldtvannsmålere hos alle beboere for individuell fakturering av avgifter for vann og avløp

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

Styreleder Petter Blandhol velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Egil Gulliksen og Biørn Trygve Lyche velges.

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 lagt ved årsregnskapet for Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie i denne saken. Dette for å gi beboere oversikt over økonomien i sameiet, som deler mye av driften med borettslaget. Felleskostnadene i sameiet fordeles iht. sameietes vedtekter § 11, og etter følgende fordelingsprosent; 96,8 % for Frysjalia borettslag og 3,2 % for næring (Ragde Eiendom).

NB! Det er kun årsregnskapet og årsrapporten for Frysjalia borettslag som skal godkjennes i saken. Det holdes eget årsmøte for sameiet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap for Frysjalia borettslag godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 0723 Frysjalia Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2024 Frysjaveien Eierseksjonssameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260.000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Helga Bjørset Dokka

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

- Arne Ingar Svendby
- Karoline Palmer

Sak 7

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:

- Helga Bjørset Dokka

Sak 8

Endring av vedtektene 4-1(4)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å øke tillatt høyde på hekk i gårdsrom uten søknadsplikt til styret fra 120 cm til 150 cm.

Det foreslås også å presisere at høydebegrensningen kun gjelder hekker som vender ut mot gårdsrommet.

Foreslått endring (endret tekst er **uthevet**):

(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.

Forslag til vedtak
Vedtektsendringen vedtas

Sak 9

Endring av Husordensreglene § 8 Fellesarealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å hindre at det hensettes møbler, søppel eller annet privat løsøre på fellesarealer, foreslår styret å legge til en presisering i Husordensreglene § 8 Fellesarealer.

Foreslått endring (endret tekst er **uthevet**):

§ 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. **Hensetting av annen privat løsøre skal ikke skje uten styrets tillatelse. Kostnader ved fjerning av løsøre kan belastes eieren.**

Forslag til vedtak

Endring i Husordensreglene godkjennes

Sak 10

Installasjon av kaldtvannsmålere hos alle beboere for individuell fakturering av avgifter for vann og avløp

Forslag fremmet av:
Christian Nathaniel Aleksander Grøttum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De kommunale avgiftene for vann og avløp har økt betraktelig de siste årene, og det er forventet ytterligere økning de neste årene. I dag blir disse avgiftene beregnet etter bruksareal og pakket inn i fellesutgiftene.

Vannforbruk er meget individuelt og det følger at avgiftene relatert til dette forbruket burde betales av forbrukeren og ikke av fellesskapet.

For å realisere dette må det installeres kaldtvannsmålere i leilighetene. Jeg forstår det som at Techem - som borettslaget har avtale med for fjernvarme og varmtvann - tilbyr både installasjon av kaldtvannsmålere og individuell fakturering av kommunale avgifter for vann og avløp.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Det vil koste minst 250.000 kr å installere i alle boliger, så fremt alle fordelingsskap har plass til målere. I tillegg må man installere målere på alt av fellesarealer, for eksempel takterraser, og dessuten må det gjøres at stort arbeid med fordeling mellom Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie og Frysjalia borettslag. Målingen må også administreres og følges opp jevnlig.

For de aller fleste i borettslaget vil kostnadene knyttet til forbruk av kaldtvann forbli relativt uendret, mens noen må betale mer, og noen må betale mindre.

Forslag til vedtak

Styret inngår en avtale med Techem for å realisere det ovennevnte

---

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024-2025

Styret har gjennomført månedlige styremøter i tillegg til jevnlige arbeidsmøter, med hovedfokus på reklamasjoner og reforhandlinger av driftsavtaler. I tillegg til behandling av løpende saker, har det vært arbeidet med å samordne og synliggjøre borettslagets og sameiets ansvarsområder.

Det er også gjennomført "åpen dag" på styrerommet, med fokus på reklamasjoner og styrets arbeid i forkant av årsmøtet for å drøfte mulige saker.

Det ble gjort store utskiftninger i styret våren 2024, med tre nye styremedlemmer, inkludert ny styreleder og ny nestleder. Det er i den forbindelse også brukt mye tid på å sette seg inn i styrearbeidet i Frysjalia.

Reklamasjoner

For å kartlegge omfanget av avvik på byggeutførelsen i fellesområdene, ble overtakelsesprotokollene (ca. 650 avvik), protokollene for ettårsbefaringen (33 avvik) og innrapporterte saker i Dalux i perioden (163 poster) gjennomgått og vurdert for videre oppfølging (ca. 80 avvik).

Per dags dato er det registrert 101 poster i Dalux. Veidekke har avvist 49 saker, påstått utført 42, og 9 er planlagt/registrert for gjennomføring.

Ved utløpet av reklamasjonstidens frist (26. november 2024 og 20. januar 2025) ble det formelt fremmet 53 reklamasjonsaker til utbygger via brev. Sakene er også registrert i Dalux. Det pågår løpende dialog for å lukke disse, og per nå er 20 saker utført/avklart, 9 er satt til «skal gjennomføres» og resterende vil bli fulgt opp videre.

Driftsavtaler

Borettslaget har 22 drifts- og serviceavtaler, hvorav 9 har blitt reforhandlet. Det er også inngått 4 nye avtaler som har erstattet avtaler vi var misfornøyd med. Dette har resultert i en årlig besparelse på ca. kr. 377 784 og borettslaget har fått refundert ca. kr. 110 000 for feilaktig fakturering.

Videre er det inngått samarbeid med de andre sameiene/borettslagene i Frysjaparken om en felles vintervedlikeholdsavtale.

Det er også påbegynt arbeid med reforhandlinger og/eller nye avtaler som gjelder forsikring, internett og TV og elektriske tjenester.

Andre saker

- Det er satt i gang arbeid for å sikre bedre merking/skilting av borettslaget, oppgangene og etasjene i hver oppgang, da det oppleves at mange besøkende slikter med å finne frem. Det forventes at dette arbeidet ferdigstilles i løpet av de neste månedene.
- Circle K overførte sin driftsavtale med borettslaget etter kun 5 måneder til Elaway. Elaway tok over driften 6. mai 2024 og har etablert en god driftsform med månedlig refusjon av strømutgifter. Borettslaget har også fått innvilget full strømstøtte for ladeanlegget
- Borettslaget har forskuttert infrastrukturen for 42 nye ladepunkter til en kostnad på kr. 656 250. Denne kostnaden vil bli refundert gjennom betaling fra brukere som installerer nye ladebokser (kr. 15 625). Totalkostnaden for utvidelsen ble kr. 1 465 766, og borettslaget har mottatt et tilskudd på kr. 463 428 til anlegget. I tillegg ble prosjektet finansiert gjennom bruk av borettslagets miljøkonto med kr. 236 989.
- Utbygger solgte varmesentralen til OF Energi nå i vinter. Det er forelagt revidert avtale som vi må ta stilling til i løpet av våren. Styret kommer til å innhente profesjonell kompetanse for å vurdere avtalen. Det er utbygger som har stått for driften av varmesentralen hittil.
-

Det ble montert innbruddsbeslag på 18 dører til bodområdene, til en kostnad på kr. 118 200. Frem til 20. mars 2025, hvor det er registrert et nytt innbrud, har det ikke vært registrert nye innbrudd. Styret følger opp nye eventuelle sikringstiltak mot innbrudd.

- En feiemaskin til garasjen ble anskaffet, som vedtatt i årsmøtet 2024, med et budsjett på kr. 450 000. Totalkostnadene for feiemaskinen og den nødvendige oppvarmingsplassen i garasjen beløper seg til kr. 343 750. Det skal også etableres et sandfang/avløpskum til maskinen til kr 50.000
- I tillegg til vanlig dugnad ble det gjennomført en vellykket kveldsdugnad, med oppfølgingsarbeid ved demontering av gamle kabler på ladeanlegget utover sommeren
- En gruppe beboere var med å sette 300 blomsterløk rundt omkring i gårdsrommet i oktober i fjor
- Det er hengt opp oppslagstavler i alle oppgangene og i smøreboden. Det vil etter hvert bli hengt opp diverse informasjon her
- Aksjonen "Blå teip", som innebar opprydding av henlagte saker, særlig sykler (17 stk. + 2 el-sykler), ble også gjennomført og vil bli tatt regelmessig
- Et verksted for vaktmesterne er etablert, inkludert verktøy/utstyr og et eget rom med vann/avløp for renholderne. Totalkostnaden for dette prosjektet er ca. kr. 50 000
- Videre er det gitt tillatelse til etablering av en gjenbrukskrok/byttebenk som prøveordning, hvor to beboere har ansvar for oppfølging
- Alle fellesrommene er kartlagt, merket og nummerert
- Arbeidet med en ny branninstruks, HMS-plan og beredskapsplan for borettslaget er påbegynt og godt i gang
- Det er startet arbeid med korttidsutleie av bodarealer, hobbyrom, oppgangskontakter, samt utvikling av sykkelbod med stativer for el- og lastesykler
- I samarbeid med de andre sameiene/borettslagene i Frysjaparken har det vært møter om dannelse av Frysjaparken Vel
- Det er påbegynt energikartlegging med støtte fra Enova og Oslo kommune

FRYSJALIA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 487 025, KUNDENR. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	**1 338 534**	**2 782 629**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	40 559 720	34 828 467
Tilbakeføring av avskrivning	83 852	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	236 989	-656 250
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	-39 286 133	-35 493 440
Innsk. øremerk. bankkto	-2 235	-5 020
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	0	-117 853
Økning egenkapital i fellesanlegg	-57 209	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	**1 534 983**	**-1 444 096**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 873 517**	**1 338 534**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 998 093	3 773 252
Kortsiktig gjeld	-124 576	-2 434 718
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 873 517**	**1 338 534**

FRYSJALIA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 487 025, KUNDENR. 723

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		16 316 159	15 334 416	18 231 660	18 573 592
Innkrevde felleskostnader	2	8 452 239	6 919 396	7 824 340	8 803 408
Ladeinntekter EL-bil		281 645	0	0	0
Andre inntekter	3	168 957	16 159	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**25 219 000**	**22 269 971**	**26 056 000**	**27 377 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-33 840	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-260 000
Avskrivninger	16	-83 852	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 750	-11 750	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-188 620	-179 130	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-15 646	-34 849	-35 000	-35 000
Kontingenter		-30 800	-30 800	-30 800	-31 000
Drift og vedlikehold	8	-1 044 411	-1 186 575	-1 677 000	-454 000
Kommunale avgifter	9	-1 041 401	-1 155 622	-610 000	-623 200
Kostnader sameie	15	-3 426 716	-3 342 474	-4 190 000	-3 986 000
Energi/fyring	10	-148 623	-297 480	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-659 514	-628 265	-660 000	-686 000
Andre driftskostnader	11	-750 152	-503 917	-394 500	-2 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 675 325**	**-7 644 701**	**-8 127 300**	**-6 378 200**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**17 543 675**	**14 625 270**	**17 928 700**	**20 998 800**
Innbetalt andel fellesgjeld		39 286 133	35 493 440	0	0
DRIFTSRESULTAT		**56 829 808**	**50 118 710**	**17 928 700**	**20 998 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	46 107	44 583	0	0
Finanskostnader	13	-16 316 195	-15 334 825	-18 232 000	-16 050 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-16 270 088**	**-15 290 243**	**-18 232 000**	**-16 050 000**
ÅRSRESULTAT		**40 559 720**	**34 828 467**	**-303 300**	**4 948 800**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		40 559 720	0		
Til annen egenkapital		0	34 828 467		

FRYSJALIA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 487 025, KUNDENR. 723

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	776 995 000	776 995 000
Tomt		261 375 000	261 375 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	263 683	206 474
Andre varige driftsmidler	16	335 409	656 250
Miljøbankkonto, øremerket		35 053	236 990
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 039 004 145**	**1 039 469 714**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		15 624	17 720
Forskuddsbetalte kostnader		338 332	329 757
Andre kortsiktige fordringer	17	57 764	59 077
Energiavregning	18	129 045	0
Driftskonto OBOS-banken		1 570 461	2 510 765
Sparekonto OBOS-banken		886 868	855 933
SUM OMLØPSMIDLER		**2 998 093**	**3 773 252**
SUM EIENDELER		**1 042 002 238**	**1 043 242 965**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 5 000		770 000	770 000
Annen egenkapital	19	245 662 484	205 102 764
SUM EGENKAPITAL		**246 432 484**	**205 872 764**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	276 233 207	315 519 340
Borettsinnskudd	21	519 185 000	519 185 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	26 972	231 144
SUM LANGSIKTIG GJELD		**795 445 179**	**834 935 484**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		43 820	982 465
Påløpte renter		80 756	1 452 253
SUM KORTSIKTIG GJELD		**124 576**	**2 434 718**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 042 002 238**	**1 043 242 965**
Pantstillelse	23	1 038 370 000	1 038 370 000
Garantiansvar	15	1 504 743	791 309

