PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

FRYSJAVEIEN 3

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FRYSJAVEIEN 3, 0883 OSLO

Gnr: 59 Bnr: 329 Seksjon: 65
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	04/12/2025
Utskriftsdato:	11/12/2025
Oppdragsnummer:	98628
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3-roms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 5. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2024: Tilsyn fra det lokale el.tilsynet, avvik utbedret (dokumentasjon fremvist)
2023: Revet tidligere innredet rom i stue og utvidet stue.

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført av tidligere eier i 2015/2016:
– Ny parkett
– Nytt bad
– Flyttet kjøkkenet til stuen

– Nytt kjøkken

– Malt overflater

– Trukket om det meste av el-anlegget (Originalt strømskap i felles gang, ny underfordeling under vasken på kjøkken)

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2024:

– Rørfornying av soilrør.

– Utbedring av lekkasje i garasjeanlegg.

– Vask av utvendig fasader.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1969, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 5. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Solveig Lande
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Leietaker: Peter Vancampenhout , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 59 Bnr: 329 Seksjon: 65
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	21015.5 m²
Eierbrøk seksjon:	90 / 11957
Hjemmelshaver:	Markus Heggstad Tømmeraas og Solveig Lande
Adresse:	Frysjaveien 3, 0883 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring pr telefon.		
Egenerklæring	11/12/2025		Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	03/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1969

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
5. etasje	72	72	0
Sum bolig:	72	72	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
5. etasje	Bad, Wc, Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom, Kontor/soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
5. etasje	72	0	0	5
Sum bolig:	72	4	0	5
Sum BRA:	76			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Wc, Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom, Kontor/soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. 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.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i mur og treverk, med utvendig forblending i teglstein.
- Flatt yttertak, tekket med papp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles oppvarming tilknyttet radiatorer.
- Felles varmtvann.

Lovlighet

Beskrivelse:

Det er fremlagt godkjente byggemeldte tegninger. Det fremgår av planløsningen at kjøkken er flyttet ut til stuen for å lage et ekstra soverom. Tidligere soverom i stue er fjernet og stuen/kjøkken er utvidet. Øvrig planløsning samsvarer med de byggemeldte tegningene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, ukjent årstall.
Vinduene er uten datostempling og produksjonsår har blitt solbleket på enkelte vinduer, ukjent årstall.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er uten datomerking og fremstår som noe eldre.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1978.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør og sidefelt i glass mot kontor/soverom.
Glatte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Stue/kjøkken, entré/gang.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 5 m². Rekkverkshøyden er målt til 110 cm. Dekke i betong belagt med tremmer og rekkverk i metallkonstruksjon med frostede glass i felt.

Tilstandsvurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til kjøkken og bad. Avløpsrør i plast og støpejern. Stigeledninger samt enkelte innvendige rør i kobber av noe eldre dato. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert bak baderomsinnredning og i inspeksjonsluke i kontor/soverom.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid som kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. Ledningsnettet til kjøkken er generelt ikke tilstrekkelig lekkasjesikret. Rør i rør system er koblet direkte til stigeledninger, uten lekkasjesikring, som gir risiko for at eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader. Varerør i kjøkken er ikke plugget/lekkasjesikret. Ved en eventuell lekkasje i ledningsnettet vil derfor vannet kunne renn ut i kjøkkenet og medføre vannskader. Ved tidspunkt for oppussing/montering var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i wc og kjøkken, som gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold øker risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder på røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. Tilstandsvurderingen gjelder kun anlegget i leiligheten og er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Felles varmeanlegg er ikke vurdert. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventil i vindu i ett soverom og balkongdør. Friskluftsventil på yttervegg i kontor/soverom Avtrekk i kjøkken via kullfilterventilator. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg i wc, bad og kjøkken. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, det er ikke tilfredsstillende avtrekk i badet (dårlig avtrekk fra ventil).
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dør mot WC-rom og bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang og i kjøkkeninnredning.
Hovedsikring av skrusikring og måler plassert i trappeoppgang

Samsvarserklæring signert av ØS Elektro AS og datert 16.10.2023 er fremvist for følgende arbeider:
- Montere lamper og feste stikk.

Samsvarserklæring signert av Kåre Hagen og Co AS og datert 02.05.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Arbeid iht Elvia rapport
- Montere utestikkontakt på veranda.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 24.01.2024, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositttlaminat med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2016.

Tilstandsvurdering:

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Det er registrert sprekk/skade av platetopp (TG2).
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:

Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering:

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.
Det er registrert noe svikt i parkettskjøt mellom parkett mellom gang og kjøkken, i en helhetsvurdering er det gitt TG1.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i bad.
Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,47 m målt i stue/kjøkken og entré/gng.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap med profilerte fronter og skuffer i stue.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i stort soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp av tidligere eier i 2016. Eier opplyser om at det er beskrevet i tidligere eiers egenerklæringsskjema at badet ble revet og oppusset med nye våtromsplater på vegg, sveisemembran, nye rør og sluk. Rørleggerarbeid utført av Manglerud rørleggerbedrift AS.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Mikrosement. Hjelpesluk dusj i plast. Hovedsluk under servant i plast. Hovedsluket ble ikke undersøkt da det ikke var tilstrekkelig tilkomst på befaringstidspunktet.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.
TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Mikrosement.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Plassbygget hylleløsning/benk.
Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 5. etasje

Beskrivelse: Servantbenk og speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 5. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med utvendig sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251192

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Solveig Lande	Markus Heggstad Tømmeraas

Gateadresse
Frysjaveien 3

Poststed	Postnr
OSLO	0883

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 40251192

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt bad i 2016 med sveisemembran. Nytt toalett i 2021.
Arbeid utført av	Both AS / Manglerud rørleggerbedrift AS / Rørleggerhuset AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sveisemembran i 2016

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjort i regi av sameiet i 2024
Arbeid utført av	Olimb Rørfornying AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje fra garasje ned til bodkjeller. Lekkasje tettet i 2024 og avtrekksvifte installert.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje i garasjegulv, som nevt i forrige punkt. Tettet i 2024.

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

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2016: delvis nytt elektrisk anlegg ved renovasjon. 2022: installasjon av 3 taklamper. 2023: installering av stikk og lysskinne m dimmer på kjøkken. 2023: Flyttet en taklampe i spisestue og medfølgende dimmer. (egeninnsats) 2024: elkontroll m. arbeid og installering av utestikk på balkong.
Arbeid utført av	Elektro 2 AS / Boligelektrikeren AS / Ø.S elektro AS / Kåre hagen & co AS

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

Beskrivelse	2024: lovpålagt elektrisk tilsyn. Samsvarserklæring vedlagt.

Document reference: 40251192

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke benyttet oss av den selv.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2024: Lekkasje i nedre garasje. Utbedret av sameiet. Firmanavn kan oppdrives hos styret hvis ønskelig.

Arbeid utført av: Ukjent.

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

Beskrivelse: Sameiet har et samarbeid med PELIAS skadedyrkontroll for å sørge for at dette ikke blir et problem. Eiendommen ligger frodig til ved Akerselva, så mus har blitt observert i tilknytning til fuglemating ifølge styret.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251192

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: 40251192

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Lande	38f82e328fac08d305aaf3e20c0871c4f7e0d07c	11.12.2025 08:19:20 UTC	Signer authenticated by One time code

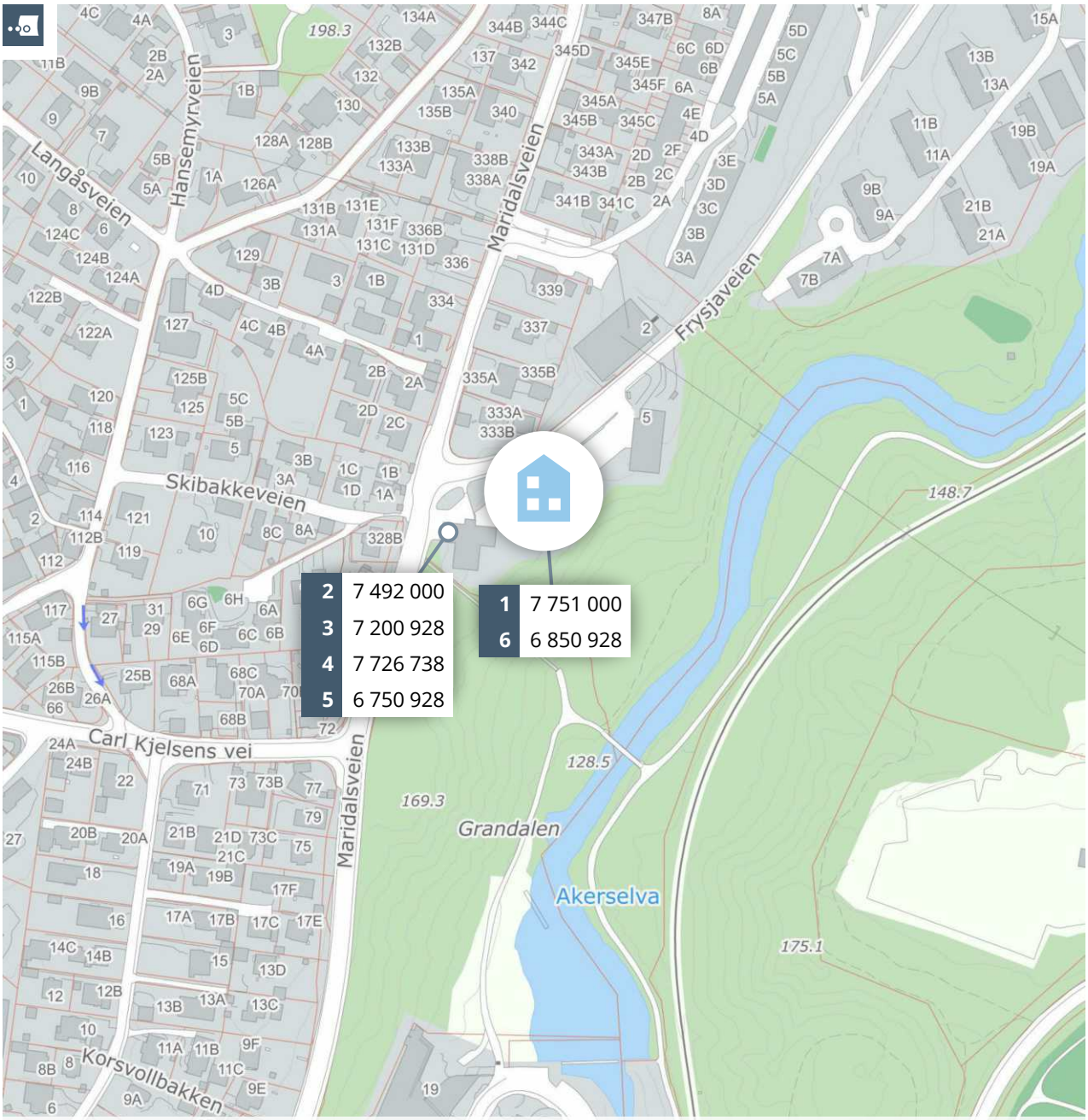
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Markus Heggstad Tømmeraas	d1dd753a924a3169d735cc22540dfcf7774a0543	10.12.2025 13:43:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251192

→ 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



Meglers verdivurdering

FRYSJAVEIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 20.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frysjaveien 3, 0883 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 59 BNR 329 FNR 0 SNR 65 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HAVNAJORDET

Verdivurdert til

7 000 000

371 817	7 371 817	102 386
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	4 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	7 563
Formue	136 846
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frysjaveien 3				08.04.2025	6 450 000	**7 400 000**	351 000	7 751 000	**107 653**
	72 m²	1969	8. etg	2 sov						
2	Frysjaveien 1				16.09.2025	7 130 000	**7 130 000**	362 000	7 492 000	**104 056**
	72 m²	1969	9. etg	2 sov						
3	Frysjaveien 1				11.03.2025	6 500 000	**6 850 000**	350 928	7 200 928	**101 422**
	71 m²	1968	6. etg	2 sov						
4	Frysjaveien 1				22.09.2025	7 350 000	**7 300 000**	426 738	7 726 738	**86 817**
	89 m²	1968	1. etg	3 sov						
5	Frysjaveien 1				08.04.2025	6 400 000	**6 400 000**	350 928	6 750 928	**93 763**
	72 m²	1968	2. etg	3 sov						
6	Frysjaveien 3				10.09.2025	6 400 000	**6 500 000**	350 928	6 850 928	**95 152**
	72 m²	1969	4. etg	2 sov						

Leiligheten har trappefri adkomst fra inngangsiden av bygget, beliggende luftig og usjenert til ii byggets 5 etasje og vender i sin helhet mot Akerselva. Romslig og innbydende entré med heis fra både inngangsplan og garasjekjeller. Videre møtes du av en luftig stue med store vindusflater, god takhøyde og enstavs parkett, som gir en eksklusiv romfølelse. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, samt rikelig med oppbevaring i plassbygget garderobeskap.

Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på 5 kvm – en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

Kvik-kjøkken fra 2016 med integrerte hvitevarer og kompositttlaminat benkeplate gir et stilrent og funksjonelt uttrykk.

Leiligheten har to gode soverom, hvor hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe. Bad og separat toalettrom ble oppgradert i 2016 og holder moderne standard med varmekabler.

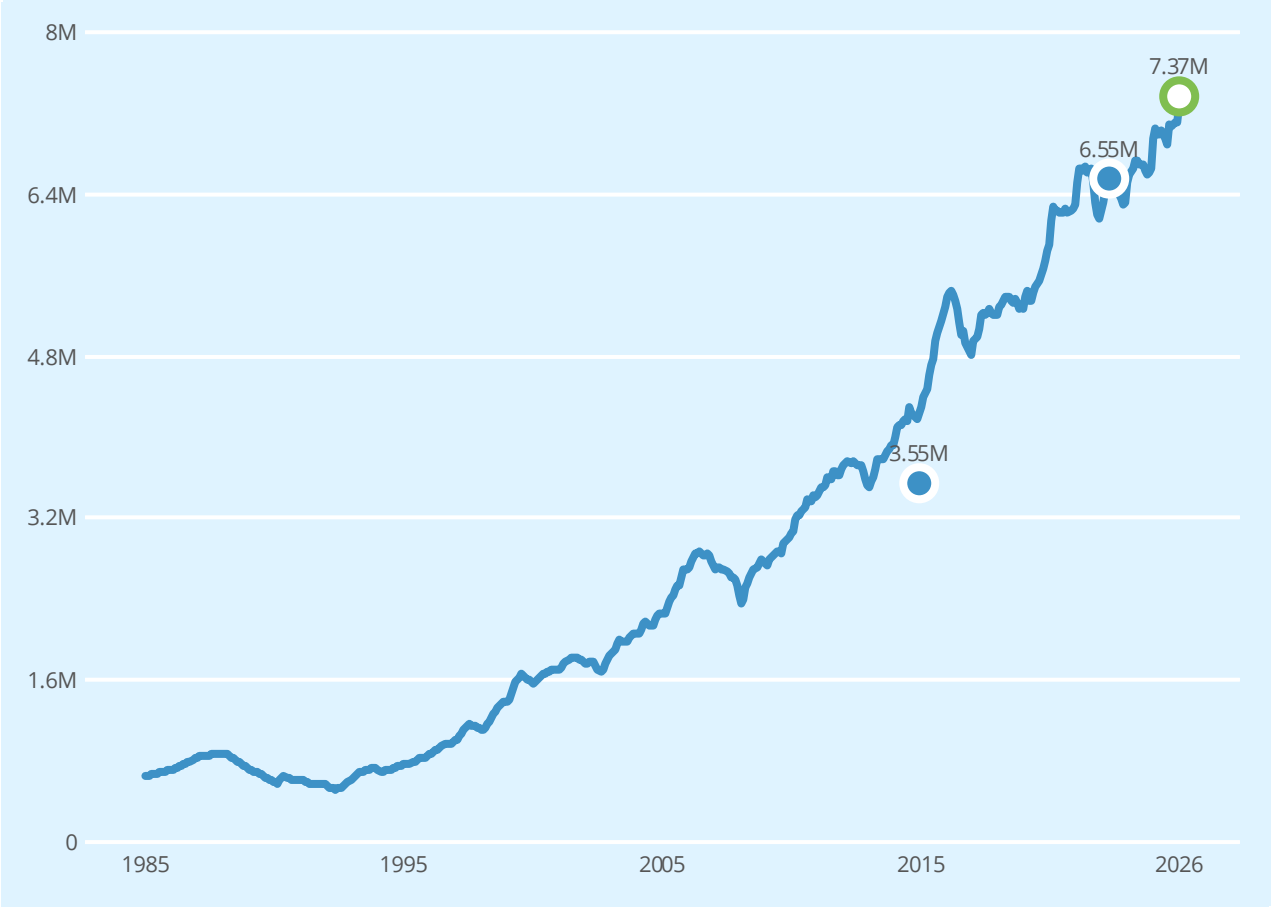
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.03.2023	03.04.2023	26.06.2023	6 000 000	6 300 000	251 369	6 551 369	
09.11.2015		09.11.2015	-	3 550 000	-	3 550 000	
07.07.1986		07.07.1986	-	83 020	-	83 020	2

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

Leiligheter til salgs i HAVNAJORDET grunnkrets nå

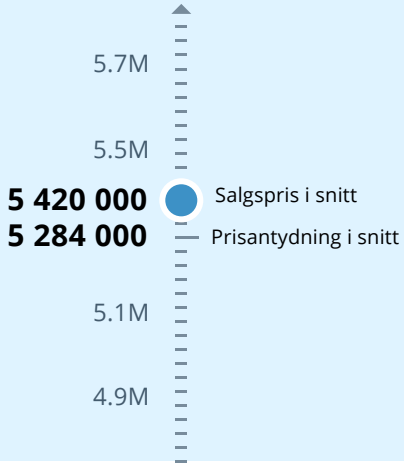
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
10
dager

Leiligheter solgt i HAVNAJORDET grunnkrets siste 9 mnd

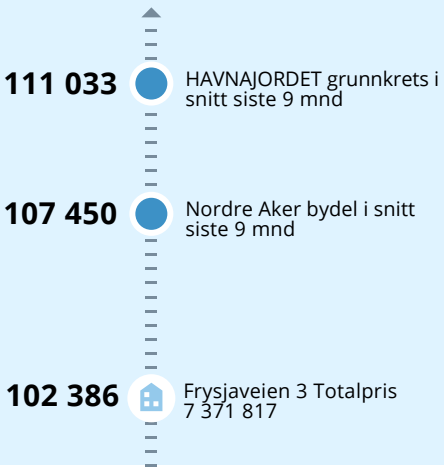
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
29
dager

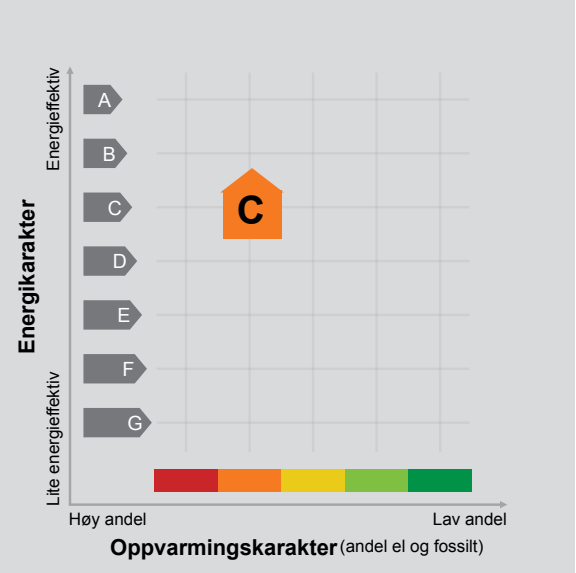
for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Frysjaveien 3
Postnummer	0883
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	329
Seksjonsnummer	65
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80163401
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-194842
Dato	03.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Frysjaveien 3	80163401	H0103	65	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1968

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	29.08.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	29.08.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	29.08.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	30.08.2017

Areal yttervegger	39 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	90 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	90 m²
Totalt BRA	90 m²
Oppvarmet luftvolum	216 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,41 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	205,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	141 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe; Solfanger
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,65
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,65
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,15
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	1,87
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	35,60

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.8.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	85,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	156,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 095 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	123,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 400 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	123,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 095 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	11 095 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 095 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	67,0 %

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

Deres ref.: 40251192 . Vår ref.: 5356-1-065 Dato: 02.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Frysjaveien 1 3 Og 5
Organisasjonsnr:	957591957
Seksjonseier:	Tømmeraas, Markus Heggstad
Medeier:	Lande, Solveig
Leilighetsnummer:	065
Adresse:	Frysjaveien 3, 0883 OSLO
Seksjonsnummer:	65
Gnr.	59
Bnr.	329

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987265445
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,15%
Restsaldo	48 505 600,00
Innfrielsesdato:	01.05.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Manuell intervall: 7 211,57,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	240,00	
Felleskostnader	6 506,36	6 857,71 fra 01.01.2026
Etterslep: Felleskostnader	465,20	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 143,-
Fradragsberettigede kostnader:	23 462,-
Annen formue:	136 846,-
Gjeld:	362 240,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987265445
Restsaldo:	371 817,06
Kapitalkostnader:	
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 371 817,07,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5356
SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mars kl. 10:00 og lukker 29. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5356

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Årsmøte

Årsmøtet avholdes den 26. mars 2025.

Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet, må sendes til styret senest fredag 7. mars 2025.

Vennlig hilsen, Styret

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag 1 til årsmøtet - Administrasjonsavtale
7. Forslag 2 til årsmøte - Parkering av mekaniske sykler
8. Forslag 3 til årsmøte - Inngangsparti F5
9. Forslag 4 til årsmøte - Ladepunkt for EL-sykler

10. Valg av tillitsvalgte

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

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
Martin Hernandez fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som digital møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Ragnar Edgren Pettersen og Anton Magnus Brodin 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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Kommentarer årsregnskap.pdf
2. 5356 SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 249 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 249 000.

Sak 6

Forslag 1 til årsmøtet - Administrasjonsavtale

Forslag fremmet av:
Ove Almar Arntzen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag 1 til årsmøte

Hei.

Jeg vil gjerne at styret ser på muligheten til å legge til rette for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Jeg har forstått det slik at bankene ikke kan ta pant i sameiets eiendom, og de derfor tilbyr sameiene høy rente sammenliknet med et privat lån med sikkerhet i egen bolig. Så jeg skulle gjerne se at man kunne kvitte seg med slik dyr gjeld.

Mvh Ove

Forslag til vedtak

Styret ser på muligheten for å inngå administrasjonsavtale om individuell nedbetaling.

Sak 7

Forslag 2 til årsmøte - Parkering av mekaniske sykler

Forslag fremmet av:
Morten Schjoldager

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

4 el-sykkel-ladere er nylig montert i sykkelrommet i F5. Dette opptar ca halvparten av sykkelrommet, og ifølge styret skal den delen av sykkelrommet være forbeholdt el-sykler.

Da blir det lite plass igjen til mekaniske sykler på den gjenværende "frie" del av sykkelrommet.

Anser at ca 15 mekaniske sykler med rimelighet kan lagres i den resterende halvpart at sykkelrommet.

F5 har 90 boenheter, dvs. nesten halvparten av sameiets boenheter.

15 plasser dekker da neppe behovet for eiere av mekaniske sykler i F5.

Nesten alle leilighetene i F5 er små, med da liten mulighet for lagring av sykkel i egen leilighet.

- - - - -

Tilfluktsrommet ("bomberommet") i kjelleren i F5 var i tidligere årtier åpent for parkering av sykler. En tidligere vaktmester, Leif Terje Pedersen, stengte av dette rommet. På eget initiativ, såvidt jeg forstår.

Meg bekjent foreligger der ikke noe årsmøtevedtak om, ei heller er det nevnt i vedtektene våre, at dette tilfluktsrommet, som vel er å regne som fellesareal for F5 (?), skal være avstengt for beboere i F5?

I dette tilfluktsrommet står et større sykkelstativ på gulvet, innkjøpt av sameiet i tidligere tider. Anser at det ble innkjøpt med formål sykkelparkering der.

Foreslår derfor at tilfluktsrommet i F5 gjenåpnes for parkering av mekaniske sykler for beboere i F5.

Er kjent med at tilfluktsrommet, samt et tilstøtende mindre rom, brukes til lagring av utemøbler etc. for sameiet. Antar at det likevel vil være plass til lagring av mekaniske sykler der.

Forslag til vedtak
Bomberommet åpnes for sykkelparkering

Sak 8

Forslag 3 til årsmøte - Inngangsparti F5

Forslag fremmet av:
Hanna Førland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Prioritering av oppgradering av inngangspartiet i blokk nr.5, så det får samme standard som det nr.1 og 3 har, er et av de konkrete punktene som ble tatt opp i forslag til det som ble vedtatt på årsmøtet i 2023, også anbefalt av styret: standard-heving for å utbedre og utjevne forskjellene. For at alle som bor i sameiet skal ha det like bra og trives, uansett hvilken blokk de bor i. Når dette vedtaket fra 2023 foreligger, og alle betaler samme husleie og bidrar til felleskaps-kassa, må alle ha samme like gode bomiljø og -standard. Dette er en basal rett for alle.

Ndg nummer 5 er det fremdeles faktum at det som forringer førsteinntrykket for både beboere, gjester og de som kommer på visninger, trekker ned verdiene på leilighetene i denne blokka. Eiendomsmeglere som selger leiligheter i nr.5, har kommentert at dette blir bemerket på visninger, hvor synlig nedslitte og skitne fellesarealene, er. Dette utenfra-blikket må vektlegges inn i prioriteringen av standard-heving, to år etter årsmøtet i 2023.

Forslag:

Etter vedtaket fra årsmøtet 2023 om å få på plass samme standard for alle blokker, blant annet inngangspartiene, er det viktig nå i 2025 å ta dette opp igjen, helhetlig, så sameierne får inkludering i hvorledes vedtaket følges opp av styret, i tråd med sameiets vilje.

Et av de helt konkrete punktene ifra 2023 dreide seg om inngangspartiet i nummer 5, som lenge har manglet vedlikehold. I forbindelse med en nylig hovedrengjøring i fellesaralene i nr.5 har det kommet konstruktive innspill på Vibbo, for at grep må iverksettes for det som ikke holder mål. I kjølvannet av dette er det nødvendig å åpne opp videre for deling med samierne, både den vedlikeholdsplanen som foreligger og tidsplanen for denne. Slik kan sameierne/beboerne fortsette å få dialog for en helhetlig istandsetting til normal standard, både for inngangsdør og rommene innenfor, ved heisen.

Flere som bor i nummer 5 har etterlyst automatisk døråpner, også i året som er gått, fordi den tunge døren stadig er vanskelig å få opp, og den bakvendte løsningen med to dører som går mot hverandre, gjør det vanskelig å unngå kræsj, i trafikken inn og ut av blokka. Dette er fremdeles et hovedpunkt ndg forskjellen i standard mellom blokk 1, 3 og 5, at nr.5 mangler automatisk døråpner. Dette er helt nødvendig å få på plass, når vi har slike tunge dører, særskilt viktig for blant annet eldre beboere og andre som har vondt for å få opp døra selv, eller har rullator eller barnevogn. Men også viktig for alle som har noe å bære på, eller flytter inn og ut, for å klare å få holdt begge dører oppe samtidig. Det vil forebygge merker og skader på vegger og dører å få dette på plass så raskt som mulig.

Styrets innstilling

Styret må ta hensyn til hele sameiet, og vedlikeholdet skal være likt for alle blokkene. Når det gjelder inngangspartiet i F5, er styret enige med Hanna om at vedlikeholdet bør økes på grunn av den høyere trafikken. Dette vil derfor bli inkludert i vedlikeholdsplanen.

Når det gjelder de automatiske døråpnerne, er det hjelpemiddelsentralen som har installert disse i F1 og F3. Styret har gjentatte ganger etterlyst personer med behov for en slik løsning i F5. Vi har nå identifisert en person som trenger automatisk døråpner og vil be vedkommendes lege informere hjelpemiddelsentralen om dette.

Fellesarealene i alle tre blokkene var svært skitne, og styret besluttet derfor å gjennomføre en grundig nedvask. Det samme ble også gjort etter fullført rørfornying, slik at alle tre blokkene nå er rene. I tillegg blir gulvene skrubbet og bonet hvert år for å sikre god standard og vedlikehold.

Småskader blir utbedret fortløpende etter behov. Sameiet har en fast håndverker som tar seg av disse oppgavene.

Forslag til vedtak

Oppgradere standarden på inngangspartiet i Frysjaveien 5.

Sak 9

Forslag 4 til årsmøte - Ladepunkt for EL-sykler

Forslag fremmet av:
Morten Schjoldager

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker følgende forslag lagt frem til årsmøtet i Sameiet Frysjaveien 1-3-5 den 26. mars 2025:

Nordveggen av F5 har en fri bredde på ca 13 m fra innkjørsel nedre garasje til nord østre hjørne av bygningen. Trekkes det fra 4 m fra innkjøring til garasje vil ca 9 m være tilgjengelig for montering av el-sykkel-ladere.

Ser det slik at det her vil kunne være rimelig plass til minst 8 ladere for el-sykler. Dette sett i forhold til avstanden mellom laderne i sykkelrommet i F5, som er 1,43 m. Mulig ladere kan monteres noe tettere enn dette.

Dersom 8 ladepunkter anlegges på nordveggen av F5 vil dette trolig kunne dekke behovet for lading av el-sykler også fra F1 og F3.

Ladetid for et vanlig el-sykkel-batteri på 400 Wh (0,4 kWh) vil vanligvis være under 2 timer fra 50% til 90 %.

Levetid for litium-batterier forlenges hvis lading stanses ved 90 %.

Ved nordveggen av F5 står fra før et svært solid stål-sykkel-stativ, innkjøpt av sameiet mange år tilbake. Dette sykkel-stativet egner seg godt til trygg fastlåsing av el-sykkel under ladning.

Anser at el-sykkel-batterier med fordel kan lades utendørs, da med tanke på brannfaren slike batterier har vist seg å kunne utgjøre.

Morten Schjoldager

(Eier og beboer i F5)

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Montere 8 ladepunkter ute for El-sykler på nordveggen Frysjaveien 5

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til valg av styre- og varamedlemmer fra 2025

STYRELEDER Leon Gaasø

STYREMEDLEM Thore Carlsen (F3)

STYREMEDLEM Einar Erdahl (F1)

STYREMEDLEM Mats Kåvin (F1)

VARAMEDLEM Silje Skyttern (F3)

VARAMEDLEM Leandra Dos Santos Thompson (F5)

VALGKOMITE (Èn representant fra hever blokk)

Lotten Strobel (F1)

Anne-Lise Hansen (F3)

Terje Vaatsveen (F5)

Styret ble orientert om innholdet i innstillingen 5. mars og støtter forslaget.

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Leon Gaasø (Valgkomiteens innstilling)

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

- Einar Andre Erdahl (Valgkomiteens innstilling)
- Mats Kåvin (Valgkomiteens innstilling)
- Thore Carlsen (Valgkomiteens innstilling)

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

- Leandra Dos Santos Thompson (Valgkomiteens innstilling)
- Silje Skyttern (Valgkomiteens innstilling)

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

- Anne-Lise Hansen
- Lotten Strobel
- Terje Vaatsveen

Vedlegg

1. 5356 Valgkomiteens innstilling til valg av styre.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

I tillegg til det ordinære vedlikeholdet har styret hatt et omfattende og krevende arbeid med rørfornying. Etter arbeidene var ferdig, er alle fellesrom blitt grundig rengjort.

Det er nå også tilrettelagt for sykkellading i sykkel-boden i kjelleren ved Frysjaveien 5. Dessverre har kommunen ikke prioritert etableringen av en fotgjengerovergang på samme sted.

Våren 2024 ble alle 3 blokkene dronevasket.

For å forbedre inneklimaet er det montert luftavfuktere i noen av bod-rommene i Frysjaveien 1 og 3.
Vannlekkasjen i den nedre garasjen, som forårsaket lekkasjer i bod-rommene under, er blitt utbedret. I denne prosessen ble asfalten fjernet, en ny membran lagt, og deretter ble ny asfalt påført.

I samarbeid med Anne Lise Hansen er det utarbeidet en oppdatert oversikt over bod-rom, parkeringsplasser og garasjeplasser.

Alle leiligheter og postkasser ble i 2024 merket med rett leil.nr.
Det er blitt montert nødlys i alle branntrapper.

Selv om rørfornyingen er ferdigstilt, har styret ennå ikke overtatt arbeidet, da det gjenstår flere reklamasjoner som må utbedres. Sluttsummen holdes derfor tilbake inntil manglene er rettet.

For å unngå at det oppstår etterslep av vedlikeholdet i sameiet, har styret utarbeidet en vedlikeholdsplan frem til 2031.
Fellesutgiftene vil øke til høsten, 3,6% til høsten på grunn av KPI

2025.**Planlagt arbeid i 2025/2026**

2025

- Avslutte rørfornyingen
- Refinansiering av felleslån
- Bytte forsikringsselskap for bedre vilkår
- Alle eiere må male balkonggulvet
- Skifte el-kjel
- Pusse og lakke inngangspartiene F1-F3-F5
- Vask av solcelleanlegget på takene
- Rydde opp i postkassemerkingen
- Rydde bomberommene
- Byggene klassifiseres etter energistandard.
- Male mur F1 mot parkeringsplassen
- Vaske søppelhusene, med påfølgende pussing og maling av søppellukene
- Utbedre små skader i murverket utendørs
- Utbedre skadet asfalt utendørs med kaldasfalt
- Feie og vaske garasjene
- Etterisolere søppelsjaktene for å hindre kuldeinntrengning og forbedre
- energieffektiviteten i leilighetene.

- Fjerne tagging som er på ført byggene
- Utbedre mur og påføre membran ved inngangspartiet F1
- Midlertidig flytte søppelhusene F3 for å undersøke og utbedre lekkasje fra broen
- Skifte takplater F 5
- Reparere skader i korridorer F5

2025/2026

- Pusse opp kjellere og gulv i alle tre blokkene
- Pusse opp vaskeriene i F1 og F3 (Frysjaveien 5 er allerede pusset opp)
- Pusse og beise alle innvendige dører i sameiets fellesrom

2026

- Skifte lysrør i garasjene til LED
- Bygge støyskjerm ved Frysjaveien 1 mot Maridalsveien
- Utskifting av ståldørene mot hagen
- Vedlikehold av hagemøbler med olje eller beis
- Male garasjene innvendig
- Rengjøring av luftekanalene
- Vaske søppelhusene og beise dem
- Sette opp ny port i hagen med utgang mot Frysjaveien 3
- Pusse og lakke inngangspartiene F5 (Hvis nødvendig)

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene i 2024: kr. 9 766 938

Driftskostnadene i 2024: kr. 17 524 122

Finanskostnader i 2024: kr. 3 031 343

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 876 397.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene
fra 01.04.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5
ORG.NR. 957 591 957, KUNDENR. 5356

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 619 643	9 123 973	9 483 000	10 359 000
Vaskeri		131 310	103 997	0	0
Andre inntekter	3	15 985	12 050	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 766 938**	**9 240 019**	**9 483 000**	**10 359 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-352 681	-335 963	-333 600	-334 000
Styrehonorar	5	-241 000	-229 999	-230 000	-239 000
Avskrivninger	15	-24 386	-30 996	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 178	-22 660	-19 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-284 249	-270 318	-286 000	-300 000
Konsulenthonorar	7	-784 207	-502 429	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-11 310 559	-3 394 748	-11 005 000	-1 211 000
Forsikringer		-501 520	-448 268	-493 000	-592 000
Kommunale avgifter	9	-1 289 116	-1 074 891	-1 258 185	-1 462 000
Energi/fyring	10	-1 335 000	-1 795 822	-1 330 000	-1 330 000
TV-anlegg/bredbånd		-798 415	-784 259	-820 000	-853 000
Andre driftskostnader	11	-587 813	-464 315	-311 900	-323 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 524 122**	**-9 354 668**	**-16 136 685**	**-6 714 000**
DRIFTSRESULTAT		**-7 757 184**	**-114 649**	**-6 653 685**	**3 645 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	276 814	124 182	0	0
Finanskostnader	13	-3 031 343	-2 135 952	-2 410 000	-3 154 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 754 529**	**-2 011 770**	**-2 410 000**	**-3 154 000**
ÅRSRESULTAT		**-10 511 713**	**-2 126 419**	**-9 063 685**	**491 000**

Overføringer:

Udekket tap	-10 511 713	-2 126 419

SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5
ORG.NR. 957 591 957, KUNDENR. 5356

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		1	1
Leiligheter/lokaler	14	202 240	202 240
Andre varige driftsmidler	15	74 456	98 842
SUM ANLEGGSMIDLER		**276 697**	**301 083**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 128	22 431
Forskuddsbetalte kostnader		67 962	68 878
Andre kortsiktige fordringer	16	5 000	5 000
Driftskonto OBOS-banken		80 801	172 516
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 187	6 342
Sparekonto OBOS-banken		17 429	2 306 226
Sparekonto OBOS-banken II		65 228	171 125
Innestående i andre banker		2 202 844	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 459 579**	**2 752 518**
SUM EIENDELER		**2 736 276**	**3 053 600**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-45 648 796	-35 137 083
SUM EGENKAPITAL		**-45 648 796**	**-35 137 083**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	46 801 890	37 213 318
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 801 890**	**37 213 318**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		134 060	67 812
Leverandørgjeld		1 124 740	649 388
Skyldige offentlige avgifter	19	17 634	17 862
Påløpte renter		272 607	209 728
Annen kortsiktig gjeld	20	34 142	32 574
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 583 182**	**977 365**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 736 276**	**3 053 600**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025
Styret i Sameiet Frysjaveien 1 3 Og 5

Leon Gaasø

Einar Andre Erdahl Svetlana Tsarkova Thore Carlsen

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	8 879 637
Leie	289 640
Garasje	204 240
Parkering	139 056
Parkeringsleie	48 000
Lokale	24 270
Diverse	24 000
Strømuttak	10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 619 643**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	5 932
Nøkler	4 953
Utleie	5 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 985**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-238 752
Påløpte feriepenger	-34 142
Arbeidsgiveravgift	-73 369
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-6 418
SUM PERSONALKOSTNADER	**-352 681**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 241 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 065, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 178.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-79 538
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 575
Andre konsulenthonorarer	-690 094
SUM KONSULENTHONORAR	**-784 207**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Steinar Levernes AS	-906 262
Olimb Rørfornying AS	-8 834 892
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-9 741 154**
Drift/vedlikehold bygninger	-486 538
Drift/vedlikehold VVS	-387 251
Drift/vedlikehold elektro	-196 336
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 028
Drift/vedlikehold heisanlegg	-295 440
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 299
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 446
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 167
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 550
Kostnader leiligheter, lokaler	-19 439
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-19 911
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-11 310 559**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-11 953
Vann- og avløpsavgift	-959 603
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-317 287
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 289 116**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-592 016
Olje	-35 800
Andre fyringskostnader	-707 183
SUM ENERGI / FYRING	**-1 335 000**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-13 688
Container	-29 719
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 020
Annen leiekostnad	-23 119
Datautstyr	-35 160
Annet driftsmateriale	-48 644
Lyspærer og sikringer	-9 419
Renhold ved firmaer	-276 655
Snørydding	-43 625
Andre fremmede tjenester	-26 981
Kontor- og datarekvisita	-1 800
Trykksaker	-1 953
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 065
Andre kontorkostnader	-28 961
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-5 360
Bank- og kortgebyr	-5 454
Øreavrunding	-179
Velferdskostnader	-9 911
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-587 813**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	47 446
Renter bank	24 755
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 740
Andre renteinntekter	201 873
SUM FINANSINNTEKTER	**276 814**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 031 343
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 031 343**

NOTE: 14
LEILIGHETER

Leiligheter	202 240
SUM LEILIGHETER	**202 240**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

TV		
Tilgang 2022	25 677	
Avskrevet tidligere	-10 271	
Avskrevet i år	-5 136	
		10 270
Snøskuffe, hjullaster		
Tilgang 2023	96 250	
Avskrevet tidligere	-12 833	
Avskrevet i år	-19 250	
		64 166
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	1	
		1
Tørketrommel 1		
Tilgang 2017	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	
		1
Tørkeskap 2		
Tilgang 2018	23 687	
Avskrevet tidligere	-23 686	
		1
Tørketrommel 2		
Tilgang 2016	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	
		1
Tørketrommel 3		
Tilgang 2016	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	
		1
Tørketrommel 4		
Tilgang 2016	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	
		1
Tørkeskap 1		
Tilgang 2017	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	
		1

Tørkeskap 3		
Tilgang 2018	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	
		1
Tørketrommel 5		
Tilgang 2004	153 792	
Avskrevet tidligere	-153 791	
		1
Vaskemaskin 1		
Tilgang 2013	27 800	
Avskrevet tidligere	-27 799	
		1
Vaskemaskin 9		
Tilgang 2013	27 800	
Avskrevet tidligere	-27 799	
		1
Vaskemaskin 2		
Tilgang 2016	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	
		1
Vaskemaskin 3		
Tilgang 2016	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	
		1
Vaskemaskin 4		
Tilgang 2016	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	
		1
Vaskemaskin 5		
Tilgang 2017	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	
		1
Vaskemaskin6		
Tilgang 2017	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	
		1
Vaskemaskin7		
Tilgang 2018	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	
		1
Vaskemaskin8		
Tilgang 2018	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 459	
		1
Vaskemaskin og Rulle		
Tilgang 2013	31 729	
Avskrevet tidligere	-31 728	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**74 456**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-24 386**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 000**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,90 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2020	-41 574 059	
Nedbetalt tidligere	9 360 741	
Nedbetalt i år	1 397 615	
		-30 815 703
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2024	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	13 813	
		-15 986 187
Svenska Handelsbanken AB		
Lånet er innfridd		
Opprinnelig 2023	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	5 000 000	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-46 801 890**

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 187
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 447
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-17 634**

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-34 142
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-34 142**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3XT23-U8O2P-OP5ZP-3535B-H288L-DFE4H

Valgkomiteens innstilling til valg av styre- og varamedlemmer fra 2025

STYRELEDER Leon Gaasø

STYREMEDLEM Thore Carlsen (F3)

STYREMEDLEM Einar Erdahl (F1)

STYREMEDLEM Mats Kåvin (F1)

VARAMEDLEM Silje Skyttern (F3)

VARAMEDLEM Leandra Dos Santos Thompson (F5)

VALGKOMITE (Èn representant fra hever blokk)

Lotten Strobel (F1)

Anne-Lise Hansen (F3)

Terje Vaatsveen (F5)

Styret ble orientert om innholdet i innstillingen 5. mars og støtter forslaget.