Oslo, 01.04.2025
Styret i Frysjalia Borettslag

Petter Blandhol Kjersti Eckblad Einar Lagset

Hans Petter Haukø

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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	7 528 008
Eiendomsskatt	394 132
Garasjeleie	288 000
Avregning elbil	233 999
MC-plass	9 000
Kapitalkostnader på IN-lån	16 376 909
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-60 750
Overført til kapitalkostnader	-16 316 159
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 453 139**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

MC-plass	-900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 452 239**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Strøm elbil Q2 og Q3 2023	59 540
Refusjon fra Ev Soft AS	13 000
Viderefakturert faktura fra Spar Bygg AS	12 776
Tilbakeført avsetning 2023	73 304
Skadeoppgjør fra Tryg	10 337
SUM ANDRE INNTEKTER	**168 957**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 840**

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 2023/2024, og er på kr 240 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning til styremøte for kr 1 071, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 646
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 646**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-273 164
Drift/vedlikehold VVS	-89 356
Drift/vedlikehold elektro	-6 893
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-409 667
Drift/vedlikehold heisanlegg	-247 522
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 663
Kostnader dugnader	-5 147
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 044 411**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-428 808
Renovasjonsavgift	-612 593
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 041 401**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-148 623
SUM ENERGI / FYRING	**-148 623**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 474
Vaktmestertjenester	-57 628
Renhold ved firmaer	-255 769
Snørydding	-26 250
Andre fremmede tjenester	-23 695
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 071
Andre kontorkostnader	-372 809
Bank- og kortgebyr	-2 956
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-750 152**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 509
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 170
Andre renteinntekter	1 428
SUM FINANSINNTEKTER	**46 107**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

OBOS-banken	-16 316 159
Renter på leverandørgjeld	-36
SUM FINANSKOSTNADER	**-16 316 195**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2020	776 995 000
SUM BYGNINGER	**776 995 000**

Tomten ble anskaffet i 2018.
Gnr.59/bnr.732
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
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 1 504 743.

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 resultatregnskapet "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.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	656 250	
Avgang 2024	-236 989	
Avskrevet i år	-83 852	
		335 409
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**335 409**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-83 852**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For lite innbetalt kapitalkostnader, IN-lån	57 764
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**57 764**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-935 775
SUM INNTEKTER	**-935 775**

KOSTNADER

Overført Frysjaveien 42 ES	1 064 820
SUM KOSTNADER	**1 064 820**

SUM ENERGIAVREGNING	**129 045**

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: 19
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 710 691
Egenkapital fra IN tidligere	203 665 660
Egenkapital fra IN 2024	39 286 133
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**245 662 484**

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: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35%. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2020	-519 185 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	203 665 660	
Nedbetalt i år, IN	39 286 133	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-276 233 207**

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS-banken**	**Første avdrag er 30/03-2025**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2025	
2013, 3013, 4017		200
6018		250
3007, 4001, 4008		350
4032		400
4037		450
5023		500
5020, 6013		550
2001		650
2002, 6010		800
6014		850
3002, 3031		950
3022, 5007, 5014		1 050
6015		1 100
2005, 5021		1 150
3019, 4028		1 200
3006, 3010, 3017, 4035		1 350
4003, 4006, 4010, 5035		1 400
5003, 5006, 5010, 5017		1 500
3028, 5028		1 550
4030, 4036, 5016, 7001		1 650
3015, 3026, 3027, 4002, 4007		1 700
3025, 6016		1 750
2012, 3023, 7008		1 800
2007, 3024, 4024		1 850
5024		1 900
6012, 7004, 7007		1 950
2018		2 000
2011		2 100
2010		2 150
4014		2 200
4013		2 400
5013		2 500

3016	2 650
4016, 7002	2 700
4019, 5012	2 750
4011, 5032	2 800
4026, 5011, 5037, 6020	2 850
3005, 4009	2 900
3021, 5026, 5029	2 950
3004, 4021, 5033, 5034, 6004, 6017	3 000
2015, 4005, 6003, 6009	3 100
5005, 5025	3 200
3018, 7003	3 300
2006, 3001	3 350
4027	3 400
5027	3 500
2017, 3032, 4023	3 550
6011	3 650
4020	3 750
5008	4 000
7005	4 650

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2021	-130 675 970
Opprinnelig 2019	-388 509 030
SUM BORETTSINNSKUDD	**-519 185 000**

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	-26 972
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-26 972**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	519 185 000
Pantelån	276 233 207
Beregnede IN-forpliktelser	242 951 793
TOTALT	**1 038 370 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Resultatanalyse 2024
Frysjalia Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	16 316 159	18 231 660	1 915 501	11 %
Innkrevde felleskostnader	8 452 239	7 824 340	-627 899	-8 %
Ladeinntekter EL-bil	281 645	0	-281 645	100 %
Andre inntekter	168 957	0	-168 957	100 %
Sum driftsinntekter	**25 219 000**	**26 056 000**	**837 000**	**3 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-33 840	-35 000	-1 160	3 %
Styrehonorar	-240 000	-240 000	0	0 %
Avskrivninger	-83 852	0	83 852	100 %
Revisjonshonorar	-11 750	-15 000	-3 250	22 %
Forretningsførerhonorar	-188 620	-190 000	-1 380	1 %
Konsulenthonorar	-15 646	-35 000	-19 354	55 %
Kontingenter	-30 800	-30 800	0	0 %
Drift og vedlikehold	-1 044 411	-1 677 000	-632 589	38 %
Kommunale avgifter	-1 041 401	-610 000	431 401	-71 %
Kostnader sameie	-3 426 716	-4 190 000	-763 284	18 %
Energi/fyring	-148 623	-50 000	98 623	-197 %
TV-anlegg/bredbånd	-659 514	-660 000	-486	0 %
Andre driftskostnader	-750 152	-394 500	355 652	-90 %
Sum driftskostnader	**-7 675 325**	**-8 127 300**	**-451 975**	**6 %**
Driftsresultat før IN	**17 543 675**	**17 928 700**	**385 025**	**2 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	39 286 133	0	-39 286 133	100 %
Driftsresultat	**56 829 808**	**17 928 700**	**-38 901 108**	**-217 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	46 107	0	-46 107	100 %
Finanskostnader	-16 316 195	-18 232 000	-1 915 805	11 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-16 270 088**	**-18 232 000**	**-1 961 912**	**11 %**

Årsresultat	**40 559 720**	**-303 300**	**-40 863 020**	**13 473 %**

Til generalforsamlingen i Frysjalia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frysjalia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

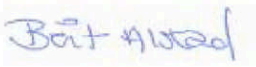
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FRYSJAVEIEN 44 ES
ORG.NR. 924 516 984, KUNDENR. 736

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 439 048	2 562 320	3 098 000	4 303 000
Garasjer	10	319 500	255 600	0	0
Ladeinntekter EL-bil		372 092	0	0	0
Andre inntekter	3	240 951	895 494	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 371 591**	**3 713 414**	**3 098 000**	**4 303 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 500	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-160 000
Avskrivninger	15	-106 269	-40 883	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 656	-15 106	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-86 290	-81 950	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-5 825	-12 760	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-587 568	-709 352	-560 000	-1 130 000
Forsikringer		-406 931	-370 635	-350 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-780 347	-606 105	-972 000	-920 000
Garasjer	10	-13 588	-95 734	-30 000	-30 000
Energi/fyring	11	-1 189 126	-1 267 215	-600 000	-600 000
Andre driftskostnader	12	-534 961	-281 020	-403 000	-872 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 890 712**	**-3 651 910**	**-3 194 500**	**-4 267 000**
DRIFTSRESULTAT		**480 879**	**61 504**	**-96 500**	**36 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	2 115	1 458	0	0
Finanskostnader	14	-2 024	-3 621	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**91**	**-2 163**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**480 970**	**59 341**	**-96 500**	**36 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		480 970	59 341		

FRYSJAVEIEN 44 ES
ORG.NR. 924 516 984, KUNDENR. 736

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	302 427	408 697
SUM ANLEGGSMIDLER		**302 427**	**408 697**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	35
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		87 715	71 101
Andre kortsiktige fordringer		0	656 250
Energiavregning	16	311 750	339 392
Driftskonto OBOS-banken		412 134	301 527
Sparekonto OBOS-banken		1 294	1 249
SUM OMLØPSMIDLER		**812 893**	**1 369 554**
SUM EIENDELER		**1 115 321**	**1 778 251**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		754 478	273 508
SUM EGENKAPITAL		**754 478**	**273 508**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 000	750
Leverandørgjeld		358 842	1 503 993
SUM KORTSIKTIG GJELD		**360 842**	**1 504 743**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 115 321**	**1 778 251**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025
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	2 854 876
Diverse	320 004
Felleskostnader	264 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 439 048**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	50
Tilskudd el-bil lader	96 519
Techem avregning 2020-2021	144 382
SUM ANDRE INNTEKTER	**240 951**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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 2023/2024, og er på kr 150 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 656.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 825
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 825**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-117 103
Drift/vedlikehold brannsikring	-411 791
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 674
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-587 568**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-780 347
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-780 347**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	319 500
SUM INNTEKTER GARASJER	**319 500**

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-13 588
SUM KOSTNADER GARASJER	**-13 588**

SUM GARASJER	**305 912**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-622 064
Andre fyringskostnader	-567 063
SUM ENERGI / FYRING	**-1 189 126**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-469 305
Renhold ved firmaer	-23 063
Snørydding	-40 313
Bank- og kortgebyr	-2 281
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-534 961**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 070
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45
SUM FINANSINNTEKTER	**2 115**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 024
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 024**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	326 930	
Avskrevet i år	-65 386	
		261 544
Fartsdempere		
Tilgang 2023	122 650	
Avskrevet tidligere	-40 883	
Avskrevet i år	-40 883	
		40 883
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**302 427**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-106 269**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Administrasjon	108 829
Fjernvarme	1 267 741
SUM KOSTNADER	**1 376 570**
SUM ENERGIAVREGNING	**311 750**

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.

Resultatanalyse 2024
Frysjaveien 44 Es

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 439 048	3 098 000	-341 048	-11 %
Garasjer	319 500	0	-319 500	100 %
Ladeinntekter EL-bil	372 092	0	-372 092	100 %
Andre inntekter	240 951	0	-240 951	100 %
Sum driftsinntekter	**4 371 591**	**3 098 000**	**-1 273 591**	**-41 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-21 150	-21 500	-350	2 %
Styrehonorar	-150 000	-150 000	0	0 %
Avskrivninger	-106 269	0	106 269	100 %
Revisjonshonorar	-8 656	-15 000	-6 344	42 %
Forretningsførerhonorar	-86 290	-88 000	-1 710	2 %
Konsulenthonorar	-5 825	-5 000	825	-17 %
Drift og vedlikehold	-587 568	-560 000	27 568	-5 %
Forsikringer	-406 931	-350 000	56 931	-16 %
Kommunale avgifter	-780 347	-972 000	-191 653	20 %
Garasjer	-13 588	-30 000	-16 412	55 %
Energi/fyring	-1 189 126	-600 000	589 126	-98 %
Andre driftskostnader	-534 961	-403 000	131 961	-33 %
Sum driftskostnader	**-3 890 712**	**-3 194 500**	**696 212**	**-22 %**
Driftsresultat	**480 879**	**-96 500**	**-577 379**	**598 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	2 115	0	-2 115	100 %
Finanskostnader	-2 024	0	2 024	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**91**	**0**	**-91**	**100 %**
Årsresultat	**480 970**	**-96 500**	**-577 470**	**598 %**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.25
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

Styreleder Petter Blandhol velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Egil Gulliksen og Biørn Trygve Lyche velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap for Frysjalia borettslag godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 260.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Helga Bjørset Dokka

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Arne Ingar Svendby

☐ Karoline Palmer

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Hans Petter Haukø

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Helga Bjørset Dokka

Sak 8 Endring av vedtektene 4-1(4)

Vedtektsendringen vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av Husordensreglene § 8 Fellesarealer

Endring i Husordensreglene godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Installasjon av kaldtvannsmålere hos alle beboere for individuell fakturering av avgifter for vann og avløp

Styret inngår en avtale med Techem for å realisere det ovennevnte

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for FRYSJALIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 920487025
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 08:00 til 1. mai kl. 08:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 87.

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:**
> Styreleder Petter Blandhol velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Egil Gulliksen og Biørn Trygve Lyche velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
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: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **7**
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 lagt ved årsregnskapet for Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie i denne saken. Dette for å gi beboere oversikt over økonomien i sameiet, som deler mye av driften med borettslaget. Felleskostnadene i sameiet fordeles iht. sameietes vedtekter § 11, og etter følgende fordelingsprosent; 96,8 % for Frysjalia borettslag og 3,2 % for næring (Ragde Eiendom).