Oslo, 7. mars 2025

Anne-Lise Hansen

(sign.)

Terje Vaatsveen

(sign.)

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 26.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.03.25
Selskapsnummer: 5356 **Selskapsnavn:** SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Martin Hernandez fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som digital møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ragnar Edgren Pettersen og Anton Magnus Brodin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 249 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag 1 til årsmøtet - Administrasjonsavtale

Styret ser på muligheten for å inngå administrasjonsavtale om individuell nedbetaling.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag 2 til årsmøte - Parkering av mekaniske sykler

Bomberommet åpnes for sykkelparkering

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag 3 til årsmøte - Inngangsparti F5

Oppgradere standarden på inngangspartiet i Frysjaveien 5.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag 4 til årsmøte - Ladepunkt for EL-sykler

Montere 8 ladepunkter ute for El-sykler på nordveggen Frysjaveien 5

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Leon Gaasø (Valgkomiteens innstilling)

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Einar Andre Erdahl (Valgkomiteens innstilling)
- [ ] Mats Kåvin (Valgkomiteens innstilling)
- [ ] Thore Carlsen (Valgkomiteens innstilling)

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Leandra Dos Santos Thompson (Valgkomiteens innstilling)
- [ ] Silje Skyttern (Valgkomiteens innstilling)

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- [ ] Anne-Lise Hansen
- [ ] Lotten Strobel
- [ ] Terje Vaatsveen

**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 SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

Organisasjonsnummer: 957591957
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mars kl. 10:00 til 29. mars kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 76.

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:**
> Martin Hernandez fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som digital møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ragnar Edgren Pettersen og Anton Magnus Brodin er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
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: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 249 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 249 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag 1 til årsmøtet - Administrasjonsavtale

Fremmet av: Ove Almar Arntzen

Forslag 1 til årsmøte

Hei.

Jeg vil gjerne at styret ser på muligheten til å legge til rette for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Jeg har forstått det slik at bankene ikke kan ta pant i sameiets eiendom, og de derfor tilbyr sameiene høy rente sammenliknet med et privat lån med sikkerhet i egen bolig. Så jeg skulle gjerne se at man kunne kvitte seg med slik dyr gjeld.

Mvh Ove

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ser på muligheten for å inngå administrasjonsavtale om individuell nedbetaling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag 2 til årsmøte - Parkering av mekaniske sykler

Fremmet av: Morten Schjoldager

4 el-sykkel-ladere er nylig montert i sykkelrommet i F5. Dette opptar ca halvparten av sykkelrommet, og ifølge styret skal den delen av sykkelrommet være forbeholdt el-sykler.

Da blir det lite plass igjen til mekaniske sykler på den gjenværende "frie" del av sykkelrommet.

Anser at ca 15 mekaniske sykler med rimelighet kan lagres i den resterende halvpart at sykkelrommet.

F5 har 90 boenheter, dvs. nesten halvparten av sameiets boenheter.

15 plasser dekker da neppe behovet for eiere av mekaniske sykler i F5.

Nesten alle leilighetene i F5 er små, med da liten mulighet for lagring av sykkel i egen leilighet.

- - - - -

Tilfluktsrommet ("bomberommet") i kjelleren i F5 var i tidligere årtier åpent for parkering av sykler. En tidligere vaktmester, Leif Terje Pedersen, stengte av dette rommet. På eget initiativ, såvidt jeg forstår.

Meg bekjent foreligger der ikke noe årsmøtevedtak om, ei heller er det nevnt i vedtektene våre, at dette tilfluktsrommet, som vel er å regne som fellesareal for F5 (?), skal være avstengt for beboere i F5?

I dette tilfluktsrommet står et større sykkelstativ på gulvet, innkjøpt av sameiet i tidligere tider. Anser at det ble innkjøpt med formål sykkelparkering der.

Foreslår derfor at tilfluktsrommet i F5 gjenåpnes for parkering av mekaniske sykler for beboere i F5.

Er kjent med at tilfluktsrommet, samt et tilstøtende mindre rom, brukes til lagring av utemøbler etc. for sameiet. Antar at det likevel vil være plass til lagring av mekaniske sykler der.

> **Forslag til vedtak:**
> Bomberommet åpnes for sykkelparkering
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag 3 til årsmøte - Inngangsparti F5

Fremmet av: Hanna Førland

Bakgrunn:

Prioritering av oppgradering av inngangspartiet i blokk nr.5, så det får samme standard som det nr.1 og 3 har, er et av de konkrete punktene som ble tatt opp i forslag til det som ble vedtatt på årsmøtet i 2023, også anbefalt av styret: standard-heving for å utbedre og utjevne forskjellene. For at alle som bor i sameiet skal ha det like bra og trives, uansett hvilken blokk de bor i. Når dette vedtaket fra 2023 foreligger, og alle betaler samme husleie og bidrar til felleskaps-kassa, må alle ha samme like gode bomiljø og -standard. Dette er en basal rett for alle.

Ndg nummer 5 er det fremdeles faktum at det som forringer førsteinntrykket for både beboere, gjester og de som kommer på visninger, trekker ned verdiene på leilighetene i denne blokka. Eiendomsmeglere som selger leiligheter i nr.5, har kommentert at dette blir bemerket på visninger, hvor synlig nedslitte og skitne

fellesarealene, er. Dette utenfra-blikket må vektlegges inn i prioriteringen av standard-heving, to år etter årsmøtet i 2023.

Forslag:

Etter vedtaket fra årsmøtet 2023 om å få på plass samme standard for alle blokker, blant annet inngangspartiene, er det viktig nå i 2025 å ta dette opp igjen, helhetlig, så sameierne får inkludering i hvorledes vedtaket følges opp av styret, i tråd med sameiets vilje.

Et av de helt konkrete punktene ifra 2023 dreide seg om inngangspartiet i nummer 5, som lenge har manglet vedlikehold. I forbindelse med en nylig hovedrengjøring i fellesaralene i nr.5 har det kommet konstruktive innspill på Vibbo, for at grep må iverksettes for det som ikke holder mål. I kjølvannet av dette er det nødvendig å åpne opp videre for deling med samierne, både den vedlikeholdsplanen som foreligger og tidsplanen for denne. Slik kan sameierne/beboerne fortsette å få dialog for en helhetlig istandsetting til normal standard, både for inngangsdør og rommene innenfor, ved heisen.

Flere som bor i nummer 5 har etterlyst automatisk døråpner, også i året som er gått, fordi den tunge døren stadig er vanskelig å få opp, og den bakvendte løsningen med to dører som går mot hverandre, gjør det vanskelig å unngå kræsj, i trafikken inn og ut av blokka. Dette er fremdeles et hovedpunkt ndg forskjellen i standard mellom blokk 1, 3 og 5, at nr.5 mangler automatisk døråpner. Dette er helt nødvendig å få på plass, når vi har slike tunge dører, særskilt viktig for blant annet eldre beboere og andre som har vondt for å få opp døra selv, eller har rullator eller barnevogn. Men også viktig for alle som har noe å bære på, eller flytter inn og ut, for å klare å få holdt begge dører oppe samtidig. Det vil forebygge merker og skader på vegger og dører å få dette på plass så raskt som mulig.

Styrets innstilling
Styret må ta hensyn til hele sameiet, og vedlikeholdet skal være likt for alle blokkene. Når det gjelder inngangspartiet i F5, er styret enige med Hanna om at vedlikeholdet bør økes på grunn av den høyere trafikken. Dette vil derfor bli inkludert i vedlikeholdsplanen.

Når det gjelder de automatiske døråpnerne, er det hjelpemiddelsentralen som har installert disse i F1 og F3. Styret har gjentatte ganger etterlyst personer med behov for en slik løsning i F5. Vi har nå identifisert en person som trenger automatisk døråpner og vil be vedkommendes lege informere hjelpemiddelsentralen om dette.

Fellesarealene i alle tre blokkene var svært skitne, og styret besluttet derfor å gjennomføre en grundig nedvask. Det samme ble også gjort etter fullført rørfornying, slik at alle tre blokkene nå er rene. I tillegg blir gulvene skrubbet og bonet hvert år for å sikre god standard og vedlikehold.

Småskader blir utbedret fortløpende etter behov. Sameiet har en fast håndverker som tar seg av disse oppgavene.

> **Forslag til vedtak:**
> Oppgradere standarden på inngangspartiet i Frysjaveien 5.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag 4 til årsmøte - Ladepunkt for EL-sykler

Fremmet av: Morten Schjoldager

Ønsker følgende forslag lagt frem til årsmøtet i Sameiet Frysjaveien 1-3-5 den 26. mars 2025:

Nordveggen av F5 har en fri bredde på ca 13 m fra innkjørsel nedre garasje til nord østre hjørne av bygningen. Trekkes det fra 4 m fra innkjøring til garasje vil ca 9 m være tilgjengelig for montering av el-sykkel-ladere.

Ser det slik at det her vil kunne være rimelig plass til minst 8 ladere for el-sykler. Dette sett i forhold til avstanden mellom laderne i sykkelrommet i F5, som er 1,43 m. Mulig ladere kan monteres noe tettere enn dette.

Dersom 8 ladepunkter anlegges på nordveggen av F5 vil dette trolig kunne dekke behovet for lading av el-sykler også fra F1 og F3.

Ladetid for et vanlig el-sykkel-batteri på 400 Wh (0,4 kWh) vil vanligvis være under 2 timer fra 50% til 90 %.

Levetid for litium-batterier forlenges hvis lading stanses ved 90 %.

Ved nordveggen av F5 står fra før et svært solid stål-sykkel-stativ, innkjøpt av sameiet mange år tilbake. Dette sykkel-stativet egner seg godt til trygg fastlåsing av el-sykkel under ladning.

Anser at el-sykkel-batterier med fordel kan lades utendørs, da med tanke på brannfaren slike batterier har vist seg å kunne utgjøre.

Morten Schjoldager

(Eier og beboer i F5)

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til valg av styre- og varamedlemmer fra 2025
STYRELEDER Leon Gaasø

STYREMEDLEM Thore Carlsen (F3)

STYREMEDLEM Einar Erdahl (F1)

STYREMEDLEM Mats Kåvin (F1)

VARAMEDLEM Silje Skyttern (F3)

VARAMEDLEM Leandra Dos Santos Thompson (F5)

VALGKOMITE (Èn representant fra hever blokk)

Lotten Strobel (F1)

Anne-Lise Hansen (F3)

Terje Vaatsveen (F5)

Styret ble orientert om innholdet i innstillingen 5. mars og støtter forslaget.

Innstilling
Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Leon Gaasø (Valgkomiteens innstilling) (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Leon Gaasø (Valgkomiteens innstilling)

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mats Kåvin (Valgkomiteens innstilling) (43 stemmer)
Thore Carlsen (Valgkomiteens innstilling) (45 stemmer)
Einar Andre Erdahl (Valgkomiteens innstilling) (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mats Kåvin (Valgkomiteens innstilling)
Thore Carlsen (Valgkomiteens innstilling)
Einar Andre Erdahl (Valgkomiteens innstilling)

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Silje Skyttern (Valgkomiteens innstilling) (43 stemmer)
Leandra Dos Santos Thompson (Valgkomiteens innstilling) (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Skyttern (Valgkomiteens innstilling)
Leandra Dos Santos Thompson (Valgkomiteens innstilling)

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne-Lise Hansen (41 stemmer)
Lotten Strobel (42 stemmer)
Terje Vaatsveen (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne-Lise Hansen
Lotten Strobel
Terje Vaatsveen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543001814

Dokument

5356 Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5 29.03.25
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2025-03-31 11:26:28 CEST (+0200) av Martin Hernandez (MH)
Ferdigstilt den 2025-03-31 13:17:59 CEST (+0200)

Initiativtaker

Martin Hernandez (MH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
martin.hernandez@obos.no
+4793055630

Underskriverne

Møteleder: Martin Hernandez v/OEF (MMHv)
martin.hernandez@obos.no
Signert 2025-03-31 11:26:51 CEST (+0200)

Protokollvitne: Ragnar Edgren Pettersen (PREP)
ragnar.pettersen.73@gmail.com
+4791651382
Signert 2025-03-31 13:17:59 CEST (+0200)

Protokollvitne: Anton Magnus Brodin (PAMB)
anton.brodin@hotmail.com
+4791528039
Signert 2025-03-31 11:57:40 CEST (+0200)

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

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Frysjaveien 1, 3 og 5

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

§ 1
Eiendommen - formål

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3
Rettslig råderett

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

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

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

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

§ 4
Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

§ 5
Husordensregler

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

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

§ 7
Felleskostnader

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

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

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

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

§ 8
Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

§8 (2)

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

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

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

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

§ 9

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

§ 10

Styret

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

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

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

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

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

§ 11

Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 12

Forretningsfører

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

§ 13

Mindretallsvern

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

§ 14

Regnskap og revisjon

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

§ 15

Endringer i vedtektene

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

§ 16

Generelle plikter

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

§ 17

Kameraovervåking

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

Husordensregler for Frysjaveien 1, 3 og 5 sameie

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

§ 1

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

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

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

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

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

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

§ 2

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

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

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

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

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

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

§ 3

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

§ 4

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

Ved mislighold kan styret tilbakekalle tillatelsen.

§ 5

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

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

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

§ 6

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

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

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

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

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

§ 7

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

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

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

§ 8

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

§ 9

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

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

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

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

§ 10

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

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

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

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

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

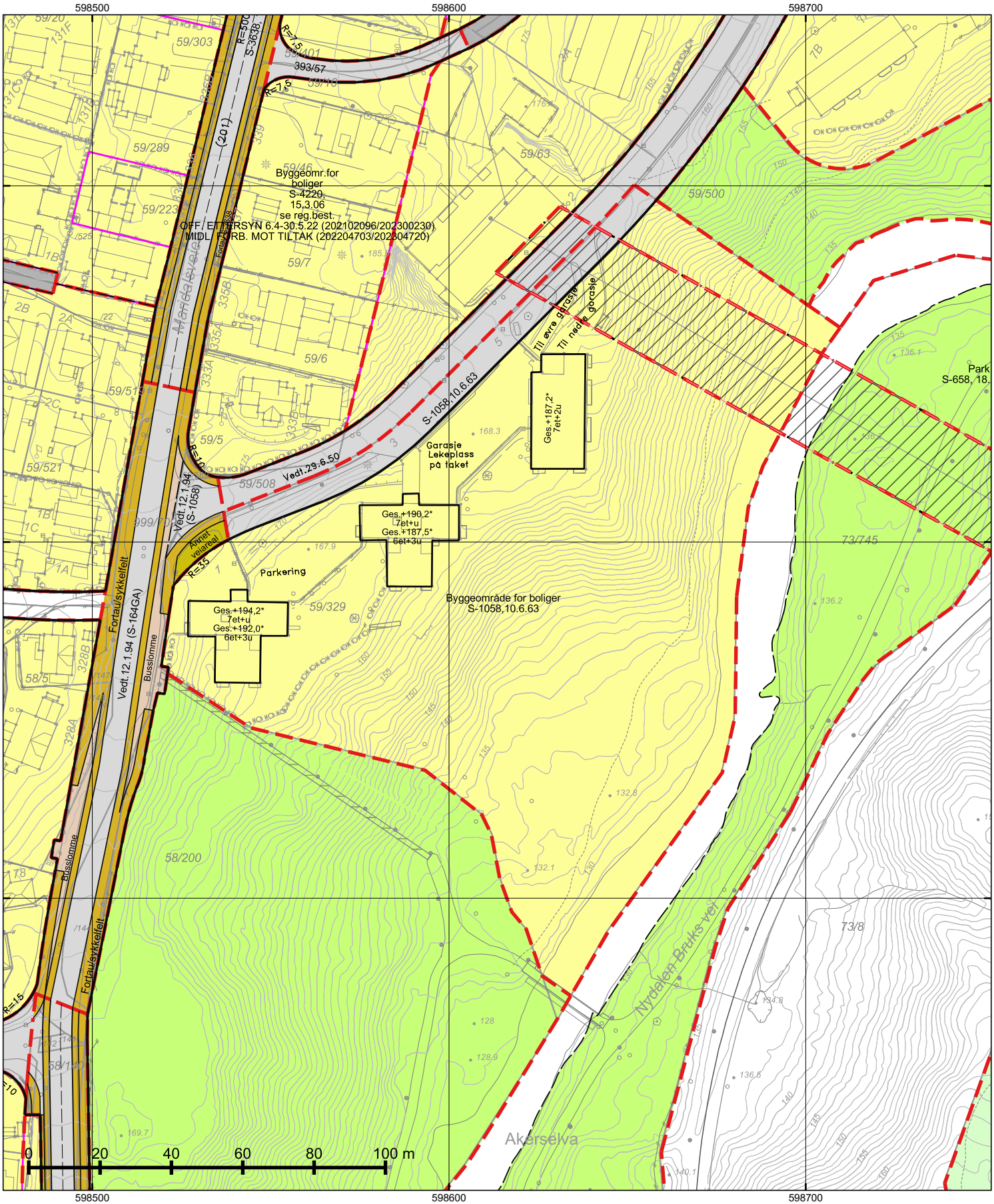
§ 15

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

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

§ 16

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

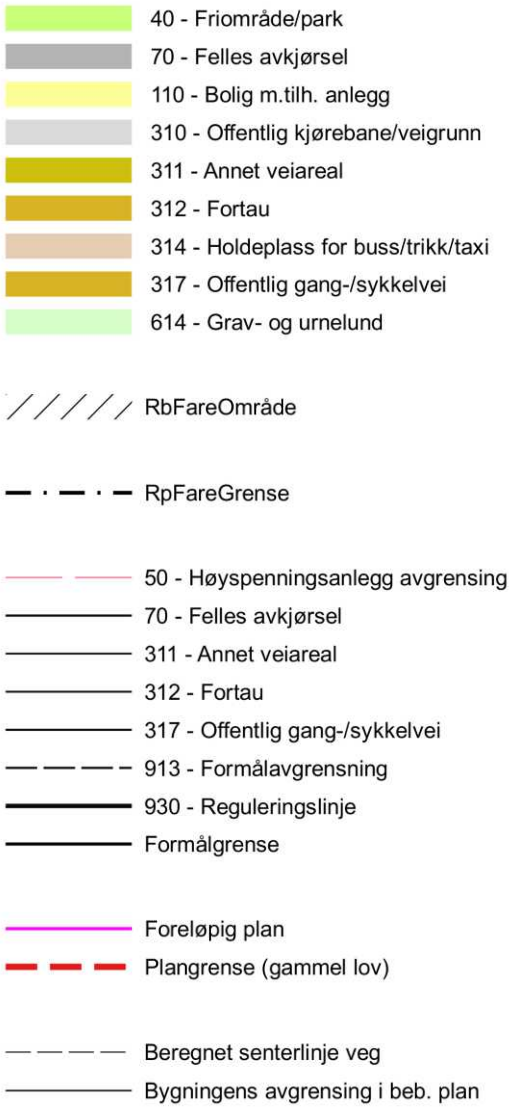
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