NB! Det er kun årsregnskapet og årsrapporten for Frysjalia borettslag som skal godkjennes i saken. Det holdes eget årsmøte for sameiet.

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

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 260.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Helga Bjørset Dokka (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helga Bjørset Dokka

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Karoline Palmer (71 stemmer)
Arne Ingar Svendby (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karoline Palmer
Arne Ingar Svendby

7. 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 (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Petter Haukø

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Helga Bjørset Dokka (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helga Bjørset Dokka

8. Endring av vedtektene 4-1(4)

Styret foreslår å øke tillatt høyde på hekk i gårdsrom uten søknadsplikt til styret fra 120 cm til 150 cm.

Det foreslås også å presisere at høydebegrensningen kun gjelder hekker som vender ut mot gårdsrommet.

Foreslått endring (endret tekst er **uthevet**):

(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.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektsendringen vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Endring av Husordensreglene § 8 Fellesarealer

For å hindre at det hensettes møbler, søppel eller annet privat løsøre på fellesarealer, foreslår styret å legge til en presisering i Husordensreglene § 8 Fellesarealer.

Foreslått endring (endret tekst er **uthevet**):

§ 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. **Hensetting av annen privat løsøre skal ikke skje uten styrets tillatelse. Kostnader ved fjerning av løsøre kan belastes eieren.**

> **Forslag til vedtak:**
> Endring i Husordensreglene godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Installasjon av kaldtvannsmålere hos alle beboere for individuell fakturering av avgifter for vann og avløp

Fremmet av: Christian Nathaniel Aleksander Grøttum

De kommunale avgiftene for vann og avløp har økt betraktelig de siste årene, og det er forventet ytterligere økning de neste årene. I dag blir disse avgiftene beregnet etter bruksareal og pakket inn i fellesutgiftene.

Vannforbruk er meget individuelt og det følger at avgiftene relatert til dette forbruket burde betales av forbrukeren og ikke av fellesskapet.

For å realisere dette må det installeres kaldtvannsmålere i leilighetene. Jeg forstår det som at Techem - som borettslaget har avtale med for fjernvarme og varmtvann - tilbyr både installasjon av kaldtvannsmålere og individuell fakturering av kommunale avgifter for vann og avløp.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Det vil koste minst 250.000 kr å installere i alle boliger, så fremt alle fordelingsskap har plass til målere. I tillegg må man installere målere på alt av fellesarealer, for eksempel takterraser, og dessuten må det gjøres at stort arbeid med fordeling mellom Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie og Frysjalia borettslag. Målingen må også administreres og følges opp jevnlig.

For de aller fleste i borettslaget vil kostnadene knyttet til forbruk av kaldtvann forbli relativt uendret, mens noen må betale mer, og noen må betale mindre.

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

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **62**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 22. april kl. 07:00 og lukker 25. april kl. 12:00.

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.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Feiemaskin
7. Vedtektsendring
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Lindgren er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Arne Ingar Svendby Evensen og Solveig Joy 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport-723.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

Sak 6

Feiemaskin

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennom vinteren har vi hatt store utfordringer med mye smeltevann i garasjen. I tillegg til den praktisk ulempen for beboere, med vann og søle, skaper det skader på bygningen. Vi får fukt inn i bodområder, muggdannelse og fuktskader på vegger.

Styrets forslag til å løse denne problematikken, er å gå til anskaffelse av en feiemaskin som kan suge opp vannet og i tillegg holde det renere gjennom året. Kikut har en slik maskin og har gode erfaringer med det. Vi har vurdert å dele maskinen med Kikut, men den er dessverre ikke i stand til åta seg frem utendørs på vinterstid.

For å kunne benytte en slik maskin, er vi også avhengig av å etablere et sluk med sandfang.

Siden den totale investering potensielt kan overstige den grensen styret kan beslutte, ønskes det en beslutning på generalforsamlingen for å etablere en slik løsning.

Forslag til vedtak

Styret gis myndighet til å anskaffe en feiemaskin og etablere sluk med sandfang, innenfor en ramme på inntil 450 000 NOK.

Sak 7

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås at det legges til et nytt avsnitt i vedtektene pkt. 4-1(9), med følgende ordlyd:

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.

Forslag til vedtak
Vedtektsendringen vedtas.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder for 2 år foreslås:

Navn: Petter Blandhol Adresse: Kjelsåsveien 164 H

B. Som styremedlem blir sittende ett år til:

Navn: Kjersti Eckblad Adresse: Kjelsåsveien 164 H

C. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Hans Petter Haukø Adresse: Kjelsåsveien 164 A

Navn: Einar Lagset Adresse: Kjelsåsveien 164 G

D. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Tine Storløs Adresse: Kjelsåsveien 164 G

Navn: Helga Dokka Adresse: Kjelsåsveien 164 H

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:

Navn: Biørn Trygve Lyche Adresse: Kjelsåsveien 164 F

Navn: Egil Gulliksen Adresse: Kjelsåsveien 164 K

Dato 10.03.2024 I valgkomiteen for Frysjalia Borettslag

Bjørn Trygve Lyche og Egil Gulliksen

Roller og kandidater

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

- Petter Blandhol

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

- Einar Lagset
- Hans Petter Haukø

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

- Helga Dokka
- Tine Storløs

Sak 9

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:

- Petter Blandhol

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

- Hans Petter Haukø

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Bjørn Trygve Lyche
- Egil Gulliksen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Lindgren	Kjelsåsveien 164 F
Nestleder	Emilie Aasheim	Kjelsåsveien 164 C
Styremedlem	Kjersti Eckblad	Kjelsåsveien 164 H
Styremedlem	Lasse Kihm Maktabi	Kjelsåsveien 164 E
Varamedlem	Helga Bjørset Dokka	Kjelsåsveien 164 H
Varamedlem	Hans Petter Haukø	Kjelsåsveien 164 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Anders Lindgren	Kjelsåsveien 164 F
Varadelegert	
Emilie Aasheim	Kjelsåsveien 164 C

Valgkomiteen

Egil Gulliksen	Kjelsåsveien 164 K
Biørn Trygve Lyche	Kjelsåsveien 164 F

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes e-post frysjalia@styrerommet.no. Se Frysjalia Borettslags hjemmeside på https://vibbo.no/frysjalia for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Frysjalia Borettslag
Borettslaget består av 154 andelsleiligheter.
Frysjalia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 920487025, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
59 732

Første innflytting skjedde i 2019. Tomten ble kjøpt i 2018.

Borettslaget 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.

Frysjalia Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
Styret har hatt månedlige møter gjennom året, der det har blitt behandlet både store og små saker. Vi har også etablert "Åpen dag" på styrerommet, for å være mer tilgjengelige og få en tettere dialog.

Blant de større sakene som har vært behandlet, kan nevnes

- Nytt ladeanlegg har kommet på plass og etter hvert i stabil drift
- Det er etablert fartsdempere i garasjen, med god effekt på fart og sikkerhet
- Fremdeles er det noe oppfølging av utbygger. Utover i 2024 vil det igjen måtte jobbes mer med dette, for å sikre full kontroll inn mot utgang av garantiperioden mot slutten av året.

For øvrig bærer styrets arbeid nå mer preg av normal drift og forvaltning, etter de første årene i etableringsfasen. Vi er et relativt stort borettslag, med en stor bygningsmasse og tekniske installasjoner. Så det er mye som skjer bak kulissene for å holde alt i gang. Det er innledet dialog med Kikut og Stilla med tanke på utvidet samarbeid fremover, noe som etter hvert også vil inkludere Ager og også siste byggetrinn.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader til IN-lån.
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til sameie, samt eiendomsskatt som ikke er budsjettert for (dekkes av andelseiere).
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frysjalia Borettslag.

Lån

Frysjalia Borettslag har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% for 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 25% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Frysjalia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frysjalia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FRYSJALIA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 487 025, KUNDENR. 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 782 629**	**2 974 894**	**2 782 629**	**1 338 534**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		34 828 467	13 433 511	740 200	-303 300
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-656 250	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-35 493 440	-14 011 627	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-5 020	-826	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-117 853	386 677	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 444 096**	**-192 265**	**740 200**	**-303 300**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 338 534**	**2 782 630**	**3 522 829**	**1 035 234**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 773 252	3 102 522
Kortsiktig gjeld	-2 434 718	-319 892
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 338 534**	**2 782 630**

FRYSJALIA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 487 025, KUNDENR. 723
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		15 334 416	8 495 516	11 880 252	18 231 660
Innkrevde felleskostnader	2	6 919 396	6 313 064	6 238 748	7 824 340
Andre inntekter	3	16 159	116 966	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 269 971**	**14 925 546**	**18 119 000**	**26 056 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-33 840	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-11 750	-11 125	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-179 130	-171 910	-180 500	-190 000
Konsulenthonorar	7	-34 849	-41 254	-20 000	-35 000
Kontingenter		-30 800	-30 800	-30 800	-30 800
Drift og vedlikehold	8	-1 186 575	-1 664 058	-810 000	-1 677 000
Kommunale avgifter	9	-1 155 622	-860 234	-558 000	-610 000
Kostnader sameie	23	-3 342 474	-2 612 903	-2 463 000	-4 190 000
Energi/fyring	10	-297 480	0	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-628 265	-521 450	-480 000	-660 000
Andre driftskostnader	11	-503 917	-835 228	-616 500	-394 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 644 701**	**-7 022 801**	**-5 498 800**	**-8 127 300**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**14 625 270**	**7 902 745**	**12 620 200**	**17 928 700**
Innbetalt andel fellesgjeld		35 493 440	14 011 627	0	0
DRIFTSRESULTAT		**50 118 710**	**21 914 372**	**12 620 200**	**17 928 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	44 583	14 655	0	0
Finanskostnader	13	-15 334 825	-8 495 516	-11 880 000	-18 232 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-15 290 243**	**-8 480 861**	**-11 880 000**	**-18 232 000**
ÅRSRESULTAT		**34 828 467**	**13 433 511**	**740 200**	**-303 300**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		34 828 467	13 433 511		

FRYSJALIA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 487 025, KUNDENR. 723
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	776 995 000	776 995 000
Tomt		261 375 000	261 375 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	206 474	88 621
Andre varige driftsmidler	15	656 250	0
Miljøbankkonto, øremerket		236 990	165 928
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 039 469 714**	**1 038 624 549**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		17 720	315 897
Forskuddsbetalte kostnader		329 757	67 249
Andre kortsiktige fordringer	16	59 077	139 678
Energiavregning	21	0	49 560
Driftskonto OBOS-banken		2 510 765	1 203 676
Sparekonto OBOS-banken		855 933	1 326 462
SUM OMLØPSMIDLER		**3 773 252**	**3 102 522**
SUM EIENDELER		**1 043 242 965**	**1 041 727 070**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 5 000		770 000	770 000
Annen egenkapital	17	205 102 764	170 274 297
SUM EGENKAPITAL		**205 872 764**	**171 044 297**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	315 519 340	351 012 780
Borettsinnskudd	19	519 185 000	519 185 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	231 144	165 102
SUM LANGSIKTIG GJELD		**834 935 484**	**870 362 882**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		982 465	251 613
Påløpte renter		1 452 253	68 279
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 434 718**	**319 892**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 043 242 965**	**1 041 727 070**

Pantstillelse	22	1 038 370 000	1 038 370 000
Garantiansvar	23	791 309	369 318

Oslo, 20.03.2024
Styret i Frysjalia Borettslag

Anders Lindgren /s/ Kjersti Eckblad /s/ Lasse Kihm Maktabi /s/

Emilie Aasheim /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 verdi-fallet 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	6 022 260
Eiendomsskatt	593 464
Garasje	216 000
Avregning elbil	83 472
MC-plass	5 200
Kapitalkostnader på IN-lån	14 471 220
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	863 196
Overført til kapitalkostnader	-15 334 416
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 920 396**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

MC-plass	-1 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 919 396**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salg av bom	4 000
Strøm elbil Q4 2022	2 497
Skadeoppgjør	9 662
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 159**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 840**

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 2022/2023, og er på kr 240 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 810, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-19 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 661
SUM KONSULENTHONORAR	**-34 849**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-269 748
Drift/vedlikehold VVS	-5 896
Drift/vedlikehold elektro	-15 806
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-350 221
Drift/vedlikehold heisanlegg	-375 854
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 875
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-133 796
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 074
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-305
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 186 575**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-593 610
Renovasjonsavgift	-562 012
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 155 622**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-297 480
SUM ENERGI / FYRING	**-297 480**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse leiekostnader/leasing	-15 855
Driftsmateriell	-2 248
Vakthold	-112 081
Renhold ved firmaer	-293 141
Snørydding	-25 000
Andre fremmede tjenester	-20 675
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 790
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 810
Andre kontorkostnader	-24 374
Bank- og kortgebyr	-2 942
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-503 917**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 469
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 491
Andre renteinntekter	623
SUM FINANSINNTEKTER	**44 583**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 334 416
Renter på leverandørgjeld	-409
SUM FINANSKOSTNADER	**-15 334 825**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2020	776 995 000
SUM BYGNINGER	**776 995 000**