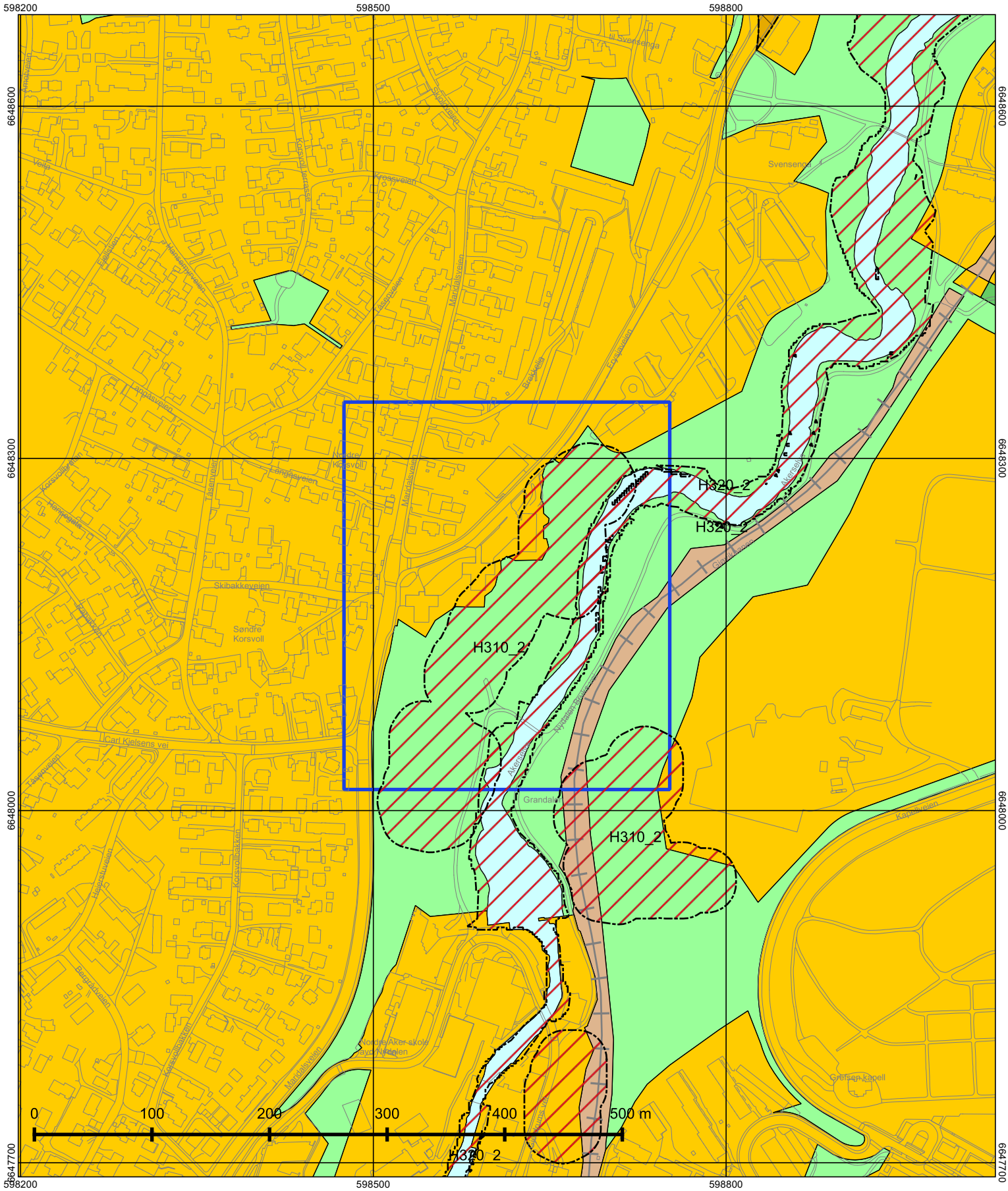
PlottID/Best.nr: 150364/ 86523060
Adresse: Frysjaveien 3
Gnr/Bnr: 59/329
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150364/86523060
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-980

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

S-980 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.06.1962

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196201374

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V221084N2, V120194

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V120194

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MARIDALSVEIEN, SKIBAKKEN BUSSHOLDEPLASS, BEGGE RETNINGER.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-1058

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

S-1058 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.06.1963

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196301343

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V120194

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
FRYSJAVEIEN 3

Dato: 01.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523060
8881937

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 329

Vi viser til bestilling av 20251201 for FRYSJAVEIEN 3.

GNR. 59 BNR. 329

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.08.1957.

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

21033 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

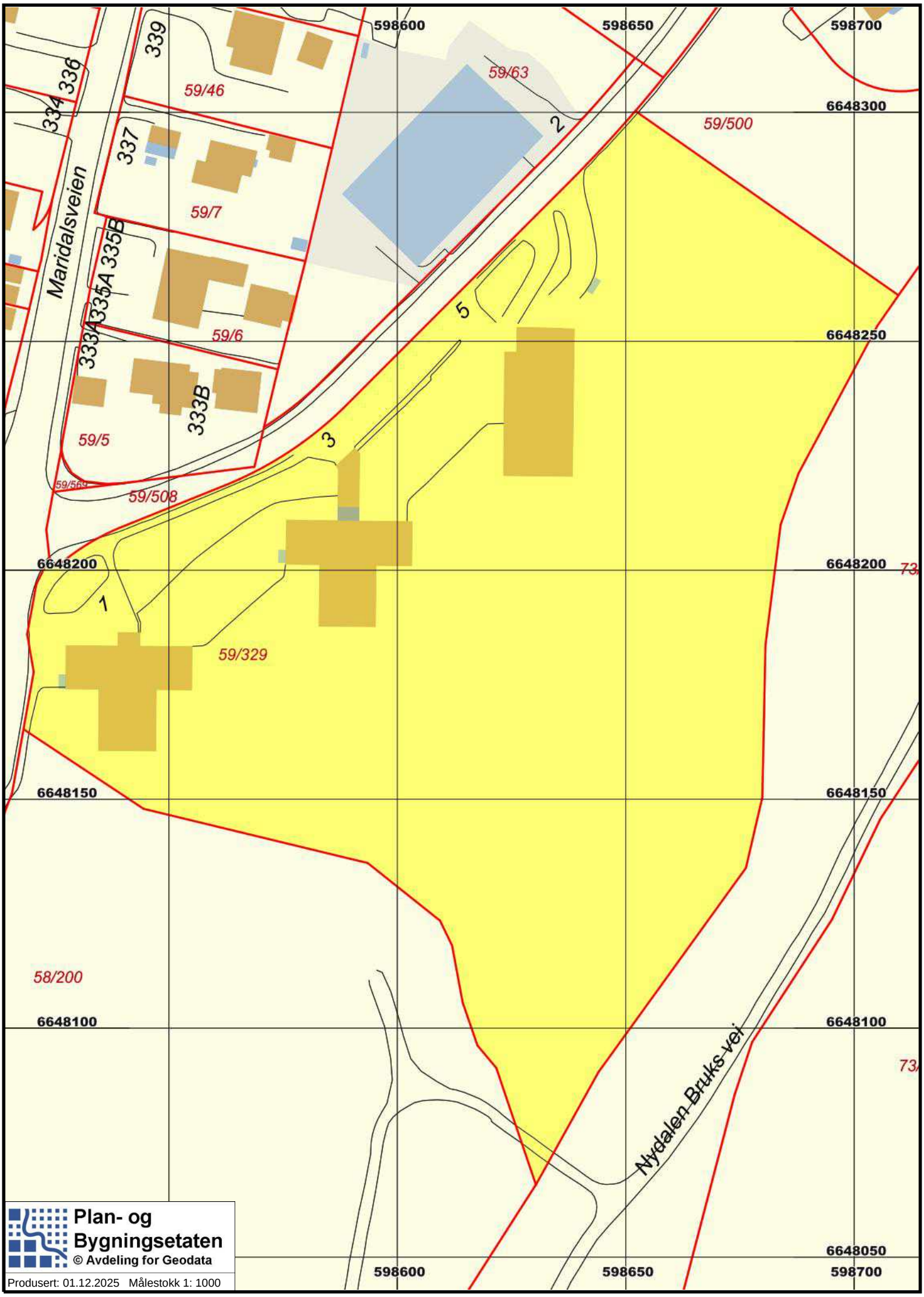
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 01.12.2025 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 10.1.75.

IS/JG

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.: 58/3465

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning

Bygningens art: Höyhus m/garasjeanlegg.

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

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

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

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

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

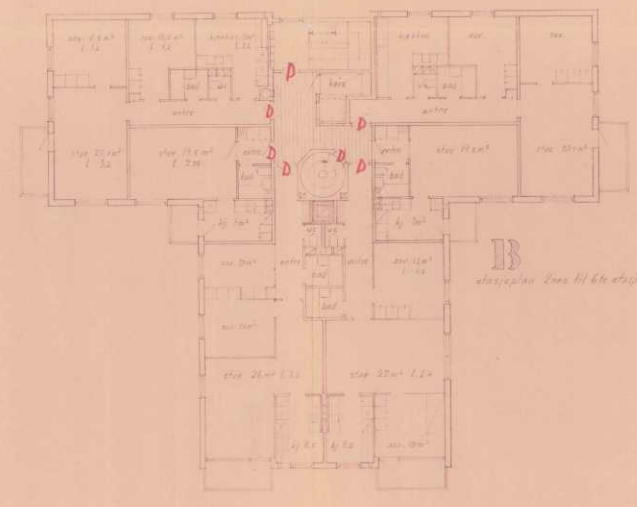
For bygningssjefen

Distriktsingeniør

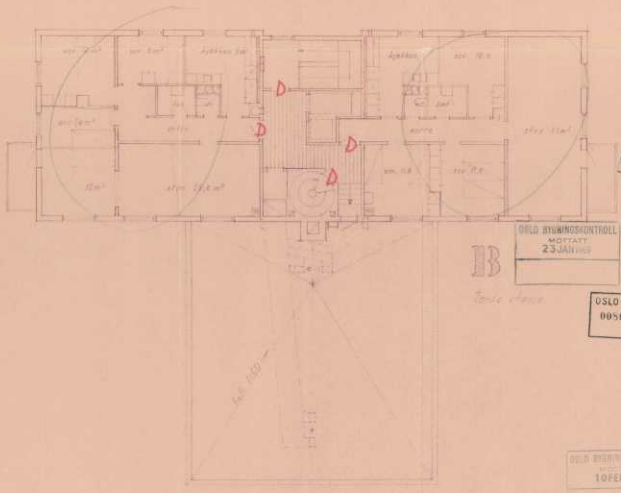
Ivar Stensrud

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

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 25967/72. –



etasjeplan 2nen til 6te etasje



Tomt etasje

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 21 JUN 1963

OSLO BYPLANKONTOR 17 JUN 63

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 23 JAN 1964

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 24 MAI 1967

OSLO BYPLANKONTOR 005025 21.06.65 BIL. M 1/22

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 15 JAN 1964

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 10 FEB 1964

16

BERNT ROBERG
OLA HÅKE SANDVIK
ARKITEKTER MNAL

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

L17-516

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjomsanlegg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Frysjaveien 3	Gnr. 59 bnr 329 , Blokk	B.67/1217

Byggherre

Frysjaveiens Borettslag
v/advokat E. Sture Larre
Prinsensgt. 26

OSLO 1

Ansvarshavende Byggemelder

Alfsen og Gundersen A/S
Stålverksveien 1

OSLO 6

HG/JG

Dato
29. januar 1975.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BMA HEISTEKNISK RÅDGIVNING AS
Postboks 9058 Grønland
0133 OSLO

Dato: 30.03.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201503778-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRYSJAVEIEN 3	Eiendom:	59/329/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Frysjaveien 1, 3, og 5	Adresse:	c/o Obos Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6688, 0129 OSLO
Søker:	BMA HEISTEKNISK RÅDGIVNING AS	Adresse:	Postboks 9058 Grønland, 0133 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Frysjaveien 3

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 17.03.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.03.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Frysjaveien 1, 3, og 5, c/o Obos Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6688, 0129 OSLO, leon.gaaso@gmail.com

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 59 Bnr.: 329 Fnr.: Snr.: 65

Adresse(r):

Gateadresse:	Frysjaveien 3
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0883 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:02.12.2025 kl. 09.39

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

2023/671336-1/200 26.06.2023 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

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

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

grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1985/24465-10/105 30.04.1985	ERKLÆRING/AVTALE PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 30,000 MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/927596-1/200 30.08.2023 09:03	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 2 300 000 Panthaver: STATENS PENSJONSKASSE ORG.NR: 982 583 462 ELEKTRONISK INNSENDT
2025/402898-1/200 09.04.2025 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2025/261401-1
2025/261401-1/200 06.03.2025 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 1 700 000 Panthaver: FORSVARETS PERSONELLSERVICE ORG.NR: 939 333 037

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1958/1274-1/105 03.02.1958	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om gjerde

	Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 329
1958/6499-1/105 13.06.1958	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 329
1958/6816-1/105 15.06.1958	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 329
1958/6817-1/105 19.06.1958	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet Overført fra gnr 59 bnr 330 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 329
1963/16116-1/105 04.12.1963	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

	Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 329
1964/8162-1/105 24.06.1964	ERKLÆRING/AVTALE VEDR. KJELLERROM Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 329
1964/8163-1/105 24.06.1964	ERKLÆRING/AVTALE VEDR. KJELLERROM Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 329
1964/12702-1/105 02.10.1964	ERKLÆRING/AVTALE Korrekt dok.nr. er iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 12707/1964 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 329
1966/11947-1/105 29.08.1966	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 329
1966/14923-1/105 18.10.1966	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

	Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 329
1967/953-1/105 20.01.1967	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 329
1967/1025-1/105 23.01.1967	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 329
1967/4353-1/105 01.04.1967	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 329
1967/7819-1/105 09.06.1967	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 329
1969/6086-1/105 22.04.1969	BESTEMMELSE OM VEG Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 329
1969/8477-1/105 03.06.1969	ERKLÆRING/AVTALE Med flere bestemmelser Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 329
1976/3471-1/105 16.02.1976	SKJØNN GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 329

GRUNNDATA

1958/921014-1/105 19.06.1958	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: gnr.59 bnr.330. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1964/919479-1/105 16.10.1964	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR.58 BNR.208

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1985/24465-2/105 30.04.1985 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/11957
EIENDOMMEN ER OPPDELT I
188 SEKSJONER

2022/988769-1/200 06.09.2022 21:00 RESEKSJONERING
SNR: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/11957
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Deling av seksjon

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-18-0011 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 1685179/8674587
Bestilling: C1 2018-12-17 8

Dato
17.12.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1274	105	3.2.1958	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	329	0	1

[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 wwww.seeiendom.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

SKJØTE 8 FEB 1958 1274

Undertegnede GODSEIER CARL O. LØVENSKIOLD og VERKSEIER HARALD LØVENSKIOLD skjøter og overdrar herved til A/S FRYSJAVEIEN BORETTSLAG g.nr. 59, b.nr.329, utskilt av g.nr. 59, b.nr. 1. og g.nr. 59, b.nr. 330, utskilt av g.nr. 59, b.nr. 4. Bruksnr. 329 og 330 skal sammenføyes til ett nytt matr.nr. g.nr. 59, b.nr. 329., alt av Brække i V. Aker, Oslo.

Kjøpesummen kr. 130.000.- ethundreogtredvetusen kroner er avgjort på omforenet måte.

Forøvrig skjer salget på følgende betingelser:

1 a. Det må ikke på tomten drives noen virksomhet som kan genere nabo ved røk,larm,lukt eller på annen måte. Tvist om hva der inngår herunder avgjøres av bygningsrådet. Spesielt må der ikke drives virksomhet som kafe,' 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. Tomten skal planeres og gis en rimelig hagemessig opparbeidelse. 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. Tomten 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

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

d. 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. Tomten 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 tilknyttet kloakken efter forholdsvis beregning.

Hvis det efter selgerens skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over tomten, 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. Selgeren 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 servitutten 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 reguleringsplaner 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.l. må ikke henlegges slik eller behandles på en sådan måte at det er generende for naboene.

h. Så snart vann- og kloakkledning er nedlagt på tomten, 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.

2. 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.

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

4. Eiendommen er overtatt 10.desember 1956.

5. De rettigheter som i denne kontrakt er tillagt selgerne, går i tilfelle over på deres rettsefterfølgere.

Vækerø, den 5 oktober 1957

Jeg/vi bekrefter herved, at _____
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

STATENS KARTVERK

HB/OS

Vedlagt stemplet papir kr. 70.

Kjøpekontrakt av 8/12 19 56 ~~stemplet for~~ kr. 1305,- forevist.
~~Interkene~~ kassert 28/12 19 56 av selger
~~papir~~ Oslo byskriverkontor,
Aker distrikt den 3/2 19 58
for byskriveren
Th. Flein (s.).

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-18-0011 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 1685182/8674604
Bestilling: C1 2018-12-17 11

Dato
17.12.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6499	105	13.6.1958	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	58	1	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 wwww.seeiendom.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. 5,-
Kassert den 12/6 58 av Bygge.
Vedr. lk.nr. 1001

13 JUN 1958

Erklæring.

Undertegnede, som eier av gnr. 58 bnr. 1 og gnr. 59 bnr. 329/33o avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom, og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann-og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av gnr. 58 bnr. 1 gir eier av gnr. 59 bnr. 329/33o rett til å føre kloakkledningen over sin eiendom samt adgang til nödvendige reparasjoner og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjönn.

A/S Frysjaveien Borettslag

NYDALENS COMPAGNIE

eier av gnr. 58 bnr. 1.

eier av gnr. 59 bnr. 329/33

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-18-0011 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 1685180/8674594
Bestilling: C1 2018-12-17 9

Dato
17.12.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6816	105	15.6.1958	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	329	0	1

[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 wwww.seeiendom.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 JUN 1958 8/1

6816

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. ....gnr. 59 bnr. 329.....

..... 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 19/6 19 58

Arne Engvist
Erik Stue Lone
Skjøteinnehaver.

Arne Engvist
Erik Stue Lone
Eier

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

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

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-18-0011 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 1685181/8674599
Bestilling: C1 2018-12-17 10

Dato
17.12.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6817	105	19.6.1958	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	329	0	1

[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 wwww.seeiendom.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

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. ..gnr. 59 bnr. 330.....

..... 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 ..../6. 19 58

Arne Aagaard
Erik Stine Lone
Skjøteinnehaver

Arne Aagaard
Erik Stine Lone
Eier

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

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

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes .....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-18-0011 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 1685183/8674609
Bestilling: C1 2018-12-17 12

Dato
17.12.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16116	105	4.12.1963	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	329	0	1

[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 wwww.seeiendom.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

O.r.sakf.Erik Sture Larre, Prinsens gt. 26, Oslo.

16116
4 DES 1963

ERKLÆRING

28/6-62.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Frysjaveien gnr. 58 59 bnr. 208 329) + ~~330)~~ i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge ~~og utskille~~ denne eiendom på følgende vilkår.

1. Frysjaveien godkjennes i sin nåværende bredde 6 m bred kjørebane og et 2 m bredt fortau med kantstein.
~~Avkjørselsveiene opparbeides i henhold til~~ reguleringen.

KARTVERK STATENS

Rett kopi bekreftes

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

A/s Frysjaveien Borettsl. Oslo, den 4-12- 1963

Erik Sture Larre Arne Eriksen Oddvar Andersen

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

A/s Frysjaveien Borettsl. Oslo, den 4-12- 1963

Erik Sture Larre Arne Eriksen Oddvar Andersen

Avskrift av nil. inntatt kontraktes:

W-9.

O. V. V. bl. 5 b. 1000. 6-60. R. A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-18-0011 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 1685184/8674614
Bestilling: C1 2018-12-17 13

Dato
17.12.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8162	105	24.6.1964	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	329	0	1

[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 wwww.seeiendom.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

Erklæring

vedrørende

26 JUNI 1964
8162

Gnr. 58+59 bnr 208+329 bl. A Frysjaveien

Eiendom

Høyhus med butikklokaler — 58/3464

Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 21/5-64 *har Oslo bygningsråd-bygningssjef i henhold til § 104, 9 bl i bygningsvedtekt for Oslo godkjent peisestue/hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 24/6-64

A/S Frysjaveien Borettslag

Erik Sline Lars Arne Engquist Hr. Trygve Sandvik

Byggherrens underskrift.

A/S Frysjaveien Borettslag

Erik Sline Lars Arne Engquist Hr. Trygve Sandvik.

Skjøteinnehavers underskrift.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Avskriftens riktighet bekreftes

S. M.

3000. R. A. 1097/62.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-18-0011 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 1685185/8674619
Bestilling: C1 2018-12-17 14

Dato
17.12.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8163	105	24.6.1964	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	329	0	1

[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 wwww.seeiendom.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

24 JUNI 1964
8/63

Erklæring

vedrørende

Gnr. 58 + 59, bnr. 208+329, Blokk B og C, Frysjaveien.
Eiendom

Höyhus med garasjeanlegg. 58/3465
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 19/5-64 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 104, 9 ~~k~~ h i bygningsvedtekt for Oslo godkjent ~~privatbad~~/hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 24/6-64

A/S Frysjaveien Borettslag.

Erik Stine Lars Arne Enquist Ola Ivar Sandvik
Byggherrens underskrift.

A/S Frysjaveien Borettslag.

Erik Stine Lars Arne Enquist Ola Ivar Sandvik
Skjøteinnehavers underskrift.

Avskrift bekreftes!

S. M.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

3000. R. A. 1097/62.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-18-0011 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 1685186/8674624
Bestilling: C1 2018-12-17 15

Dato
17.12.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
~~12702~~ 12707 *	105	2.10.1964	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	329	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

* Er rettet i grunnboken

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.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. 5.-
Registrert den 16/9-64
Oslo Lysverker

2 OKT 1964
12707

Kontrakt

mellom A/S Frysjaveien Borettslag som eier av gnr.59 bnr.329, nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående transformatorstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1.

Eieren avstår herved til OL et rom beliggende som vist på OL's stasjonstegning nr. B-8762, datert 3/7.1964, hvis størrelse og utforming er omforenet mellom eieren eller hans arkitekt og OL og for øvrig utført etter bygningskontrollens krav.

I overensstemmelse med godtatt anbud basert på OL's stasjonstegning og generelle bygge- og anbudsbeskrivelse bekoster OL de tilleggsarbeider som er nødvendig for at ovennevnte rom skal kunne anvendes til transformatorstasjon, inkl. tilfredsstillende ventilasjonsanordninger. Heri inngår at OL selv utfører og bekoster all elektrisk installasjon i rommet og at det bygningstekniske utstyr som er oppført på tegningens stykkliste holdes og leveres på byggeplassen av OL. Vedlikehold av dette utstyr samt rommets innvendige vedlikehold påhviler OL.

§ 2.

OL har rett til å føre kabler/ledninger ut fra transformatorstasjonen til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger (oljetanker o.l.) som hindrer atkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon må ikke foretas. Ledninger, kabler, rør, kanaler o.l. som er OL uvedkommende tillates ikke ført gjennom rommet. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terreng.

For de ovennevnte rettigheter og for det rom som blir avstått yter OL en engangserstatning hvis størrelse fastsettes av Prisnemnda, Oslo kommune.

§ 3.

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 fjerne de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommet.

§ 4.

Denne kontrakt er utfærdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning. Av hensyn til tinglysningsgebyret settes verdien til kr. 1.000,-.

Oslo, den 18/8-64.

Avskrift

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Eier:
A/S Frysjaveiens Borettslag
Erik Sture Larre O.M. Sandvik
Arne Enqvist

Oslo Lysverker:
Mauritz Bjerkholt
O.Mellem bm.
Erling Skalleru

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-18-0011 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 1685187/8674629
Bestilling: C1 2018-12-17 16

Dato
17.12.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11947	105	29.8.1966	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	329	0	1

[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 wwww.seeiendom.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

Advokat E.Sture Larre Prinsens gate 26, Oslo 1.

11947

ERKLÆRING

9/8.66.

29 AUG. 1966

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Frysjaveien gnr. ~~58~~ 59 bnr. ~~208~~ 329 i Oslo.

Matr. nr. .....

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å ~~xxxxxxxx~~ bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Frysjaveien utvides til regulert bredde 15.0 m når kommunen forlanger det. Avkjørselsveiene opparbeides i henhold til reguleringen.

Rett kopi bekreftes

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo, den 25/8 19 66

A/S Frysjaveien Borettslag

Erik Sture Larre Ola Mørk Sandvik

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 25/8 19 66

A/S Frysjaveien Borettslag

Erik Sture Larre Ola Mørk Sandvik

Avskriftens riktighet bekreftes a.D.

O. V. V. bl. 5 b. 1000. R. A. 5141/66.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-18-0011 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 1685188/8674634
Bestilling: C1 2018-12-17 17

Dato
17.12.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14923	105	18.10.1966	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	329	0	1

[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 wwww.seeiendom.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

14923

18 OKT. 56

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Frysjaveien Gnr 59 Bnr. 329 ~~gate~~—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og 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 bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 26/9- 1956

A/S Frysjaveien Borettslag
Erik Stine Lane
Skjøteinnehaver

A/S Frysjaveien Borettslag
Erik Stine Lane
Eier

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

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

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Avskrift bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-18-0011 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 1685189/8674639
Bestilling: C1 2018-12-17 18

Dato
17.12.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
953	105	20.1.1967	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	329	0	1

[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 wwww.seeiendom.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

953

20 JAN. 1967

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 1-3-5 Frysjaveien.
Gnr. 59. Bnr. 329. gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 14./1. 1967

A/S FRYSJAVEIEN BORETTSLAG
Erik Stine Lone
Skjøteinnehaver

A/S FRYSJAVEIEN BORETTSLAG
Erik Stine Lone
Eier

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

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

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

a. D.

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-18-0011 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 1685190/8674644
Bestilling: C1 2018-12-17 19

Dato
17.12.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1025	105	23.1.1967	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	329	0	1

[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 wwww.seeiendom.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

1025

23 JAN. 1967

E R K L Æ R I N G nr. 3.

Undertegnede, som eier av eiendommens matr.nr. 1-3-5, Frysjaveien, g.nr. 59, br.nr. 329, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Salg av deler av eiendommen, matr.nr. 1-3-5 Frysjaveien, g.nr. 59, br.nr. 329, tillates ikke før der til Oslo vann- og kloakkvesen er sendt inn nødvendige tinglyste erklæringer vedrørende felles vann- og kloakk- og drensledninger med tilhørende innretninger eller der er foretatt de omlegginger av ledningsnettet som er nødvendig for å få opphevet ethvert fellesskap.

A/S FRYSJAVEIEN BORETTSLAG

Erik Stine Carr

.....

Eier av matr.nr. 1-3-5 Frysjaveien, g.nr. 59, br.nr. 329.

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

Oslo byskriverembete....distrikt

...../.....1967.

.....

Fjernskrift i skjema dgbm. 953 / 20/1-67

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Wilhelm Finsrud Eiendom A/S

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-18-0011 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 1685191/8674649
Bestilling: C1 2018-12-17 20

Dato
17.12.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4353	105	1.4.1967	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	329	0	1

[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 wwww.seeiendom.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

4353

1 APR. 1967

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 1 Frysjaveien

G.nr. 59 B.nr. 329 ~~gate~~—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 31/3 1967

A/S FRYSJAVEIEN BORETTSLAG
Erik Stine Lars
Skjøteinnehaver

A/S FRYSJAVEIEN BORETTSLAG
Erik Stine Lars
Eier

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

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

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-18-0011 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 1685192/8674654
Bestilling: C1 2018-12-17 21

Dato
17.12.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7819	105	9.6.1967	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	58	1	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 wwww.seeiendom.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

9 JUNI 1967

7819/20

ERKLÆRING NR. 1.

Undertegnede som eier av Nydalens Compagnie, Nydalen, gr.nr. 58, br.nr. 1, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av Nydalens Compagnie, Nydalen, gr.nr. 58, br.nr. 1, gir eierne av A/S Frysjaveien Borettslag, Frysjaveien nr. 1 - 3 - 5, gr.nr. 59, br.nr. 329, rett til å føre kloakkledning fra sine eiendommer over eiendommen til Nydalens Compagnie, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

9/6 - 67

A/S FRYSJAVEIEN BORETTSLAG

Erik Stine Lone

.....

Eier av Frysjaveien nr. 1 - 3 - 5.
Gr.nr. 59, br.nr. 1, 329

Nydalens Compagnie

Eduard Blipstad

.....

Eier av Nydalens Compagnie, Nydalen.
Gr.nr. 58, br.nr. 1.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-18-0011 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 1685193/8674659
Bestilling: C1 2018-12-17 22

Dato
17.12.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6086	105	22.4.1969	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	329	0	1

[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 wwww.seeiendom.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

6086 22 APR. 1969

E R K L Æ R I N G

Gnr. 59+59 bnr. 208+329 Bl.B og C, Frysjaveien
eiendom

Nybygg
arb.art.

58/3465
jnr.

I anledning av at Oslo bygningssjef den 10/4-69 har godkjent midlertidig utforming av innkjørslene fra Frysjaveien med veiens nåværende beliggenhet, erklærer herved undertegnede for seg og senere eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å opparbeide innkjørselene fra Frysjaveien med dens regulerte beliggenhet.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på gnr.59/329 og kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 18. april 1969

A/S FRYSJAVEIEN BORETTSLAG
Erik Sture Larsen
Byggherrens underskrift

A/S FRYSJAVEIEN BORETTSLAG
Erik Sture Larsen
Skjøteinnehavers underskrift

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Avskrift bekreftes

6.3

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-18-0011 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 1685194/8674664
Bestilling: C1 2018-12-17 23

Dato
17.12.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8477	105	3.6.1969	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	329	0	1

[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 wwww.seeiendom.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

8477 3 JUNI 1969

Saksbeh. S. Aas/AK

E r k l æ r i n g.

Undertegnede eier av gnr. 59, bnr. 329, til Frysjaveien erklærer herved at Oslo kommune har rett til å forlenge Ø 70 cm bekkelukking ned til Akerselven og får stedsværende rett til uten erstatning for grunn eller ulemper å ha liggende den anlagte ledning, samt at kommunen til enhver tid har uhindret rett til å foreta den nødvendige inspeksjon og vedlikehold av samme.

Jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bygge over eller nærmere ledningen enn 2,0 m eller foreta andre arbeider som kan skade eller gjøre denne utilgjengelig.

Oppfylling eller nedplanering av terrenget over ledningen må ikke foretas uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

Skulle en endring av ledningens trasé vise seg nødvendig ved eventuelle byggearbeider, må omleggingen bekostes av byggherren og tillatelse fra Oslo vann- og kloakkvesen innhentes.

Denne erklæring skal tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo kommune.

Oslo, den 20/5 1969

Oslo kommune
v/Oslo vann- og kloakkvesen:

K. S. Balstad

Oslo, den 20 / 5 19 69

E i e r:

A/S FRYSJAVEIEN BORETTSLAG

Erik Sture Larre

Avskriftens riktighet bekreftes:
AM, F

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-18-0011 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 1685195/8674669
Bestilling: C1 2018-12-17 24

Dato
17.12.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3471	105	16.2.1976	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	5	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-20-0047 (Thor-Runar Johansen)
Vår referanse: 2336771/14181265
Bestilling: C3 2020-11-17 (3) 96

Dato
17.11.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
24465	105	30.4.1985	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	329	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

30.APR. 85 024465

Byfogden i Oslo

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

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

1. Eiendom	Gnr. 59	Bnr. 329	Fnr.	Kommune Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: A/L Frysjaveien Borettslag — Fødselsnummer:

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud
1.7

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

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

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

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

Tinglysingsstempel

STATENS KARTVERK

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

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

1. Eiendom	Gnr. 59	Bnr. 329	Fnr.	Kommune Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: A/L Frysjaveien Borettslag — Fødselsnummer:

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

STATENS KARTVERK

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

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

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

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

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

Tinglysingsstempel

STATENS KARTVERK

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

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

1. Eiendom	Gnr. 59	Bnr. 329	Fnr.	Kommune Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: A/L Frysjaveien Borettslag — Fødselsnummer:

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

STATENS KARTVERK

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 11.957	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 11.957
1	2	3	1	2	3
8 1	B	90	10 1	B	42
8 2	B	90	10 2	B	42
8 3	B	42	10 3	B	42
8 4	B	90	10 4	B	42
8 5	B	90	10 5	B	90
8 6	B	42	10 6	B	42
8 7	B	90	10 7	B	42
8 8	B	90	10 8	B	42
8 9	B	42	10 9	B	42
90	B	90	110	B	42
9 1	B	90	11 1	B	42
9 2	B	42	11 2	B	90
9 3	B	90	11 3	B	42
9 4	B	90	11 4	B	42
9 5	B	42	11 5	B	42
9 6	B	90	11 6	B	42
9 7	B	124	11 7	B	42
9 8	B	124	11 8	B	42
9 9	B	42	11 9	B	42
10 0	B	42	12 0	B	42
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

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

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

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

Tinglysingsstempel

STATENS KARTVERK

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

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

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	59	329		Oslo

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	A/L Frysjaveien Borettslag	

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

[X] forholdene har (middelbart) ingen betydning for anvendelsen av § 5 nr. 4, tredje ledd, idet denne ikke er til hinder for seksjoneringen.

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

STATENS KARTVERK

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr 3034 Forlag: Sam & Stenersen A/S Oslo 11-83

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

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

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

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

Tinglysingsstempel

STATENS KARTVERK

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

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

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	59	329		Oslo

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	A/L Frysjaveien Borettslag	

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

STATENS KARTVERK

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 11.957	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 11.957
1	2	3	1	2	3
16	B	42	181	B	42
16	B	42	182	B	42
16	B	42	183	B	42
16	B	42	184	B	42
16	B	42	185	B	42
16	B	42	186	B	42
16	B	42	187	B	42
16	B	42	188	B	42
16	B	42	9		
17	B	42	0		
17	B	42	1		
17	B	42	2		
17	B	42	3		
17	B	42	4		
17	B	42	5		
17	B	42	6		
17	B	42	7		
17	B	42	8		
17	B	42	9		
18	B	42	0		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		11.957

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

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

7. Supplerende tekst

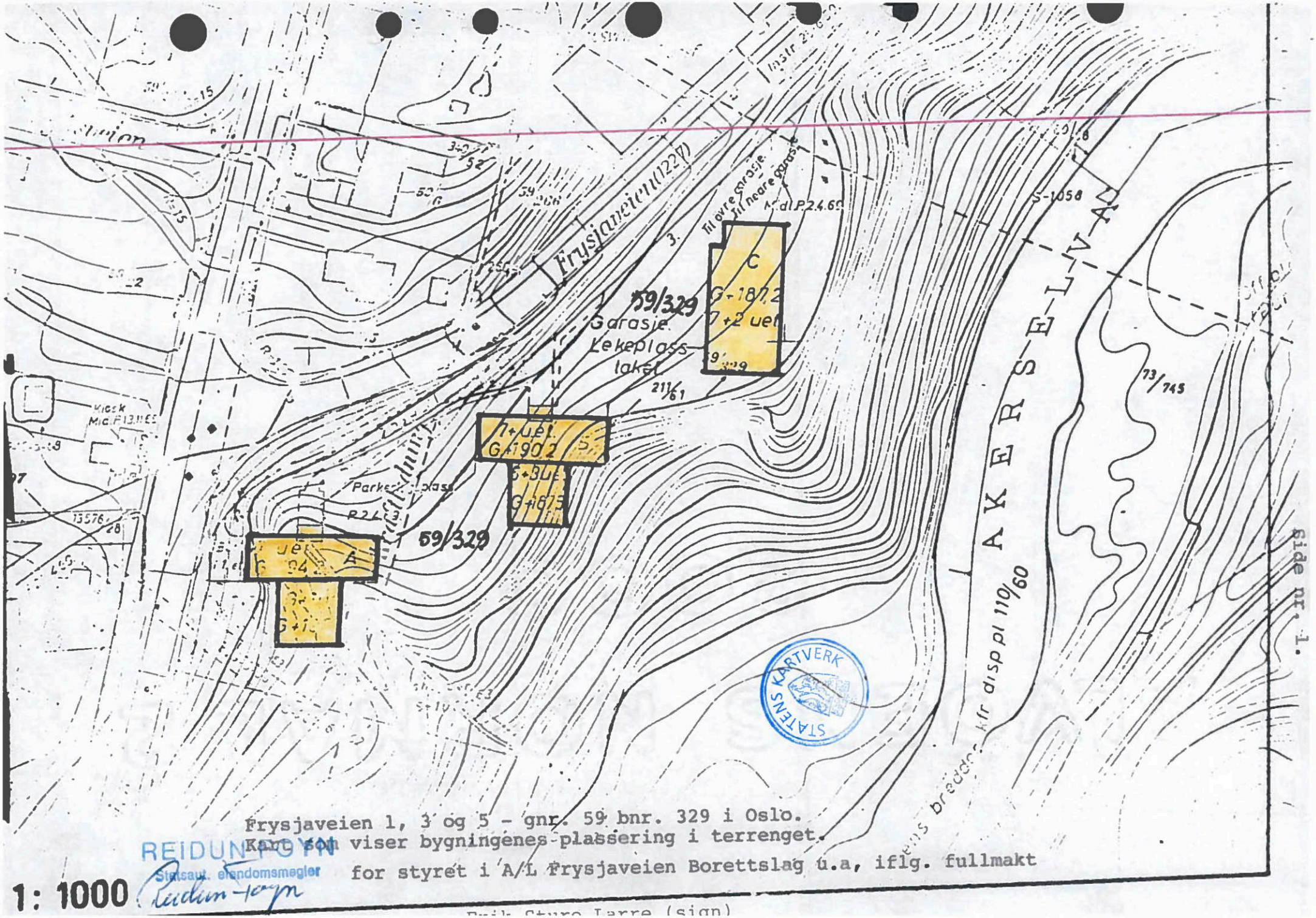
Utdrag av sameiekontrakt ligger ved på eget ark, og skal tinglyses som hefte på eiendommen, som en del av denne oppdelingsbegjæring.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
24.04.85	for A/L Frysjaveien Borettslag u.a, iflg. spesialfullmakt
Sted: Oslo	Erik Sture Larre

Tinglysingsstempel

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

STATENS KARTVERK



Frysjaveien 1, 3 og 5 - gnr. 59 bnr. 329 i Oslo.
Kart som viser bygningenes plassering i terrenget.

for styret i A/L Frysjaveien Borettslag u.a, iflg. fullmakt

REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

1: 1000

Reidun Foyn

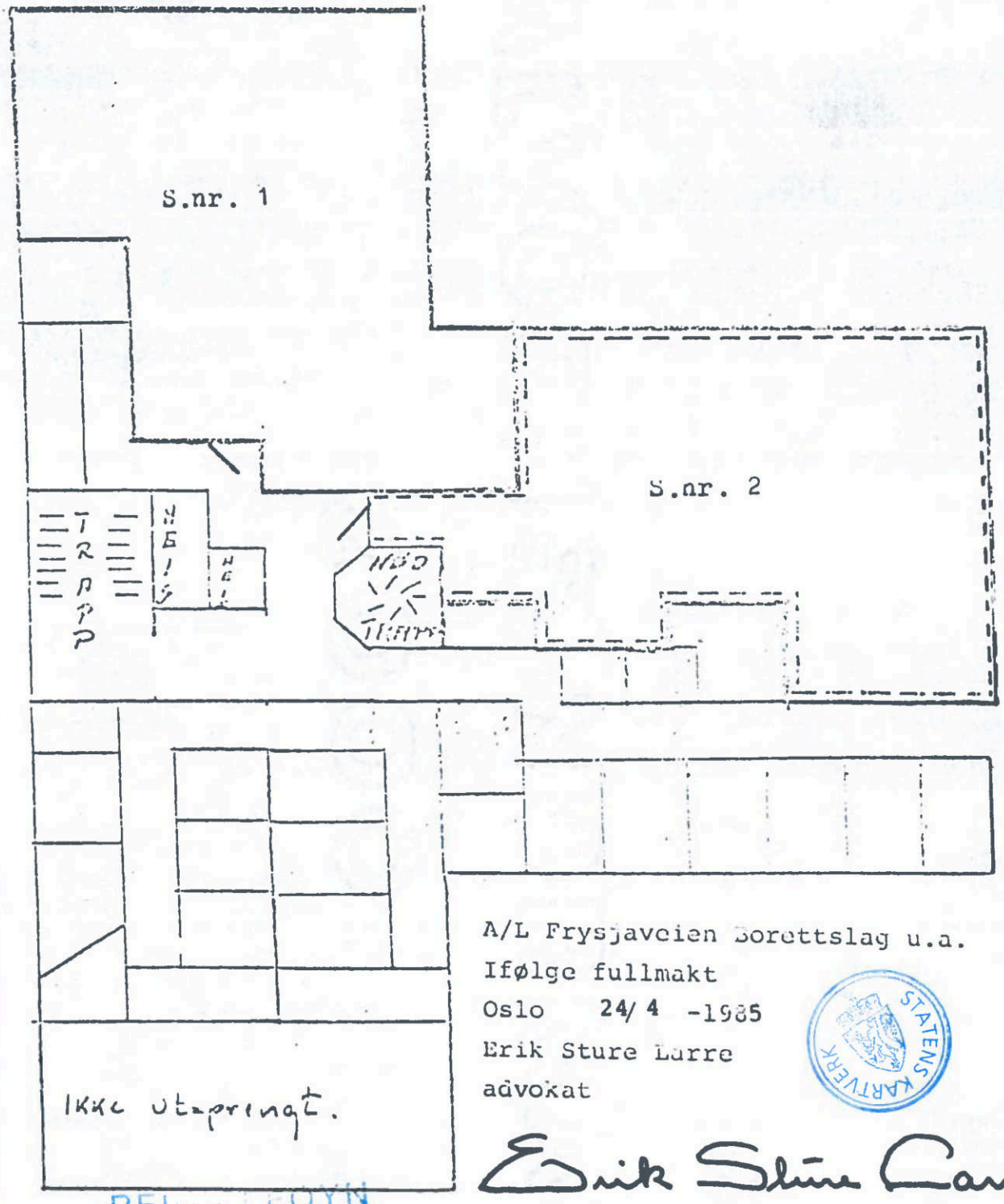
Emil Sture Larre (sign)

gjørling
Side nr. 2.