Tomten ble anskaffet i 2018.
Gnr.59/bnr.732

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	656 250	
Avskrevet i år	0	656 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**656 250**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For lite innbetalt kapitalkostnader	59 077
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**59 077**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 437 104
Egenkapital fra IN tidligere	168 172 220
Reduksjon fra IN 2023	35 493 440
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**205 102 764**

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: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25%. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2020	-519 185 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	168 172 220	
Nedbetalt i år, IN	35 493 440	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-315 519 340**

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS-banken** **Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2025**	**Første avdrag er 30/03-2025**
2013, 3013, 4017, 5004		200
4001		350
6018		450
5020, 5023		550
2001, 4032		650
6013		750
4037, 6010		850
3007		900

6014	1 000
3022	1 050
5007, 5014	1 100
3002, 3031	1 150
2005, 3019	1 200
5030, 6006	1 300
5021	1 350
3006, 3010, 3017, 4028, 4035	1 400
4003, 4006, 4010, 5035	1 450
5010	1 500
5003, 5006, 5017	1 550
3028, 5028	1 600
2002	1 650
4030, 4036, 5016, 7001	1 700
3025, 3026, 3027, 4002, 4007	1 750
2012, 5009, 6016	1 800
3023, 7008	1 850
2007, 3024, 4024	1 900
3015, 5024	1 950
6012, 7004	2 000
2018	2 050
5018	2 100
2011	2 150
2010	2 200
4014	2 250
4013	2 450
4008	2 500
5013	2 550
3012	2 650
3016	2 700
2004, 4016	2 750
4019, 5012	2 800
4011, 5032	2 850
4026	2 900
4009, 5011, 5019, 6020	2 950
3005, 3021, 5026, 5029	3 000
3004, 4021, 5033, 5034, 6004, 7002	3 050
6017	3 100
6009	3 150
2015, 4005, 6003	3 200
5005, 5015, 5025, 5037, 7006	3 250
3018, 3020, 7003	3 400
2006, 3001, 4027, 6001	3 450
5027	3 550
3032, 4023	3 600
2017, 6015	3 650
6011	3 700

5022	3 750
4020	3 800
7007	3 950
5008	4 100
7005	4 750

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2021	-130 675 970
Opprinnelig 2019	-388 509 030
SUM BORETTSINNSKUDD	**-519 185 000**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-231 144
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-231 144**

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 029 704
SUM INNTEKTER	**-1 029 704**

KOSTNADER

Overført Frysjaveien 44 ES	1 029 704
SUM KOSTNADER	**1 029 704**

SUM ENERGIAVREGNING	0

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: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	519 185 000
Pantelån	315 519 340
Beregnede IN-forpliktelser	203 665 660
TOTALT	**1 038 370 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 23
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar
Borettslaget eier 12024/12472 deler i Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie som utgjør kr 791 309.
Selskapets andel i Frysjaveien 44 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene i Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten
"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.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7283103. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.24
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

Anders Lindgren er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arne Ingar Svendby Evensen og Solveig Joy 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 godtgjørelse settes til kr 240 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Feiemaskin

Styret gis myndighet til å anskaffe en feiemaskin og etablere sluk med sandfang, innenfor en ramme på inntil 450 000 NOK.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring

Vedtektsendringen vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 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)

☐ Helga Dokka

☐ Tine Storløs

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Petter Blandhol

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Hans Petter Haukø

Sak 10 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Bjørn Trygve Lyche

☐ Egil Gulliksen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

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	

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: ……..

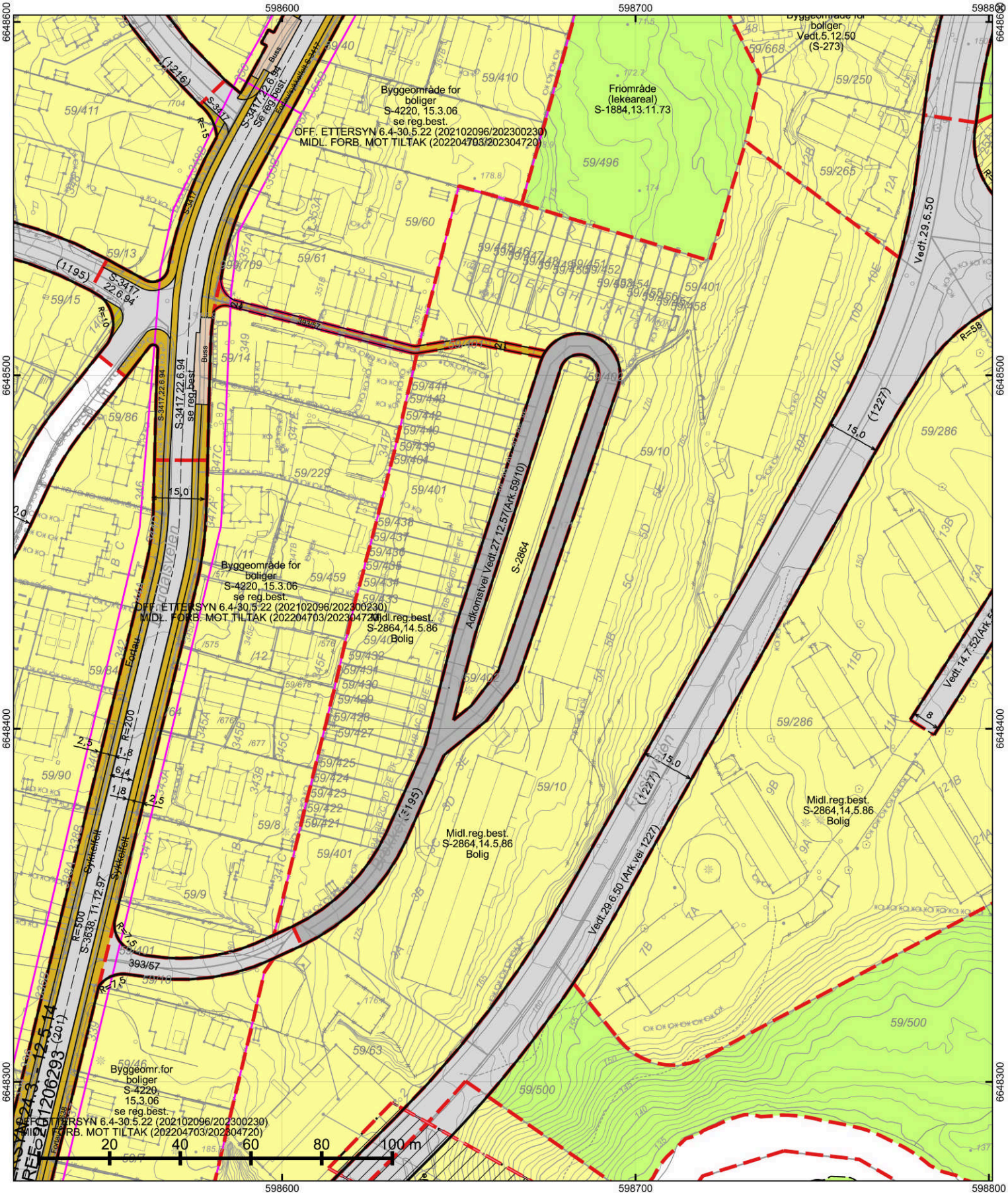
……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

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

……

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

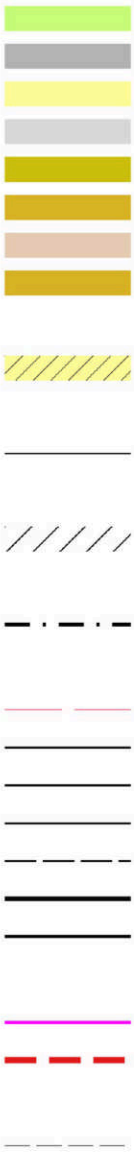
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 229438/ 86470565
Adresse: FRYSJAVEIEN 10A
Gnr/Bnr: 59/10
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3002526
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
110 - Bolig m.tilh. anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

660 - Spesialområde bevaring bolig

RbBevaringGrense

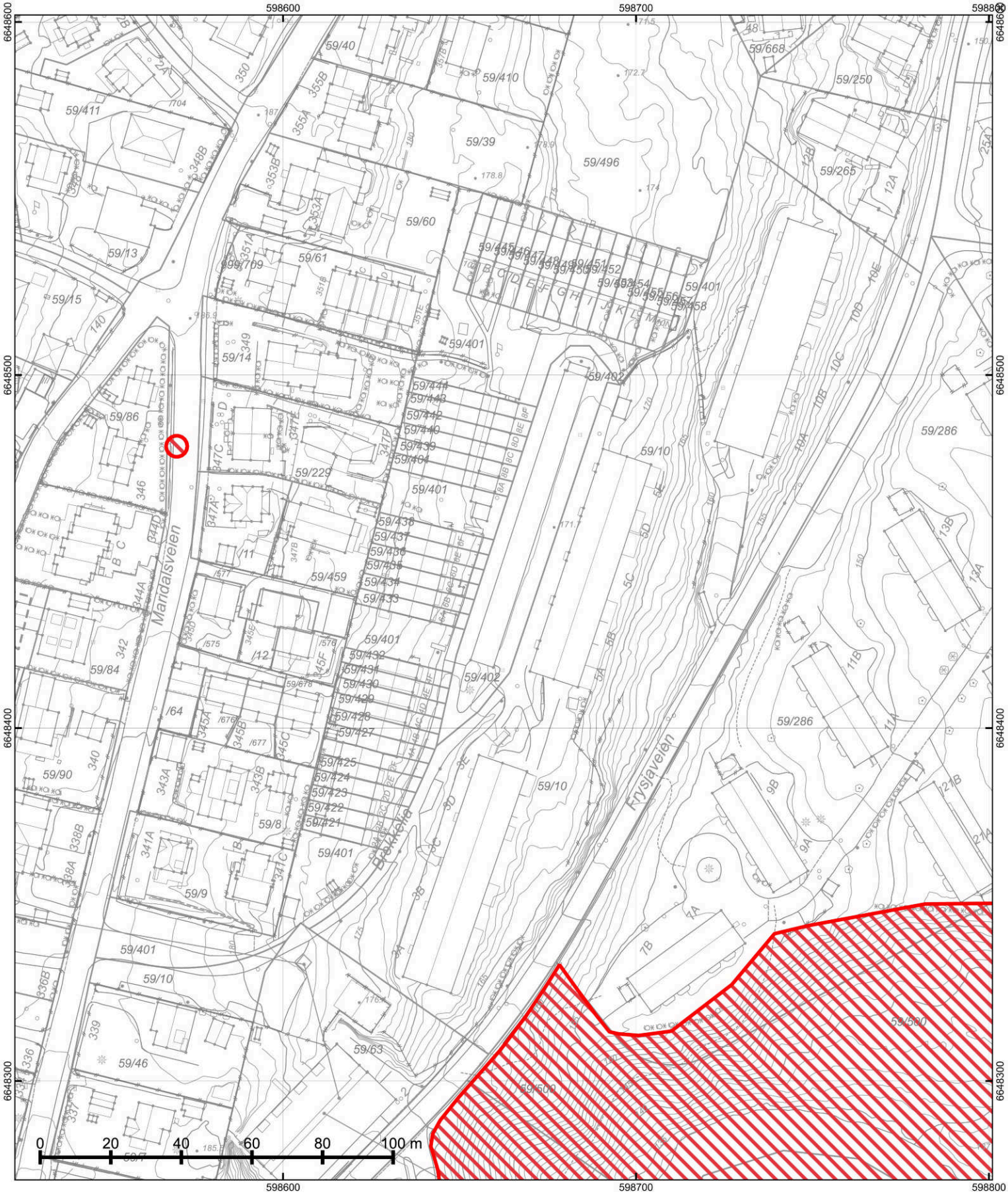
RbFareOmråde

RpFareGrense

50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)