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 1. Etasje.



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

Erik Sture Larre

STATENS KARTVERK

REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

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

Reidun Foyn

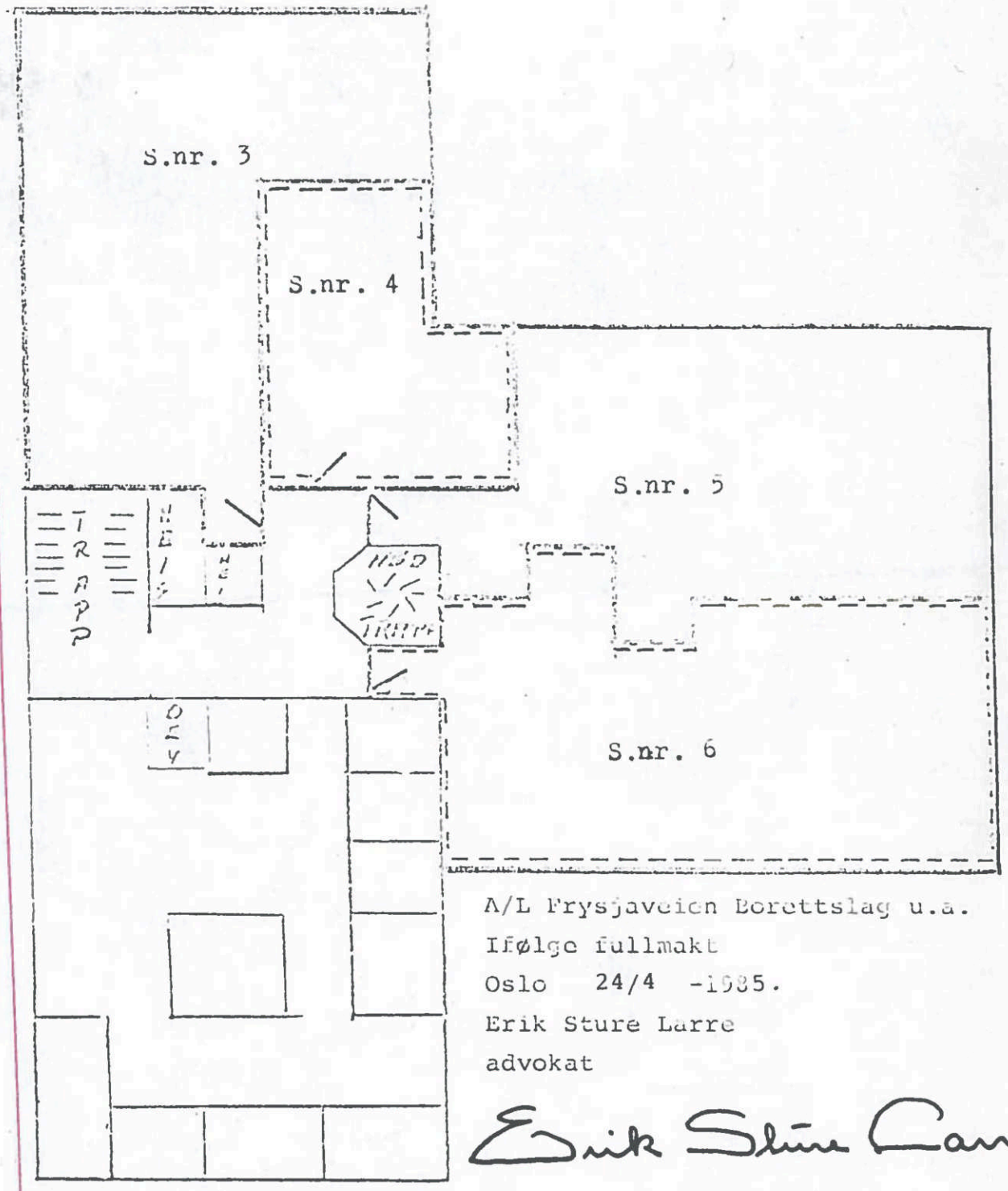
0 5 10 m

Side nr. 3.

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 2. Etasje.



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

Erik Sture Larre

STATENS KARTVERK

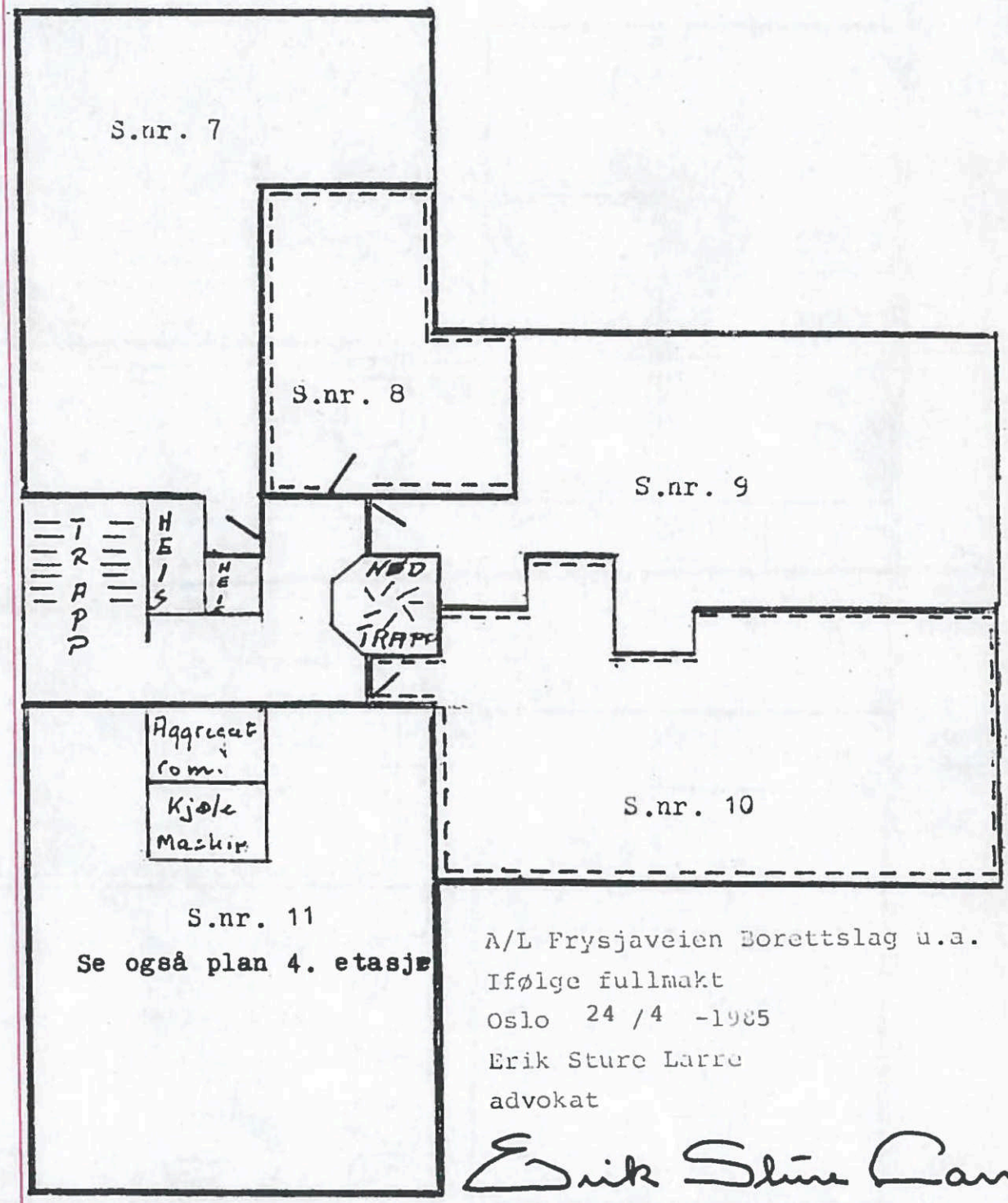
Rett fotokopi bekreftes
Oslo, den 24/4-1985.
REIDUN FOYN

0 5 10m.

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 3. Etasje.



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

Erik Sture Larre

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

REIDUN FOYN

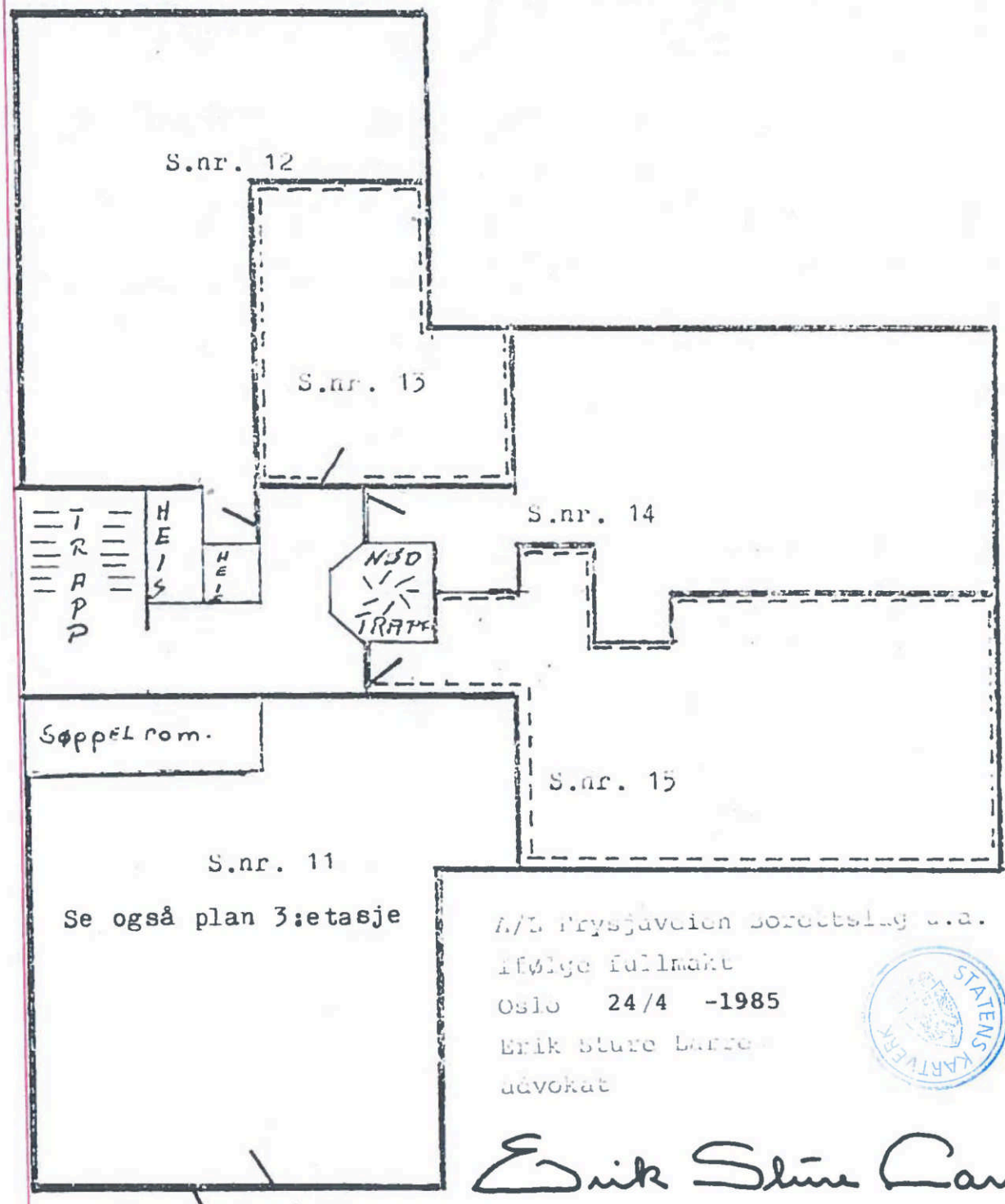
STATENS KARTVERK

0 5

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 4. Etasje.



Se også plan 3:etasje

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

STATENS KARTVERK

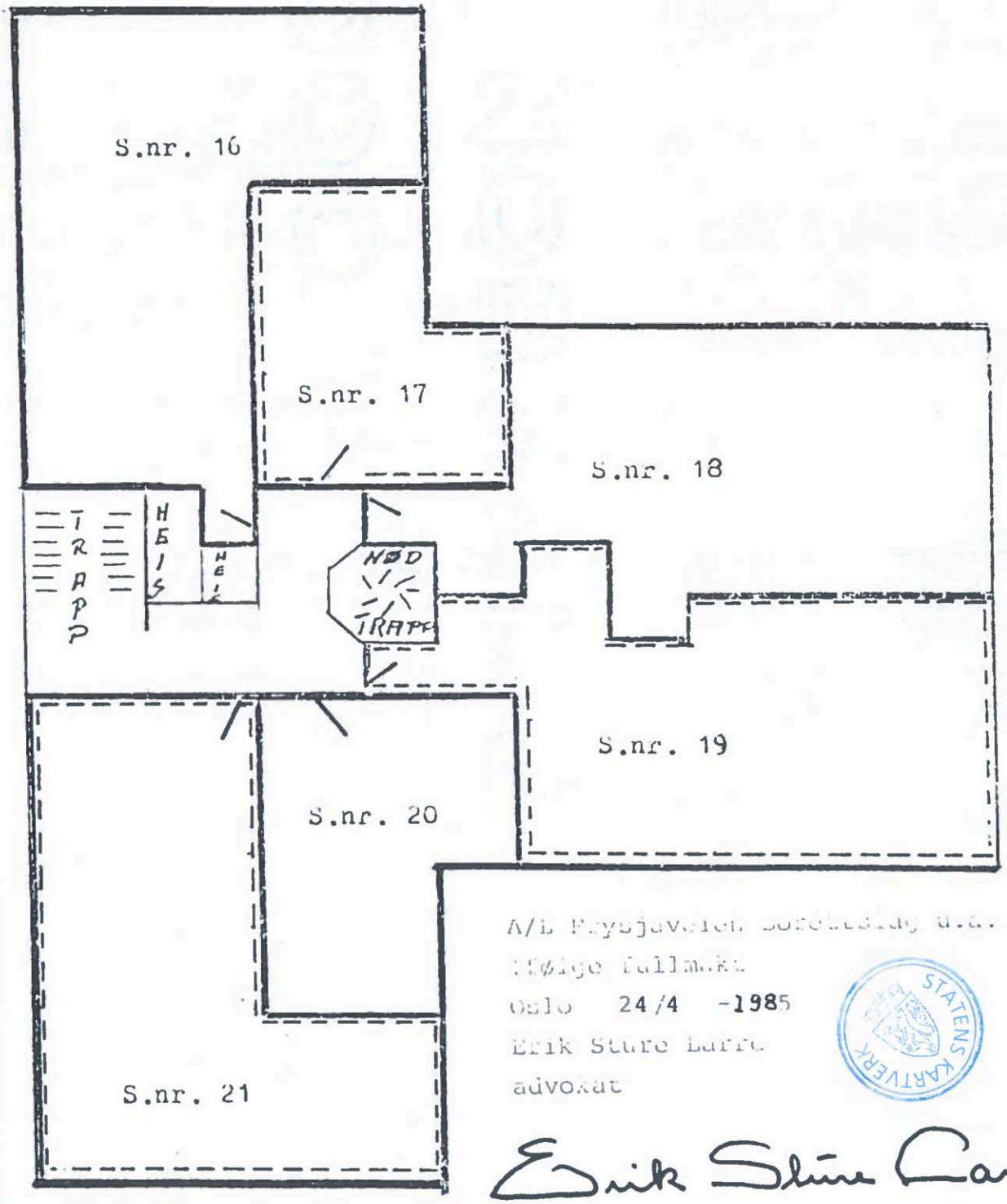
Erik Sture Larsen

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

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 5. Etasje.