Beregnet senterlinje veg



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

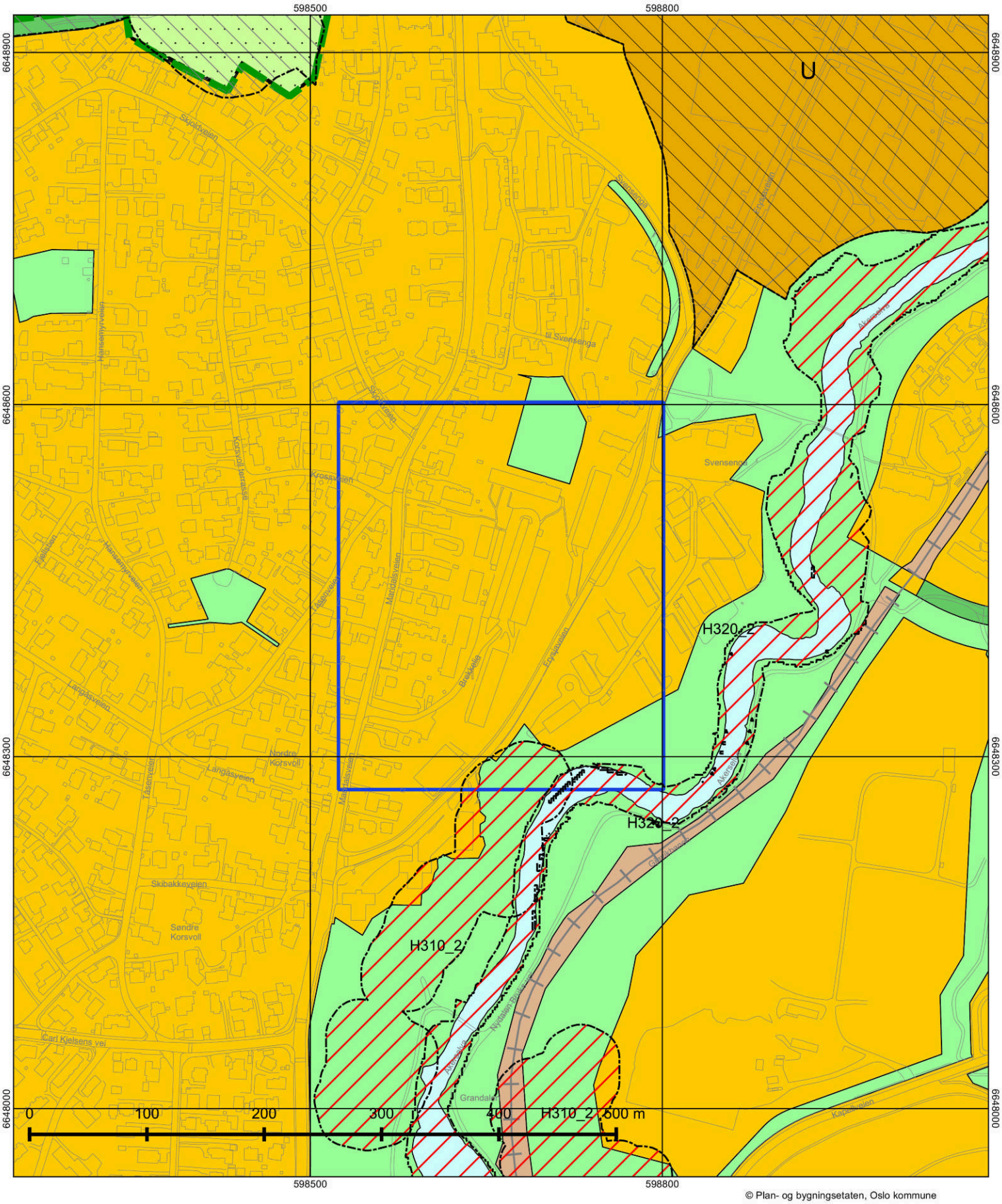
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 229438/ 86470565
Adresse: FRYSJAVEIEN 10A
Gnr/Bnr: 59/10

Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3002526
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 229438/86470565
Deres ref.: 40114/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

39357

Gnr.59 bnr.10, bebyggelsesplan langs Frysjaveien.

39357 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 195703406

Vedtaksdato: 18.06.1957

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198603663

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, 34889, V190384, V080389, V180795, V261090, V300689, 15183, 28888, 1388, 34588, V080903, V030588, V151102, V011004, 43395, 11775, 2392, V070803, 56793, V150497, V060204, V230899, V260101, V291003, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

S-3638

Endret reg.plan med reg.best. for Maridalsvn. fra Brekkekrysset til Skibakken (unntatt Korsvoll)-omreg. fra off. trafikkomr., Marka og friomr. til off. trafikkomr. (kjørevei,fortau,koll.felt, sykkelfelt,busslomme,annet veiar. samt byggeomr. (boliger).

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 199106057

Vedtaksdato: 11.12.1997
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 684091, V271200, V171007

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

§ 5 Endret i Vedt.27.12.00, se reg. best. v271200

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MARIDALSVEIEN, STREKNINGEN BREKKEKRYSSET - SKIBAKKEN, UNNTATT KORSVOLL.

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

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde:
  - boliger
- Offentlig trafikkområde:
  - kjørevei
  - sykkelfelt
  - fortau
  - busslomme
  - kollektivfelt
  - annet veiareal

§ 3. Ved en eventuell opparbeidelse av bare bussholdeplassene skal også fortauet på denne siden av Maridalsveien opparbeides i henhold til planen, slik at dette knyttes naturlig til eksisterende fortau på strekningen.

§ 4. Ved inngrep i private hager skal gjerder, voller, murer, hekker og annen beplantning erstattes med tilsvarende så langt dette er mulig og dersom grunneier ønsker dette. Øvrige tilpasninger på privat grunn, som er nødvendig for gjennomføringen av planen, skal også bekostes av utbygger.

§ 5. Typisk tverrsnitt av Maridalsveien:
Maridalsveien skal opparbeides med 2,5m fortau, 1,8m sykkelfelt og 3,2m kjørefelt. Innenfor sykkelfeltet skal det anlegges et ca 0,4m bredt brosteinsbelte mot kjørebanen. Både brostein og sykkelfelt skal ligge i plan med kjørebanen. Brosteinen skal føres gjennomgående forbi busslommen, og bare avbrytes ved høyreregulerte kryss. I de holdeplassområdene det blir busslomme, kommer et tillegg på 2,5m for denne.

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 200401057

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 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
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

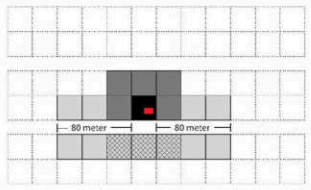
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

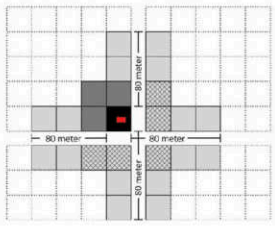
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

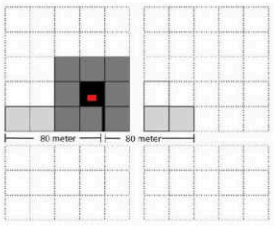
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



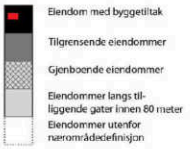
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

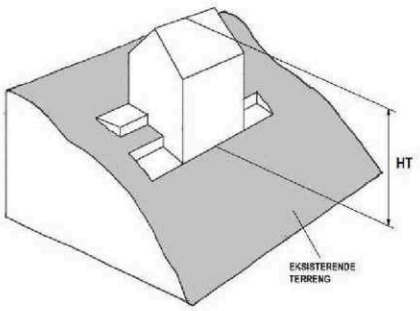
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

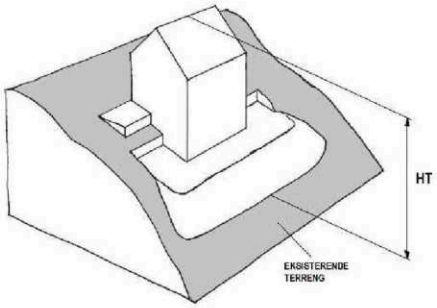
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

V271257

Ad adkomstvei og garasjeanlegg pe parsell av gnr.59 bnr.10, vest for Frysjaveien.

V271257 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 195703402

Vedtaksdato: 27.12.1957

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V290650

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

V290650 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 195002372

Vedtaksdato: 29.06.1950

Vedtatt av: Reguleringssjefen

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Håkon Bjerke Thronæs
FRYSJAVEIEN 10A

Dato: 05.05.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86470565
7137660

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 10

Vi viser til bestilling av 20230505 for FRYSJAVEIEN 10A.

GNR. 59 BNR. 10

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.10.1921.

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

15579 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

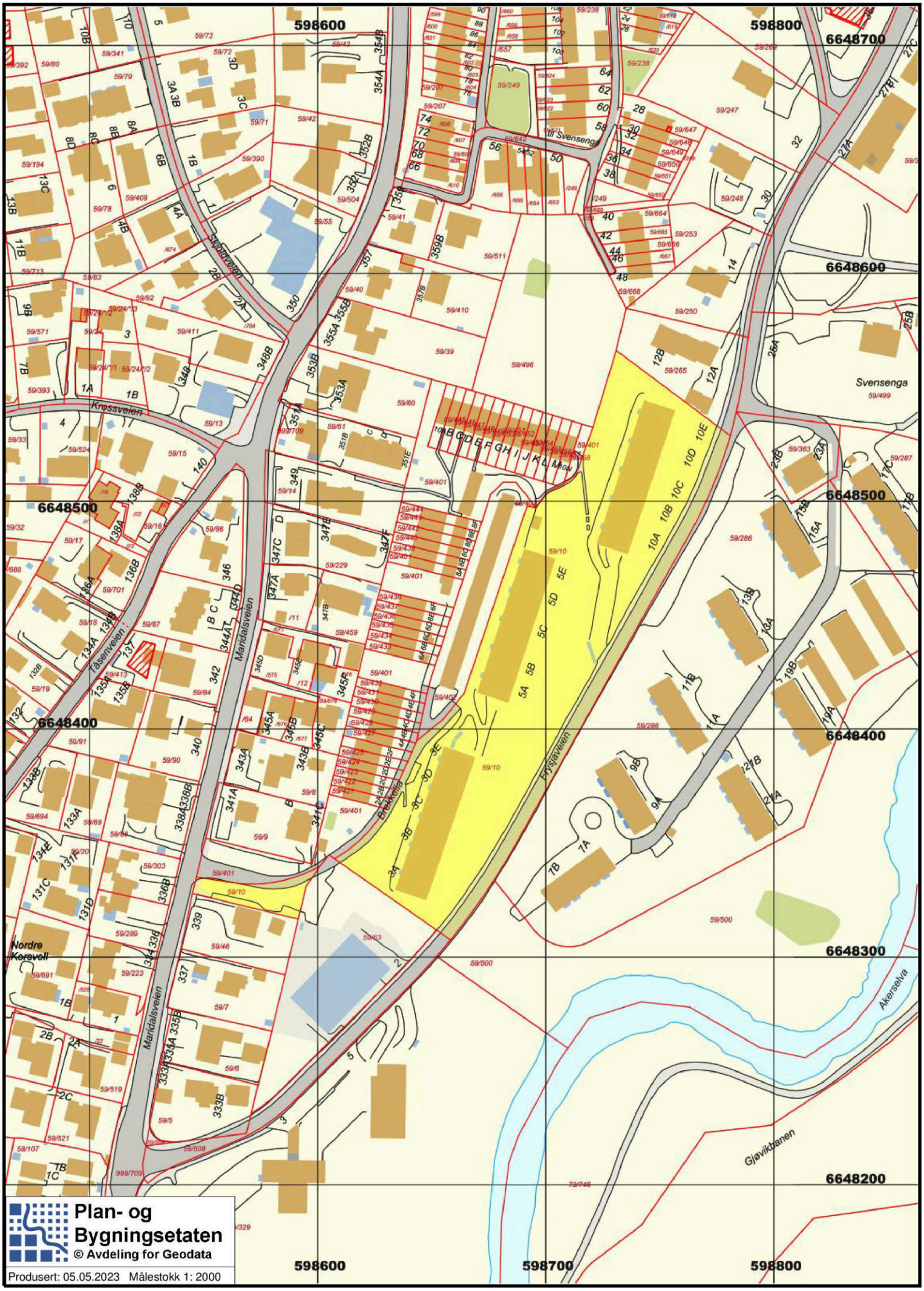
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598600
598800
6648700
6648600
6648500
6648400
6648300
6648200
Krossveien
Maridalsveien
Tåsenveien
Skjønnveien
Frysjaveien
Svensenga
til Svensenga
Nordre Korsvoll
Akerselva
Gjøvikbanen
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 05.05.2023 Målestokk 1: 2000

Plan- og bygningsetaten

Oslo

A-LAB AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201711346 - 141 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Annabel Lee	Dato: 09.01.2023