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

STATENS KARTVERK

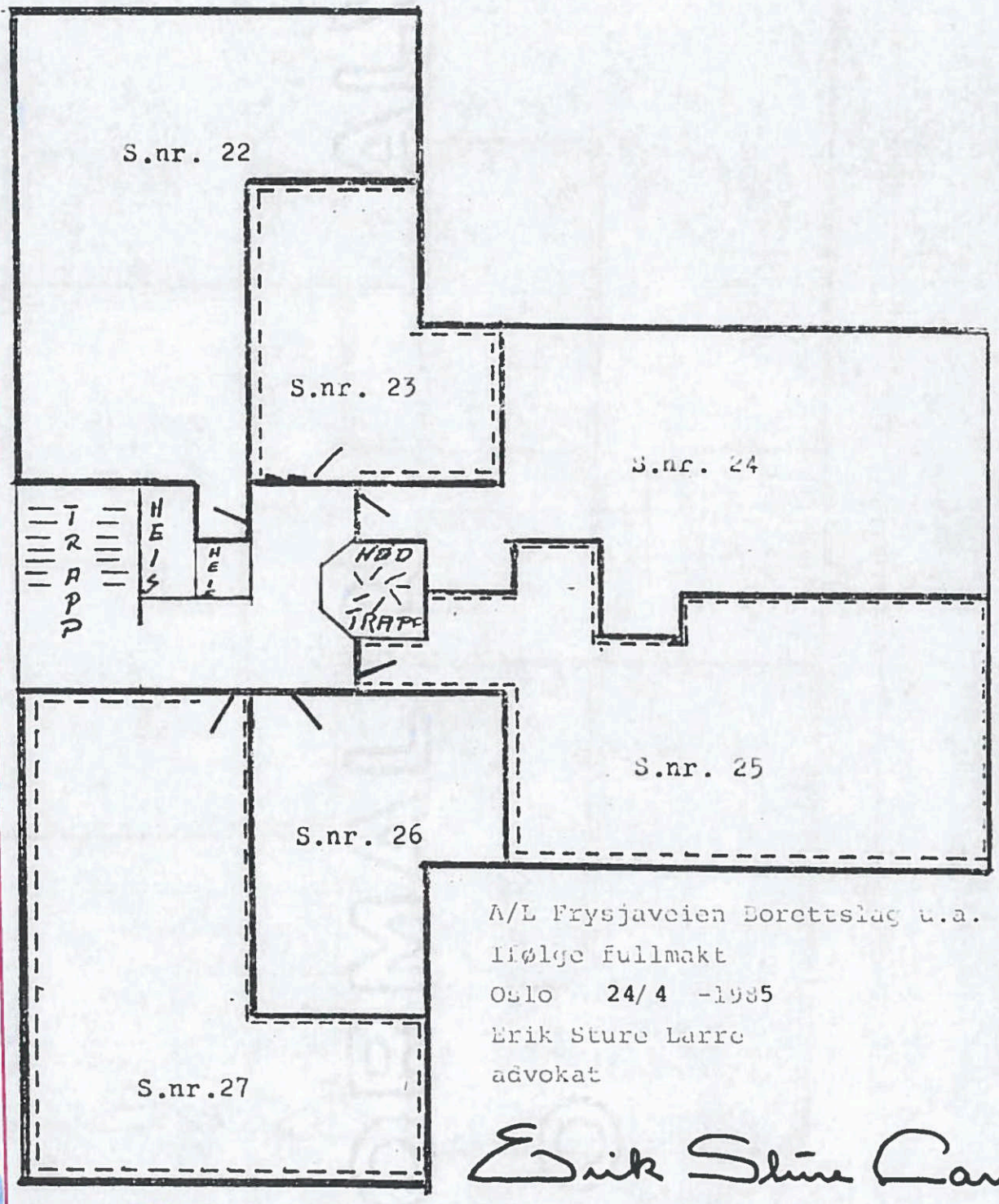
Erik Sture Larre

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

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 6. Etasje.



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

Erik Sture Larre

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

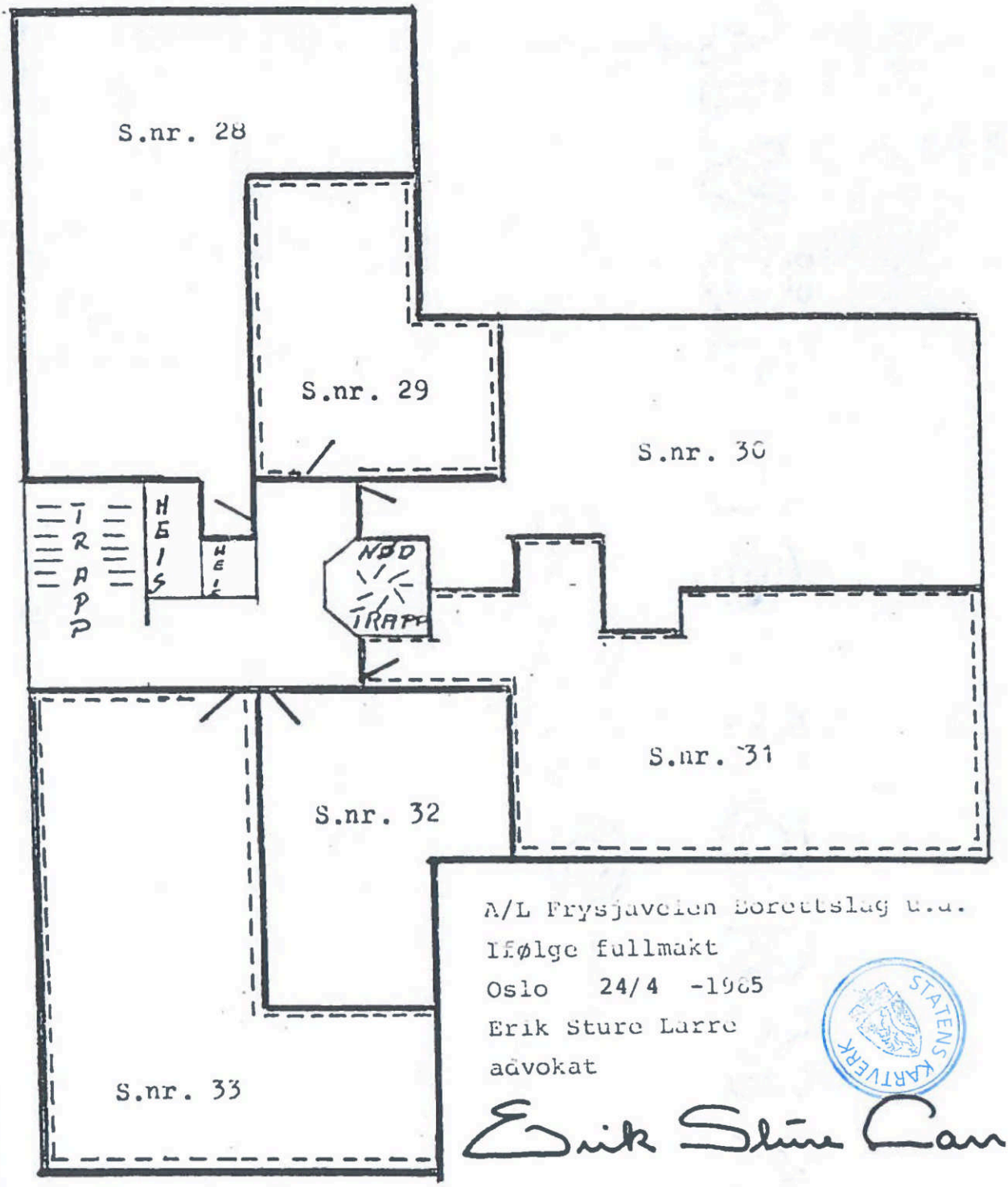
STATENS KARTVERK

Side nr. 8.

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 7. Etasje.



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

Erik Sture Larre

STATENS KARTVERK

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

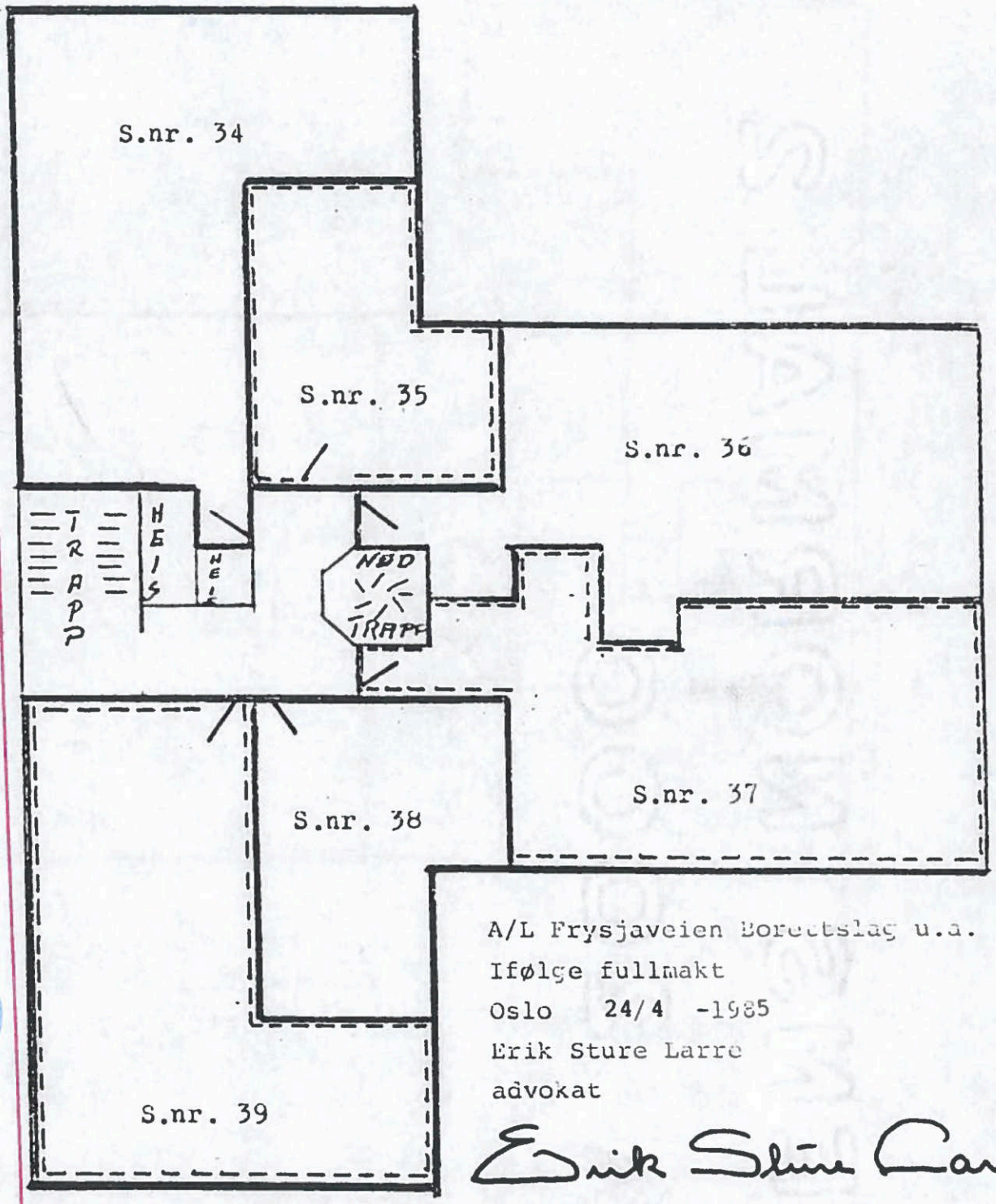
Reidun Føyn
REIDUN FØYN

0 5 10m

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 6. Etasje.



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

Erik Sture Larre

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

Reidun Foyn
REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

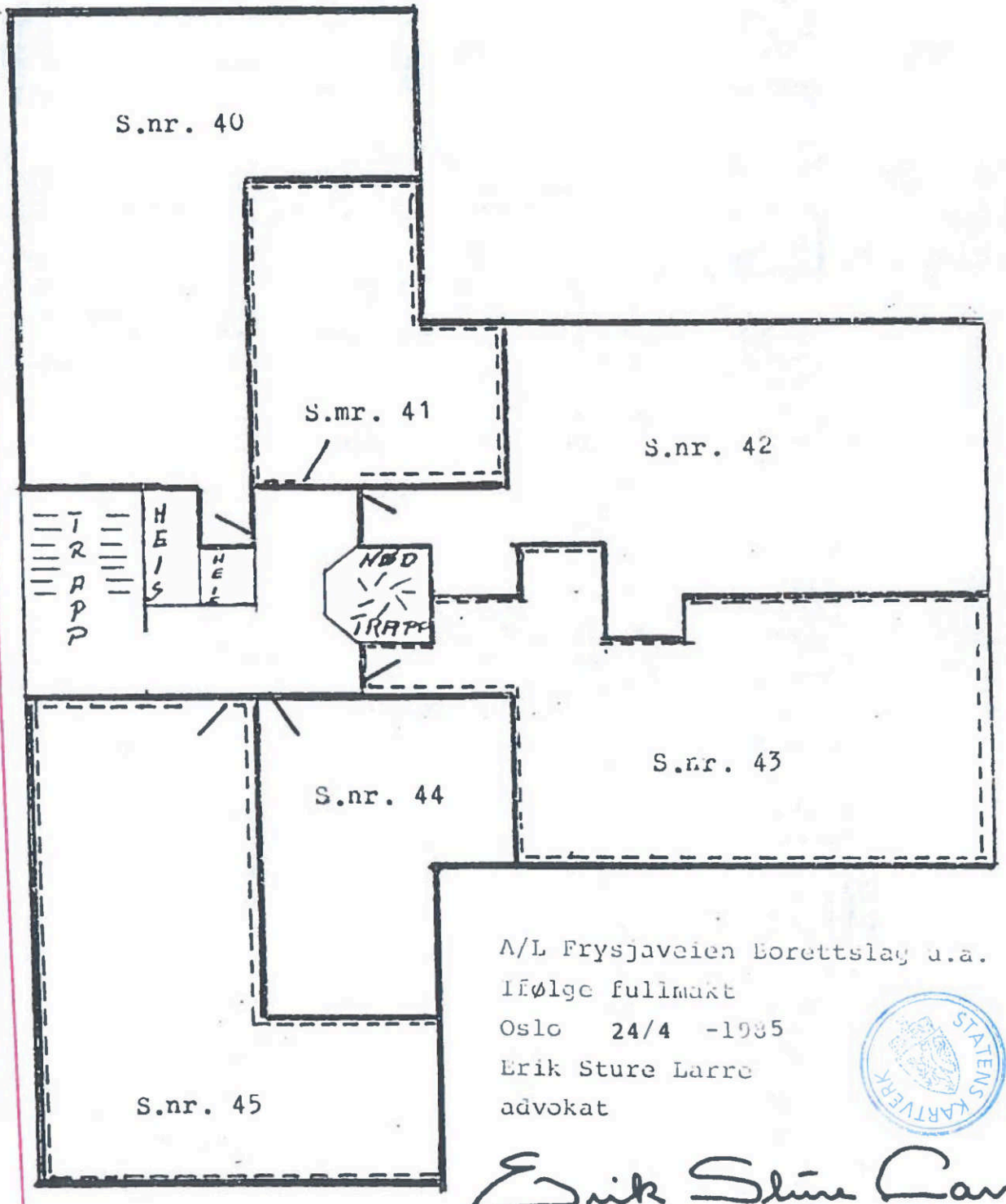
0 5 10m

side nr. 10.

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 9

Plan: 9. Etasje.



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

Erik Sture Larre

STATENS KARTVERK

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

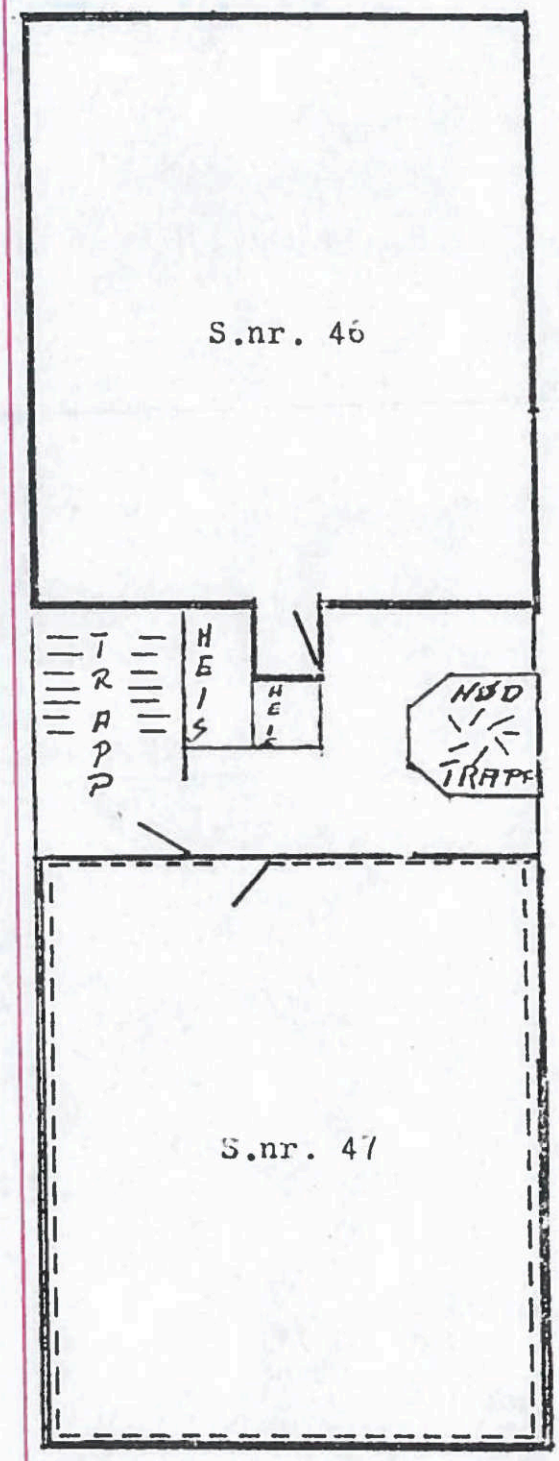
Reidun Føyn
REIDUN FØYN

0 5 10 m

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 1 Oslo 8

Plan: 10. Etasje..



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

Erik Sture Larre

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

STATENS KARTVERK

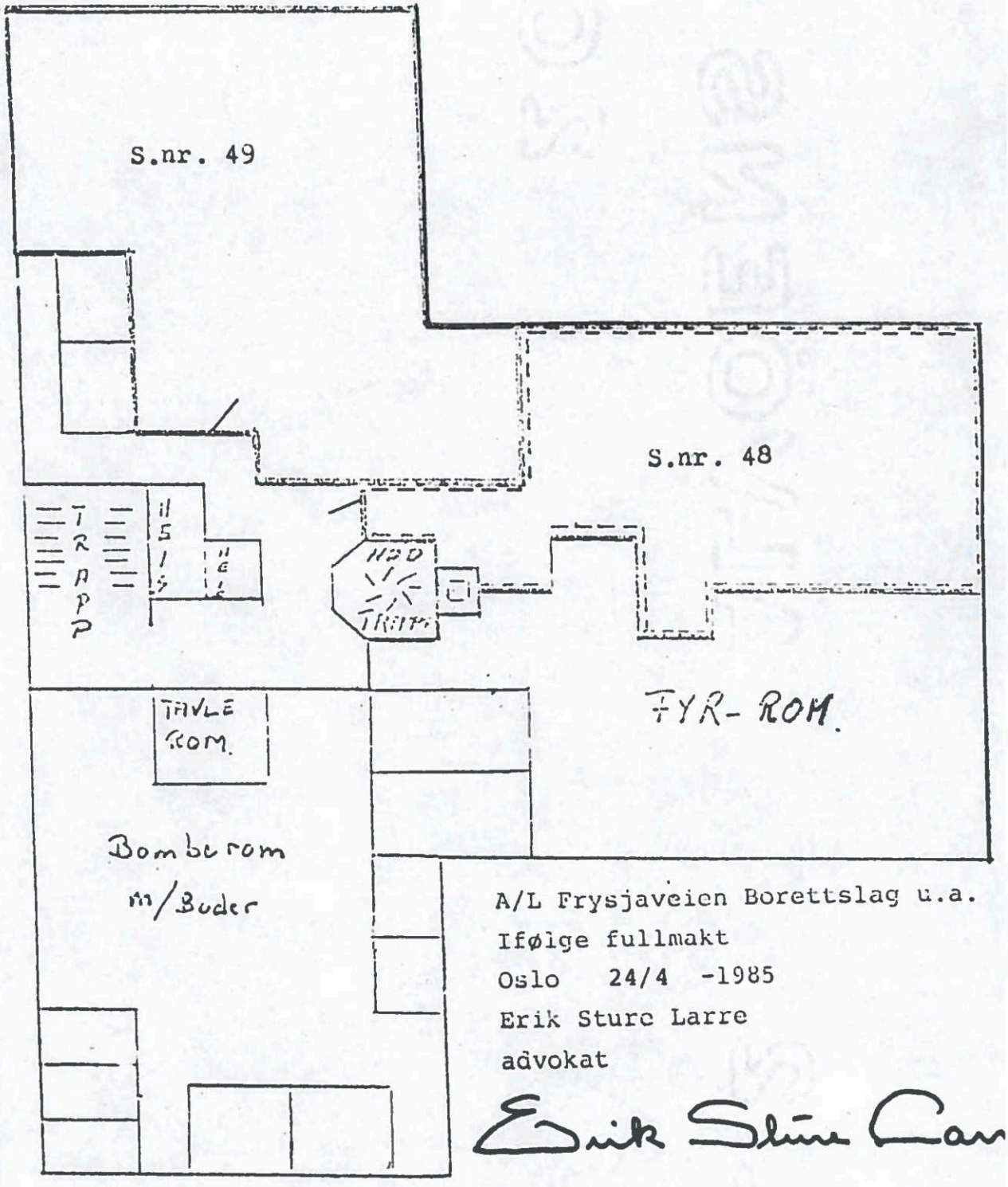
0 5 10m.