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

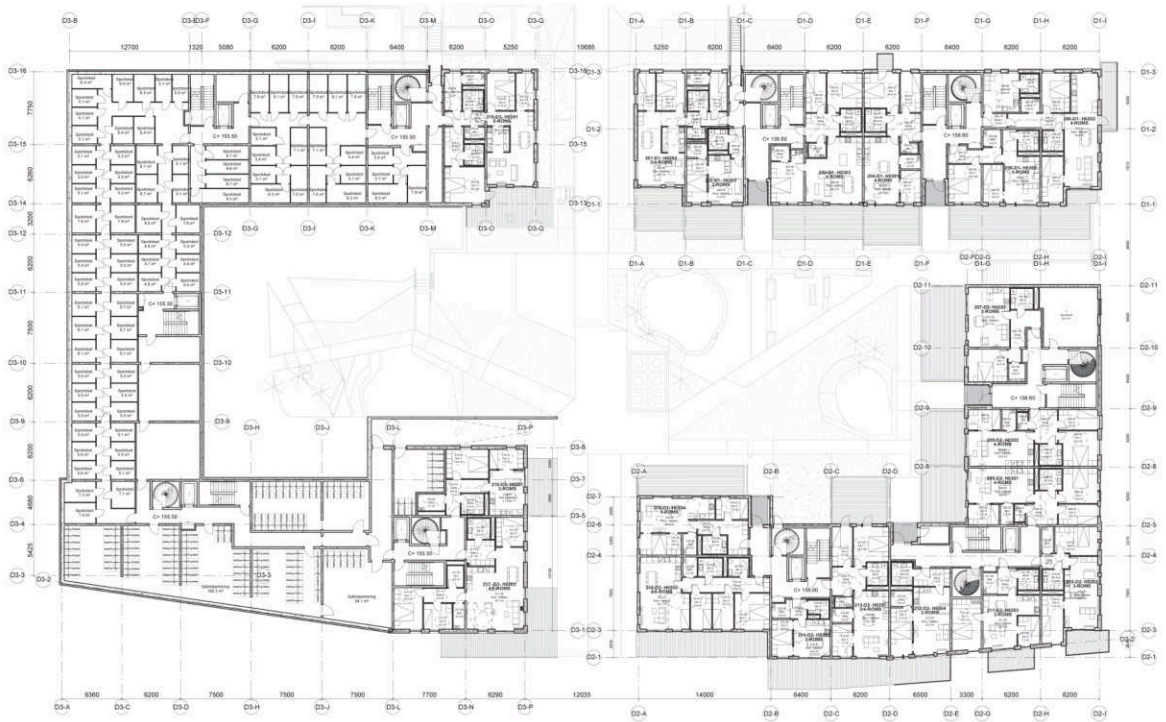
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

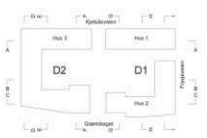
Annabel Lee - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
FRYSJAPARKEN EIENDOM AS, Postboks 606 Sentrum, 0106 OSLO



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-11-01-02	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_LA3
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

VEIDEKKE
Veidekke Entreprenør AS
Region Øst - Distrikt Oslo

Innhold:
Plan 02

Tegn. Status		Vedlegg nr.
DETALJPROSJEKT		E-02

Skala	Tegnings nr.	Index
1:200/A1	A-D-11-01-02	3

Plan- og bygningsetaten

Oslo

A-LAB AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201900480 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Mathias Kvist Høiseth	Dato: 08.04.2022

Adresse: KJELSÅSVEIEN 164
Tiltakshaver: FRYSJAPARKEN EIENDOM AS, v/Nikolai Olsen
Tiltakstype: Vei/parkering

Eiendom: 59/732//
Søker: A-LAB AS
Tiltaksart: Ukjent tiltaksart

Ferdigattest - Kjelsåsveien 164

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for opparbeidelse av sykkelfelt og fortau, mottatt 31.03.2022.

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 201900480			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	26.11.2018	1/15
Plan	E101	27.11.2017	1/17
Snitt	F101	04.12.2017	1/18

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

Mathias Kvist Høiseth - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
FRYSJAPARKEN EIENDOM AS, v/Nikolai Olsen, Postboks 606 Sentrum, 0106 OSLO

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 59 Bnr.: 732 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Frysjaveien 44 A
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 44 B
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 44 C
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kjelsåsveien 164 A
Gatenr:	13747
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kjelsåsveien 164 B
Gatenr:	13747
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kjelsåsveien 164 C
Gatenr:	13747
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kjelsåsveien 164 D
Gatenr:	13747
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kjelsåsveien 164 E

Gatenr:	13747
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kjelsåsveien 164 F
Gatenr:	13747
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kjelsåsveien 164 G
Gatenr:	13747
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kjelsåsveien 164 H
Gatenr:	13747
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kjelsåsveien 164 J
Gatenr:	13747
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kjelsåsveien 164 K
Gatenr:	13747
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per: 16.06.2025 kl. 15.24

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert.

PENGEHEFTELSER

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

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2017/1407930-1/200
15.12.2017 21:00

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 324

2019/1280947-1/200
29.10.2019 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 12024/12472
SNR: 2
Formål: Næring
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 176/12472
SNR: 3
Formål: Næring
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 111/12472

SNR: 4
Formål: Næring
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 87/12472
SNR: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 28/12472
SNR: 6
Formål: Næring
Sameiebrøk: 16/12472
SNR: 7
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 30/12472

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Matrikkelenheten er seksjonert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 920487025 Andelsnr.: 20

FRYSJALIA BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 16.06.2025 kl. 15.24

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2122291-1/200 18.02.2020 21:00	HJEMMEL TIL ANDEL

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2019/1311038-2/200 05.11.2019 21:00	REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Brekkelia 5 A (Thor-Runar Johansen)
Vår referanse: 2072387/11919394
Bestilling: C3 2020-02-06 (3) 119

Dato
06.02.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4591	105	28.4.1958	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

28 APR 1958 4591

Rett kopi bekreftes
Gro Helle Sunnvoll

STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Gm. 59 Bm. 6 Bl. E.

Flyplassveien gate/vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 28/4 1958

Ole Vaaenhoved Ottosenhuset

Ole Vaaenhoved Ottosenhuset

Skjøteinnehaver. Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Brekkelia 5 A (Thor-Runar Johansen)
Vår referanse: 2072385/11919384
Bestilling: C3 2020-02-06 (3) 124

Dato
06.02.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6211	105	6.6.1958	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

6 JUN 1958 6211

KOPI

SKJØTE

Undertegnede GODSEIER CARL O.LØVENSKIOLD og VERKSEIER HARALD LØVENSKIOLD skjøter og overdrar herved til FIRMA OLAV SELVAAG I/S. ~~(et areal av)~~ vår eiendom, g.nr. 59, b.nr. 10, Brække i V.Aker,Oslo, samt et areal av g.nr. 59, b.nr. 1, samme sted, som har fått b.nr. 334 og skal sammenføyes med b.nr. 10 til ett bruksnummer - g.nr. 59, b.nr. 10.

for bnr. til bnr. 10.

Hvis turveien tillates sløyfet slik at turveiarealet kan utnyttes til tomter, tilfaller turveiarealet mellom Frysjaveien og til nordkant tomtene 34-36 på grunn av arealets beliggenhet innen det i kjøpekontrakten omhandlede areal, kjøperen uten særskilt vederlag.

Arealet overdras i den stand det idag befinner seg uten forpliktelse for oss til ytterligere anlegg av veier, vann eller kloakkledninger. Den på kartskissen inntegnede stikkvei fra Maridalsveien blir således ikke anlagt av oss.

Kjøpesummen utgjør kr. 165.000.- ethundreogsekstifemtusen - som er avgjort på omforenet måte.

Forøvrig skjer salget på følgende vilkår:

1 Arealet er regulert for villabebyggelse. Selgerne er for sitt vedkommende innforstått med at kjøperen søker endret nuværende reguleringsplan, men forslag til endret regulering skal på forhånd forelegges for og godkjennes av selgerne.

2. For arealet som helhet og de enkelte tomter det måtte bli oppdelt i gjelder følgende bestemmelser:

a) Det må ikke på tomten drives noen virksomhet som kan generere nabo ved røk, larm, lukt eller på annen måte. Tvist om hva der inngår herunder avgjøres av bygningsrådet. Spesielt må det ikke drives virksomhet som kafé, restaurant, forlystelsessted,hotell, forsamlingslokale, skole og fotballbane, barne-, alderdoms- eller sykehjem av noen art eller lignende. Heller ikke må det på tomten drives handel, håndverks- eller vognmannsbedrift.

Selgerne har når det gjelder industritomter rett til med bindende virkning å godkjenne den virksomhet som drives av de industrielle bedrifter, selv om virksomheten skulle påføre naboene gene.

På parsellen kan ikke holdes andre husdyr enn hund og katt. Hunder skal holdes innestengt om natten mellom kl. 22,oo og 7,oo med mindre de føres i bånd. Hvis hund eller katt vitterlig generer omgivelsene,kan enhver nabo kreve dyret fjernet fra eiendommen.

b) Enhver innehaver av leilighet plikter straks å melde seg inn i stedets Velforening så snart denne er stiftet. Det skal påligge foreningens styre å sørge for at de åpne parkarealer bestandig holdes ryddige og i god orden.

c) Tomtene skal planeres og gis en rimelig hagemessig opparbeidelse.

Ett kopi bekreftes
Gro Helle Sunnvoll

STATENS KARTVERK

c) Hus, hage og gjerde skal vedlikeholdes ordentlig.
Hvis Velforeningen forlanger det, plikter kjøperen å plante alletrær av en bestemt sort langs tomtens grense mot vei.

Finnes eldre trær på tomten, må de ikke felles uten grunneierens samtykke. Trær som efter vedkommende kommunale myndighets skjønn generer nabo, må fjernes.

Uthus må ikke benyttes til beboelse. For såvidt det holdes bil på eiendommen, blir permanent garasje å anvende.

d) Tomtene skal - senest når huset er ferdig - holdes innhegnet med sådant gjerde eller hekk som selgerne med reguleringsvesenets samtykke bestemmer. Kjøperen er forpliktet til å delta i utgiftene til fastsatt delegjerde eller hekk mot nabo. Er gjerde eller hekk allerede oppsatt av nabo, betaler kjøperen sin halvpart av utgiftene. Selgerne er fritatt for enhver gjerdeplikt.

e) Tomtene er forpliktet til å tilslutte de elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger, renseanlegg m.v. som forefinnes eller blir anlagt,og betale de dermed forbundne utgifter.

Oslo kommune har ikke overtatt drift og vedlikehold av renseanlegg samt kloakkbro over Akerselven, hvorfor kjøperen plikter å delta i disse utgifter sammen med de øvrige parseller som er tilnyttet kloakken efter forholdsvis beregning.

Hvis det efter selgernes skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over tomtene, skal kjøperen finne seg heri og gi adgang til vedlikehold og tilknytning - alt uten erstatning. Dog skal mulig skade på tomten utbedres eller erstattes. Slike eventuelle ledninger må ikke overbygges og påfyllinger over dem må ikke fjernes.

f) I tilfelle av at myndighetene forlanger utvidelse av vei langs tomtene i regulert bredde, er kjøperen forpliktet til å utlegge den nødvendige grunn gratis og til å delta i utgiftene til veiutvidelse efter bygningslovens bestemmelser.

Kjøperen plikter for en halvdel å vedlikeholde og om vinteren holde farbar det veistykke - eller de veistykker - som fører forbi parsellen, inntil veiene blir overtatt av kommunen eller av Velforeningen. Selgerne påtar seg intet veivedlikehold for ikke solgte tomters vedkommende.

g) Selgerne har ved salg eller bortfeste av andre tomter rett til like overfor disse å foreta hvilke som helst endringer i servituttene i det særskilte tilfelle - uten at kjøperen har rett til å protestere eller til å kreve erstatning, med mindre disse endringer efter avtalerettens eller erstatningsrettens vanlige regler skulle gi grunnlag for slike krav. Likeledes forbeholdes rett til enhver endring i reguleringes- og byggeplaner som selgerne får godkjent av vedkommende kommunale myndighet uten at kjøperen har rett til å protestere herimot eller kreve erstatning.

Søppel, avfall, kompostdynger o.lign. må ikke henlegges slik eller behandles på en sådan måte at det er generende for naboene.

STATENS KARTVERK

KOPI

h) Så snart vann- og kloakkledning er nedlagt på en tomt, plikter kjøperen straks å reparere all graving i hovedveien, og bringe denne i fullt forsvarlig stand.

i. Uten samtykke av selgerne må parsellen bare utgraves i den utstrekning som er nødvendig for bebyggelse.

3. Tvister blir - i den utstrekning avgjørelsen ikke er henlagt til selgerne, Velforeningen eller Oslo kommune - å avgjøre ved voldgift efter rettergangslovens kap.32. Dog skal formannen i voldgiftsnemnda utpekes av formannen i Oslo krets av Den norske Sakførerforening.

4. I salget medfølger ingen rettigheter i selgernes gjenværende eiendommer, og heller ingen andel i rettigheter som tilhører disse.

5. Eiendommen er overtatt.

6. De rettigheter som i dette skjøte er tillagt selgerne, går i tilfelle over på deres rettsefterfølgere.

Vækerø, den 21. mai 1958

Jeg/vi bekrefter herved, at _____
undertegnede dokumentet i vort/mit
nærvær og at underskriveren er over 21 år

Kjøpekontrakt av 20/10 1956 stemplet for kr. 1680.- forevist
Mærkene kassert 28/11 1956 av Kjöpa
Oslo byskriverkontor,
Aker distrikt den 6/12 1958
for byskriveren
Th. Heier (s).

STATENS KARTVERK

HB/OS

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Brekkelia 5 A (Thor-Runar Johansen)
Vår referanse: 2072384/11919379
Bestilling: C3 2020-02-06 (3) 110

Dato
06.02.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7121	105	25.6.1958	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bkk. A.

25 JUN 1958 7121.

Rett kopi bekreftes
Gro Helle Sunnvoll
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Gnr 59. Bnr. 6. Hysiam. gate~~-~~vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 13./6.. 19. 58

OLAV SELVAAG I/S

Olav Selvaag
....

~~Skjøteinnehaver~~ og eier ~~Kjøper~~

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19....

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Brekkelia 5 A (Thor-Runar Johansen)
Vår referanse: 2072375/11919334
Bestilling: C3 2020-02-06 (4) 29

Dato
06.02.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12186	105	18.10.1958	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno
STATENS KARTVERK

Stempelmrk. Kr. 2200,-
Kassert den 12/4 57
18 OKT 1958

FESTEKONTRAKT
mmmmmmmmmmm

Olav Selvaag I/S som eier, og firma Ringnes & Selvaag (fra 1/1-1958 endres navnet til Selvaag-Bygg) som fester, har idag inngått følgende festekontrakt:

1. Olav Selvaag I/S bortfester til Ringnes & Selvaag eiendommen, gnr. 59, bnr. 10, ~~+ en rekke andre tilliggende parseller~~ på ~~tilsammen~~ minst 22 mål.

2. Festetiden er 99 år.

3. Festeavgiften er kr. 8.500,- pr. år og skal betales forskuddsvis hver 1/1.

4. Festeren er innforstått med de klausuler som påhviler eiendommen i henhold til kjøpekontrakt av 18-20/10-1956 mellom d'herrer Carl O. og Harald Løvenskiold som selgere og Olav Selvaag I/S som kjøper.

5. Festeren har rett til fremfeste.

6. Omkostningene med nærværende kontrakt bæres av Ringnes & Selvaag.

7. Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - eksemplarer, hvorav ett til hver av partene samt ett til tinglysing.

8. Festeavgiften skal justeres opp eller ned hvert 5. år proporsjonalt med den norske engrosprisindex hvis denne på justeringstidspunktet avviker mere enn 10 pts. fra hva den var ved kontraktens underskrift.

Oslo, den 12. april 1957

OLAV SELVAAG I/S

Olav Selvaag

Eier

RINGNES & SELVAAG

Olav Selvaag

Fester

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Brekkelia 5 A (Thor-Runar Johansen)
Vår referanse: 2072381/11919364
Bestilling: C3 2020-02-06 (3) 115

Dato
06.02.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13314	105	10.11.1958	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempelmrk. Kr. 10,– av Oslo Lysverker
Kassert den 28/8.58

K o n t r a k t

10 NOV 1958 12314

mellom Byggelaget Progressiv som eier av gnr. 59, bnr. 10, Frysjaveien, nedenfor benevnt eieren og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående transformatorstasjon i garasjebygg på omhandlede eiendom.

§ 1.

Eieren gir herved OL tillatelse til vederlagsfritt å oppføre og ha stående en transformatorstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning B-7353 a, datert 14/4.58.

§ 2.

Eieren oppfører stasjonen ved sin entreprenør i overensstemmelse med OL's tegning og byggebeskrivelse. OL bekoster byggingen i overensstemmelse med anbud, godkjent av OL, datert 24/5.58 fra firmaet Selvaag-Bygg, stort kr. 16.000,- inkl. oms.avgift. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget.

§ 3.

OL eier transformatorstasjonen og har rett til å føre kabler og ledninger ut fra denne til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantning eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler-ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas.

§ 4.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å rive stasjonsbygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering.

§ 5.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning. Av hensyn til stempel- og tinglysingsgebyret settes verdien til kr. 1.000,- én gang for alle.

Oslo, den 3. juli 1958.

Eier

Borettslaget Progressiv A/L
Forretningsfører J.Gustav Jensen
J. Gustav Jensen

Oslo Lysverker

L. Ljøgodt
fung.

Erling Skallerud
fung.

Som skjøteinnehaver samtykker vi i tinglysing av denne kontrakt.

Oslo, 22 - 8 - 58
Olav Selvaag I/S
Olav Selvaag

Reinholdt

Rett kopi bekreftes
Gro Helle Sunnvoll
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Brekkelia 5 A (Thor-Runar Johansen)
Vår referanse: 2072380/11919359
Bestilling: C3 2020-02-06 (4) 65

Dato
06.02.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
265	105	9.1.1959	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett bekreftes
Synnøve Brenno
STATENS KARTVERK

9 JAN 1959

ERKLÆRING
mmmmmmmmm

Parsell av gnr. 59, bnr. 1, Frysjaveien. Bm.IV

Undertegnede har på ovennevnte eiendom i strid med forskriftenes kap. 9 § 1 pkt. 5 a, fått Oslo bygningsråds tillatelse til å utføre grunnmur av 20 cm. betong med isolasjon av 5 cm. Ytong midt i muren.

Bygningsrådet har likeledes gitt tillatelse til at grunnmuren fundamenteres på et 25 - 30 cm. drenerende kultlag som ligger på fjellgrunn, samt at drensrør derfor kan sløyfes.

Hvis det skulle oppstå skader eller ulemper som skyldes utførelsesmåten, påtar vi oss å utbedre disse etter Oslo Bygningsråds nærmere bestemmelse.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo Bygningsråds samtykke.

Oslo, den 14. mars 1958

SELVAAG-BYGG

Olav Selvaag

Som skjøteinnehaver tiltrer vi denne erklæring for oss og etterfølgende eiere som heftelse på eiendommen.

OLAV SELVAAG I/S

Olav Selvaag

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Brekkelia 5 A (Thor-Runar Johansen)
Vår referanse: 2072379/11919354
Bestilling: C3 2020-02-06 (4) 37

Dato
06.02.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15760	105	19.11.1959	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

19 DEC 1959 / S 760 VERDI KR. 100,-

ERKLÆRING

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

.....g.nr. 59 b.nr. 10 i Oslo

vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte d. 26. oktober 1959 for overtagelse av

Vei nr. 3195; Brekkelia

fra Maridalsveien til og langs bebyggelsen – 380 m.

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
4. Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses for kommunens regning som varig heftelse på ovennevnte eiendom.

Oslo, den 13-12- 1959

OLAV SELVAAG A/S (stempel)

Olav Selvaag (sign.)

eier. hjemmelsinnehaver.

Avskriftens riktighet bekreftes

O.V.V. Bl. 50. - R. A.

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Brekkelia 5 A (Thor-Runar Johansen)
Vår referanse: 2072377/11919344
Bestilling: C3 2020-02-06 (4) 74

Dato
06.02.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3744	105	17.3.1965	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

3744
17 MARS 1365

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

STATENS KARTVERK

ERKLÆRING.

Vedr.: Gårdsnr. 59 og bruksnr. 10 - Aker.

Undertegnede eiere forplikter nåværende og senere eiere av Brekkelia 4A og 4B mot ovennevnte gårds- og bruksnr. at ulemper ved dispensasjon for ildsteder må være myndighetene uvedkommende ved at vårt felles pipelöp er tilknyttet följende ildsteder:

Brekkelia 4A: Kjellerstue - kombinert parafin/ved-ovn.
Stue - Dovrepeis.

Brekkelia 4B: Peisgryte i kjellerstue.

Oslo, 16. mars 1965.

Eiere: Knut Haarseth Harald Kristiansen

Brekkelia Borettslag

Egil Tomhus

J. Solum

Undertegnede grunneier samtykker herved i tinglysning av foranstående erklæring.

Oslo, 17. mars 1965.

SELVAAG-BYGG

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Brekkelia 5 A (Thor-Runar Johansen)
Vår referanse: 2072376/11919339
Bestilling: C3 2020-02-06 (3) 105

Dato
06.02.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
19021	105	13.11.1969	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

19021

13 NOV. 1969

ERKLÆRING

Vedr. gnr. 59 bnr. 10, Aker distrikt.

I anledning oppdeling i 3 parseller av gnr. 59 bnr. 10 er undertegnede eier innforstått med følgende:

1) Den nye tomt (garasjeparsell) midt på eiendommen har i henhold til bygningslovens § 66.1. bruksrett til den nødvendige adkomstvei over de 2 øvrige parseller frem til Maridalsveien.

2) Arealet mellom Maridalsveien nr. 339 og nr. 341 skal benyttes i fellesskap av begge borettslag som parkeringsplass, heri også medregnet gjesteparkering.

3) I de nye delegrenser tillates ikke oppsatt gjerde.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 59 bnr. 10 og kan ikke forandres eller avlyses uten samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo den....5. november 1969.....

OLAV SELVAAG A/S

Hjemmelsinnehaver....Olav Selvaag (s).....

Rett kopi bekreftes
Gro Helle Sunnvoll

STATENS KARTVERK

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Brekkelia 5 A (Thor-Runar Johansen)
Vår referanse: 2072393/11919424
Bestilling: C3 2020-02-06 (4) 69

Dato
06.02.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9225	105	7.6.1972	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stemplet for kr. 4 200,-
den 7.6.72. av byskriveren. 7 JUNI 1972

9225

Rett kopi bekreftes
Symøve Brenno

STATENS KARTVERK

Festekontrakt.

§ 1. Partene og tomten.

Undertegnede firma Ringnes og Selvaag, eneinnehaver siv. ing. Olav Selvaag fremfester herved til BREKKELIA BORETTSLAG A/L gnr. 59, bnr. 10 i Oslo kommune.

§ 2. Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomten.

Det henvises til målebrev.

§ 3. Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 16.500.- kronersektentusenfemhundrede.
Festeavgiften betales halvårlig etterskudddsvis hvert års 1. januar og 1. juli.

§ 4. Sikkerhet for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder fremfesteren seg panterett i de bygninger som er oppført på tomten. Hvis bygningene er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal fremfesteren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er fremfesteren berettiget til uten söksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon.

§ 5. Festetiden.

Festetiden skal være 99 år fra 13/4 1957. Etter festetidens utlöp skal festeren ha rett til å innlöse tomten etter dens verdi på lösningstiden med fradrag for verdistigningen som följe av påkostninger og forbedringer, bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke fremfesteren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjönn overta bygningene på tomten og godtgjöre (verdistigningen) verdiökningen av tomten som följe av påkostninger og forbedringer, bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6. Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomten. I tilfelle av tvangssalg av bygningene er kjöperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7. Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningene på tomten av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningene på tomten av Den Norske Stats Husbank skal:

a) Festekontrakten ikke utlöpe, selv om kortere festetid er avtalt.

b) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.

c) Festeavgiften ikke kunne forhöyes uten bankens samtykke.

d) Husbanken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets löpetid.

§ 8. Spesielle vilkår.

Festetiden skal som nevnt i § 5 være 99 år. Hver av partene har adgang til å kreve regulering av feste-avgiften hver 10. år. Eventuell regulering skjer på basis av engrosprisindeksene. regnet fra 1.4.1957.

§ 9. Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegning av tomten samt stempling og tinglysning av festekontrakten bæres av festeren.

§ 10. Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer ikraft fra 1. januar 1972. Förste forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som fremfesteren og festeren hver har ett av.

Oslo, den 23. desember 1971.

Som framfester:
RINGNES & SELVAAG
Eneinnehaver
Sivilingeniör Olav Selvaag (s)

Som fester:
BREKKELIA BORETTSLAG A/L
Peter Ögland (s)
Vesla Romie (s)

Vi bekrefter herved at underskriverne, som er over 21 år, har underskrevet dette dokument i vårt nærvær.

Harald Hertzberg (s)
Advokat
.....

J. Gustav Jensen (s)
Advokat
.....



Nærværende festekontrakt samt festekontrakter vedr. gnr. 59 bnr. 401 og gnr. 59 bnr. 402 begge i Oslo kommune, trer i stedet for festekontrakt av 30.6. 1958 tinglyst 13.1.1959 på gnr. 59 bnr. 10 i Oslo kommune, som samtidig kvitteres til avlysning.

Oslo, den 23. desember 1971.

Som framfester:

Ringnes og Selvaag
eneinnehaver siv. ing.
Olav Selvaag (s)

Som fester:

BREKKELIA BORETTSLAG A/L
(tidl. Borettslagets Progressiv A/L)
Peter Ögland (s)
Vesla Romie (s)

Vi bekrefter herved at underskriverne, som er over 21 år, har underskrvet dette dokument i vårt nærvær.

Harald Hertzenberg (s)
Advokat

.....

J. Gustav Jensen (s)
Advokat

.....

Oslo den 15.mai 1972.

Dokumentet kan tinglyses.
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ETTER FULLMAKT

STATENS KARTVERK

Avskriftens rik'ighet bekreftes!

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Brekkelia 5 A (Thor-Runar Johansen)
Vår referanse: 2072392/11919419
Bestilling: C3 2020-02-06 (4) 9

Dato
06.02.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
47783	105	30.8.1994	HJEMMEL TIL FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

Skjøte[1]

H.r.advokat Otto Chr. Hagemanns
Eiendomsavdeling A/S
Stortingsgaten 30
0161 Oslo

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

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	OSLO	59	10			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype:
[ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [X] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
951769852	Selvaag-Bygg	

TINGLYST
30 AUG 199.
OSLO BYSKRIVERE.BETE
DAGBOKNR.: 47783

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
915795285	A/S Mallin	

6. Særskilte avtaler [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Overdragelsen gjelder bare festekontrakten og ingen bebyggelse.

Doknr: 47783 Tinglyst: 30.08.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Britt Aaberg Johnsen
Statsaut. eiendomsmegler

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

SELVAAG-BYGG

Sign

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

OLE GUNNAR SELVAAG

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Sign

Adresse

Bans P, Arnesson
Advokat M.N.A.

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Brekkelia 5 A (Thor-Runar Johansen)
Vår referanse: 2072383/11919374
Bestilling: C3 2020-02-06 (4) 58

Dato
06.02.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
28955	105	7.6.1995	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

STATENS KARTVERK

Cecilie Nustad som eier og AS Mallin som fester i h.h.t. nærværende festekontrakt bekrefter herved som et tillegg til kontraktens post 2 at etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdistigningen som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke fremfesteren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningene på tomten og godtgjøre (verdistigningen) verdiøkningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer, bekostet av festeren og dennes forgjengere.

Oslo, mai 1995

Cecilie Nustad
Grunneier

Erik Engebretsen
AS Mallin

F: A4

TINGLYST
-7 JUN 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 28955

Doknr: 28955 Tinglyst: 07.06.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Skatteetaten

Dato
16.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Grefsenkollveien 12 C H0415
0490 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 920 487 025 Andelsnr 20

Eiendommens adresse:

Kjelsåsveien 164A, 0884 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 020 670
Som sekundærbolig:	kr 8 082 680

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kjelsåsveien 164A

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	22 min 1.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	24 min 1.9 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	5 min 2.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	15 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	2 min 0.1 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.7 km
Kjelsås Linje 11, 12	12 min 1 km
Tåsen Linje 5	4 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 8.2 km

BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	11 min 0.9 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Frysja	0 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 2025

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	6 min
Vitusapotek Kjelsås	4 min
Torgbygget Vinmonopol	6 min

SPORT

Solligrenda balløkke	5 min
Frysja - Sandvolleyballbane	12 min
EVO Frysja	1 min
Avancia Xpress Kjelsås	2 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

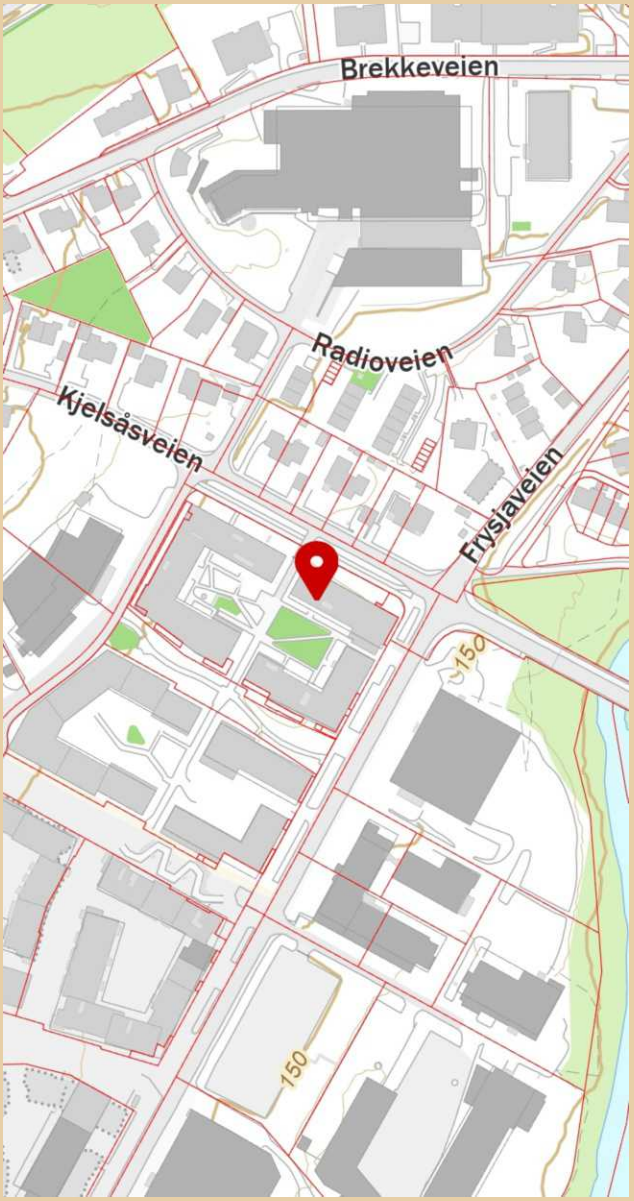
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

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 2025

Kjelsåsveien 164A

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	22 min 1.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	24 min 1.9 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	5 min 2.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	15 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	2 min 0.1 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.7 km
Kjelsås Linje 11, 12	12 min 1 km
Tåsen Linje 5	4 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 8.2 km

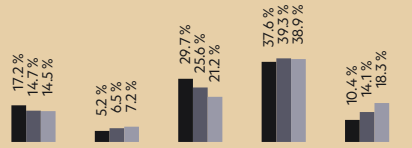
BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	11 min 0.9 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Frysja	0 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Solligrenda balløkke	5 min
Frysja - Sandvolleyballbane	12 min
EVO Frysja	1 min
Avancia Xpress Kjelsås	2 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

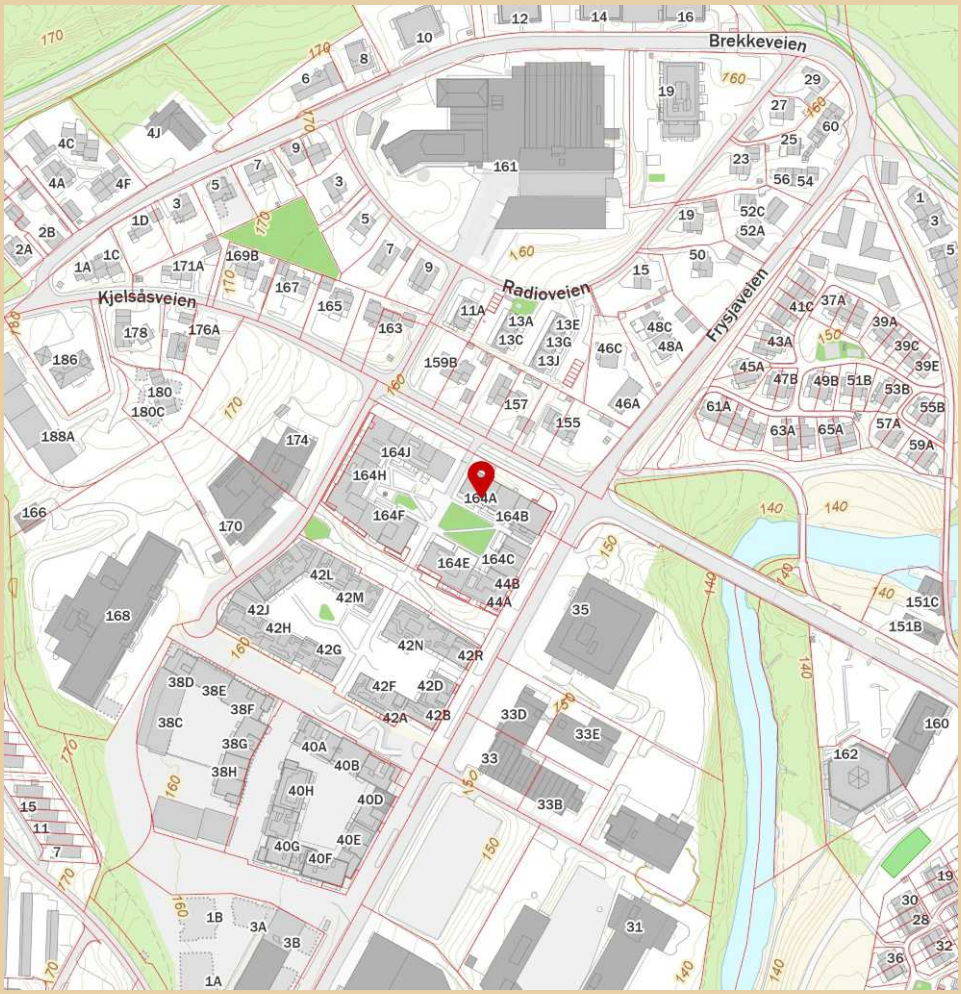
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

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 2025

Kjelsåsveien 164A

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	22 min 1.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	24 min 1.9 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	5 min 2.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	15 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	2 min 0.1 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.7 km
Kjelsås Linje 11, 12	12 min 1 km
Tåsen Linje 5	4 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 8.2 km

BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	11 min 0.9 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Frysja	0 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 2025

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	6 min
Vitusapotek Kjelsås	4 min
Torgbygget Vinmonopol	6 min

SPORT

Solligrenda balløkke	5 min
Frysja - Sandvolleyballbane	12 min
EVO Frysja	1 min
Avancia Xpress Kjelsås	2 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

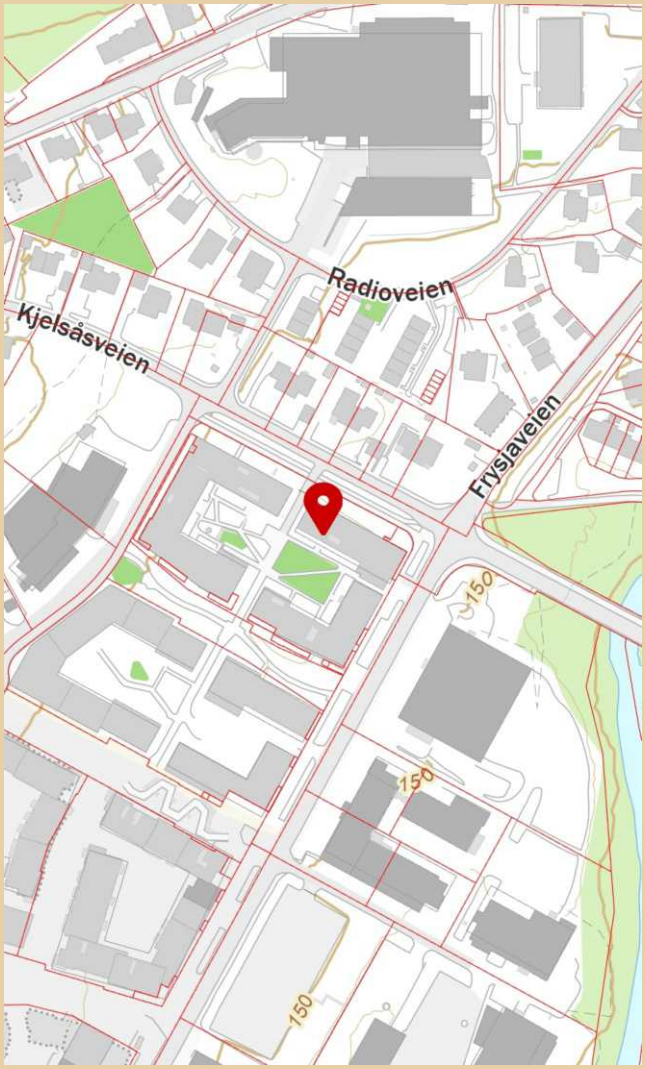
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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 A, 0884 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 732, andelsnr. 20 i FRYSJALIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251037

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Oscar Halsen

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 452 40 817

E-post: oscar@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.