Vedlegg til oppdelingsbegjæring

Gnr. 59 Bnr. 329 side 12

Frysjaveien 3 Oslo 6

Plan: 1 Etasje.



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

Erik Sture Larre

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

REIDUN FOYN

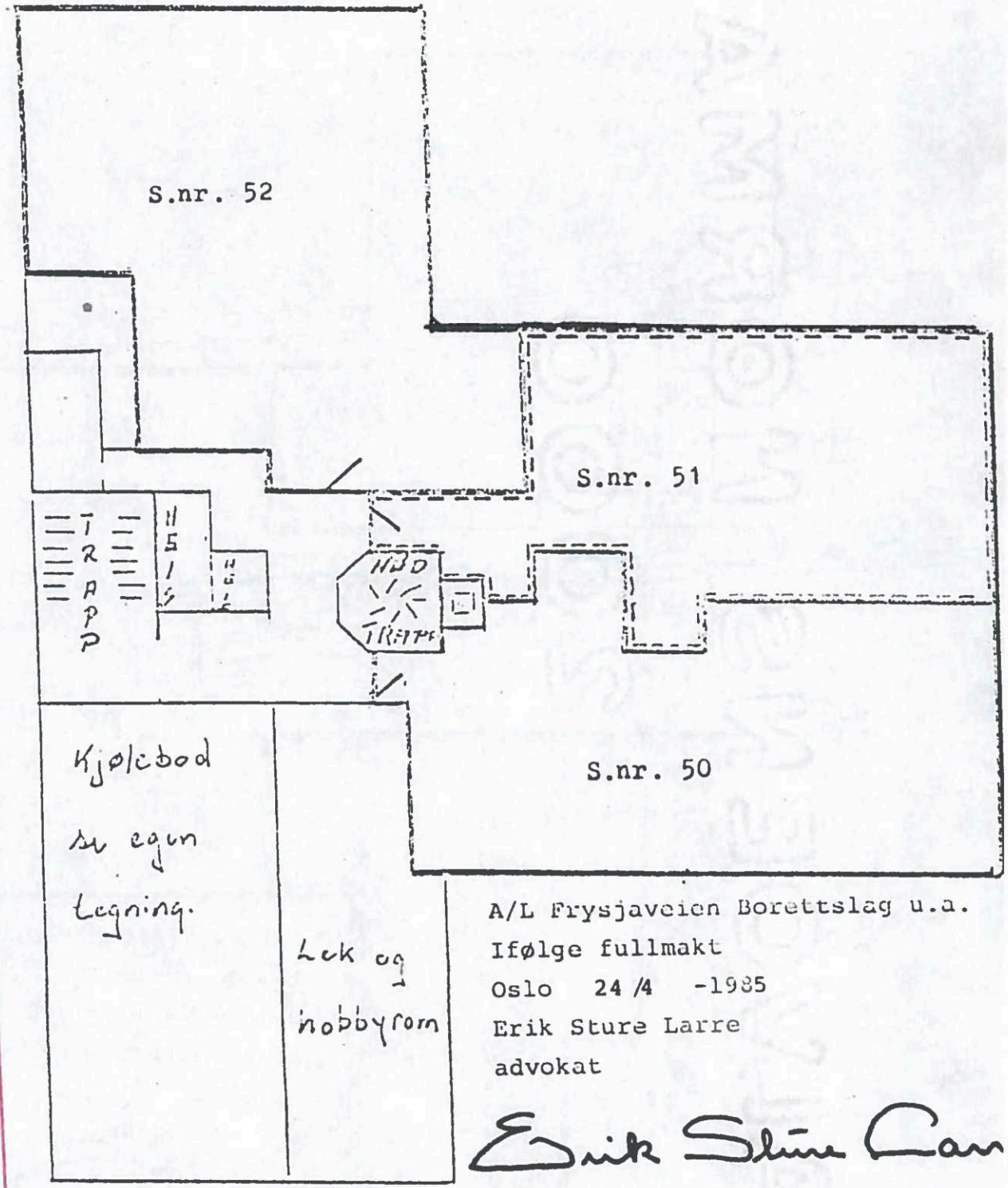
0 5 10 m.

Vedlegg til oppdelingsbegjæring

Gnr. 59 Bnr. 329 side 13

Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: 2 Etasje.



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

Erik Sture Larre

Rett fotokopi bekreftes:
Oslo, 24/4-1985.
Haldun Foyn
HALDUN FOYN

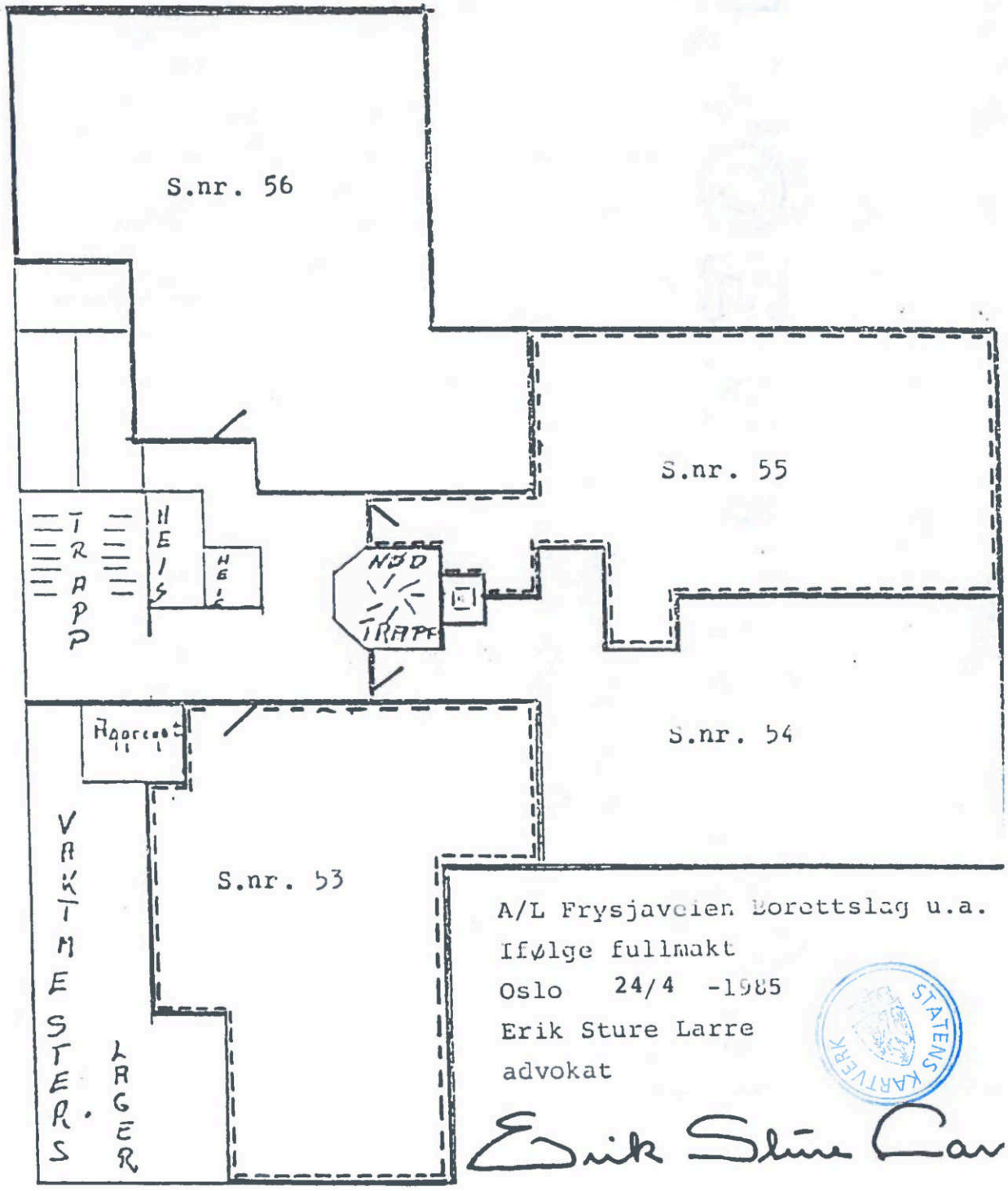
0 5 10 m.

Vedlegg til oppdelingsbegjæring

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: 3 Etasje.



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

Erik Sture Larre

Rett fotokopi bekreftes
Oslo, 24/4-1985.

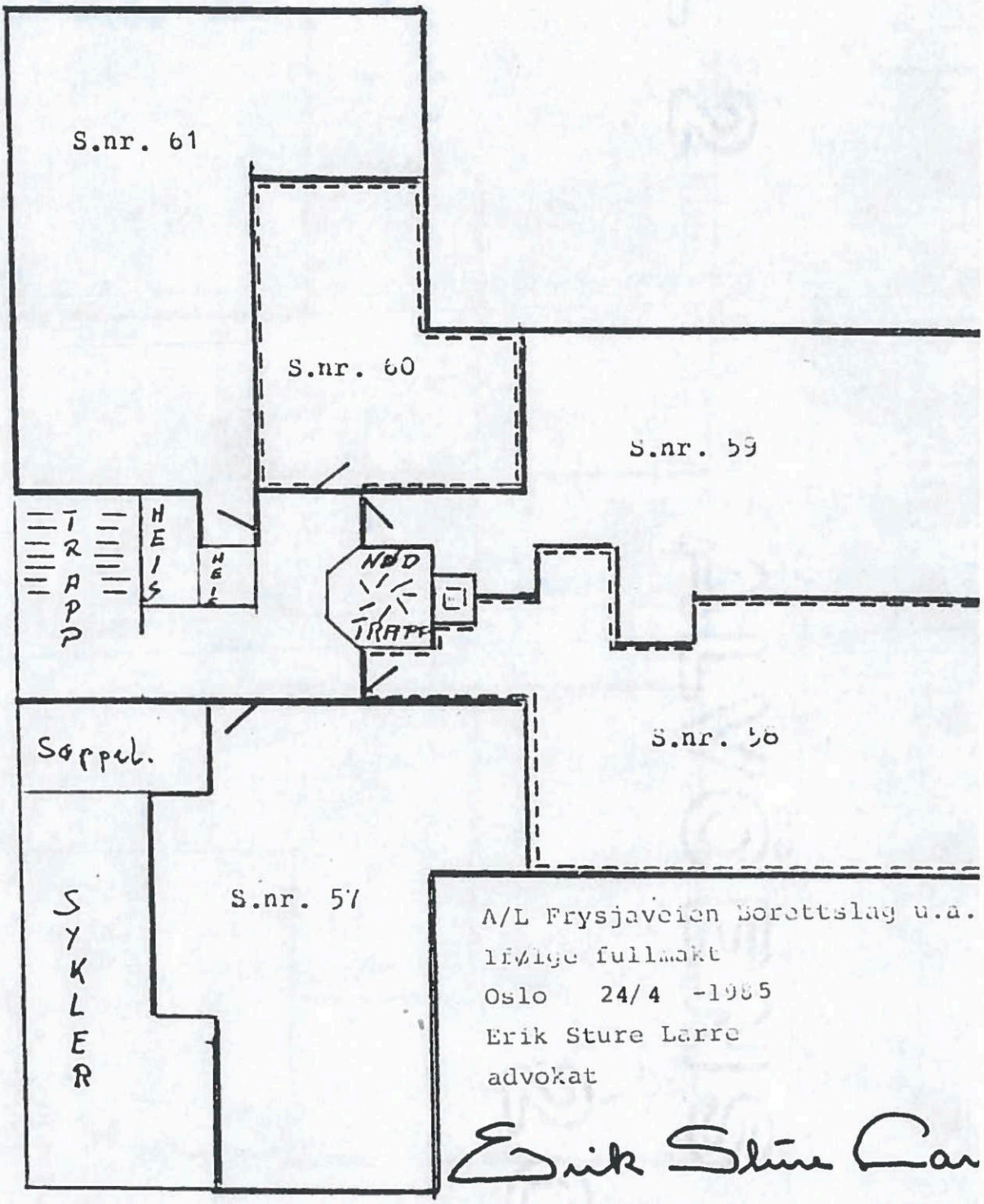
0 5 10 m.

Vedlegg til oppdelingsbegjæring side 15

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: 1/ Etasje.



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

Erik Sture Larre

Rett fotokopi bekreftes:
Oslo, 24/4-1985.
Reidun Foyn
REIDUN FØYN

STATENS KARTVERK

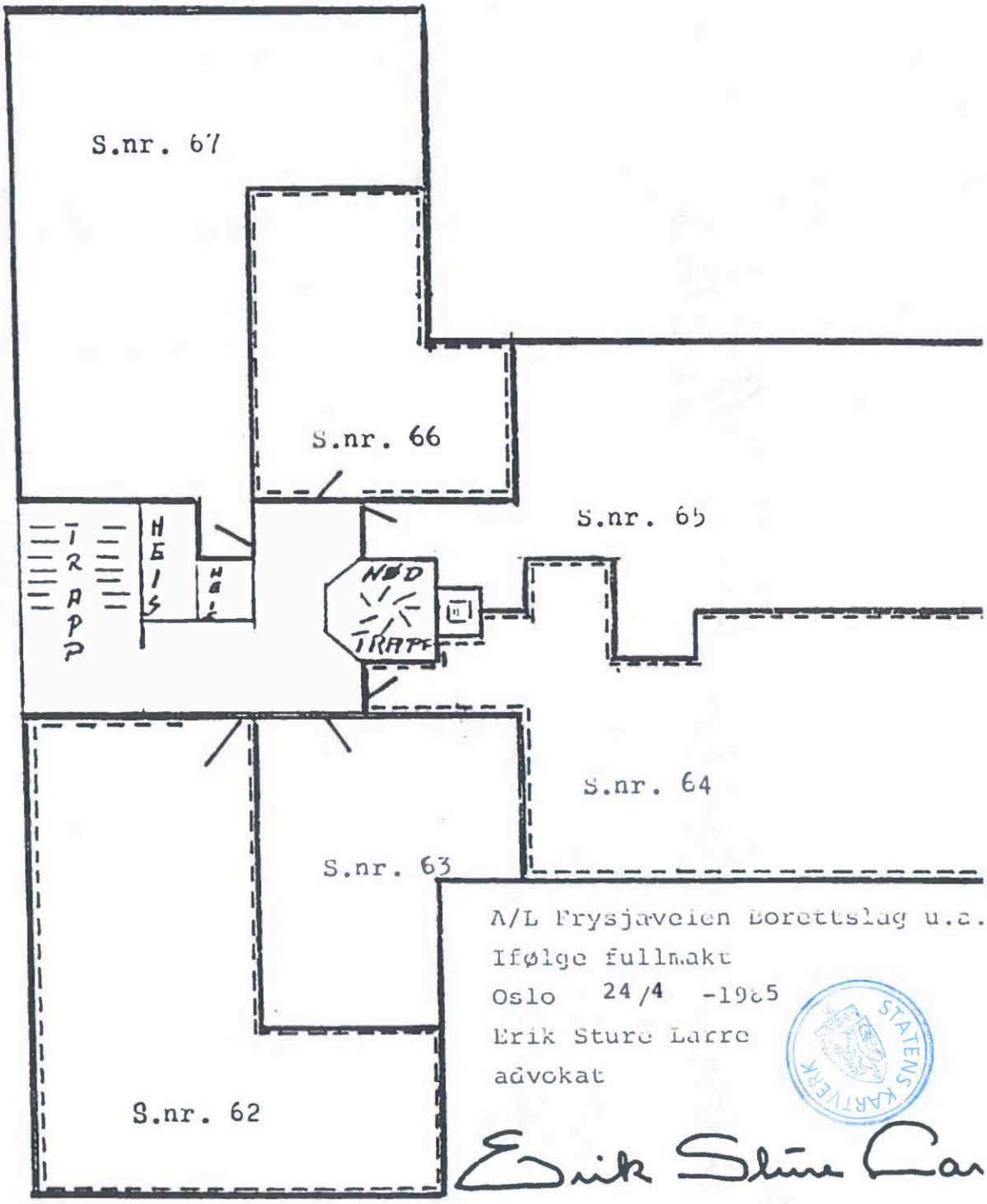
0 5 10m

Vedlegg til oppdelingsbegjæring.

Gnr. 59 Bnr. 329 side 16

Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: 5 Etasje.



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

STATENS KARTVERK

Erik Sture Larre

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

REIDUN FØYN
Statsaut. eiendomsmegler

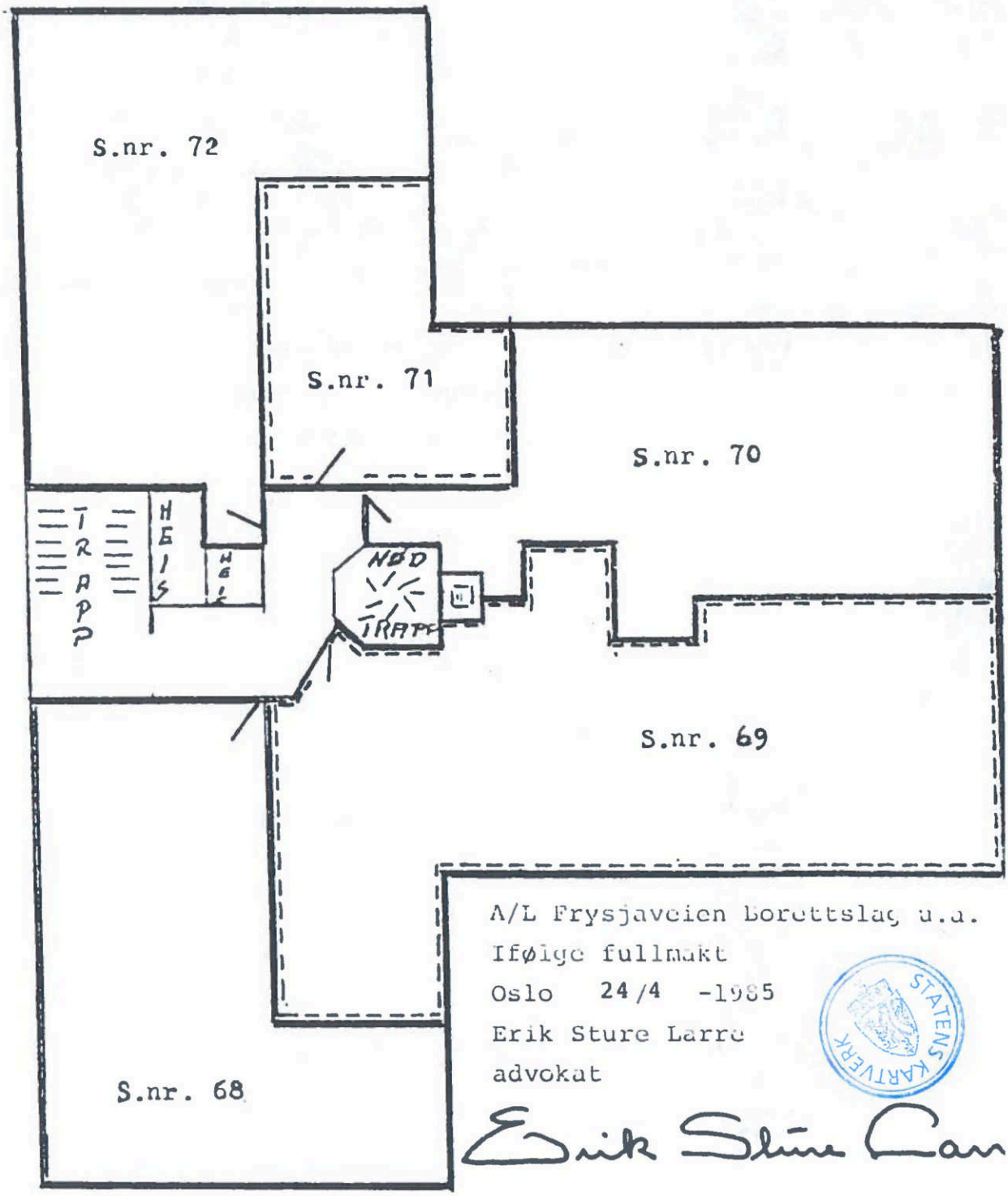
Vedlegg til oppdelingsbegjæring

side 17

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: 6 Etasje.



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

Erik Sture Larre

STATENS KARTVERK

Rett fotokopi bekreftes:
Oslo 24/4-1985.
HEIDUN FUGLEN

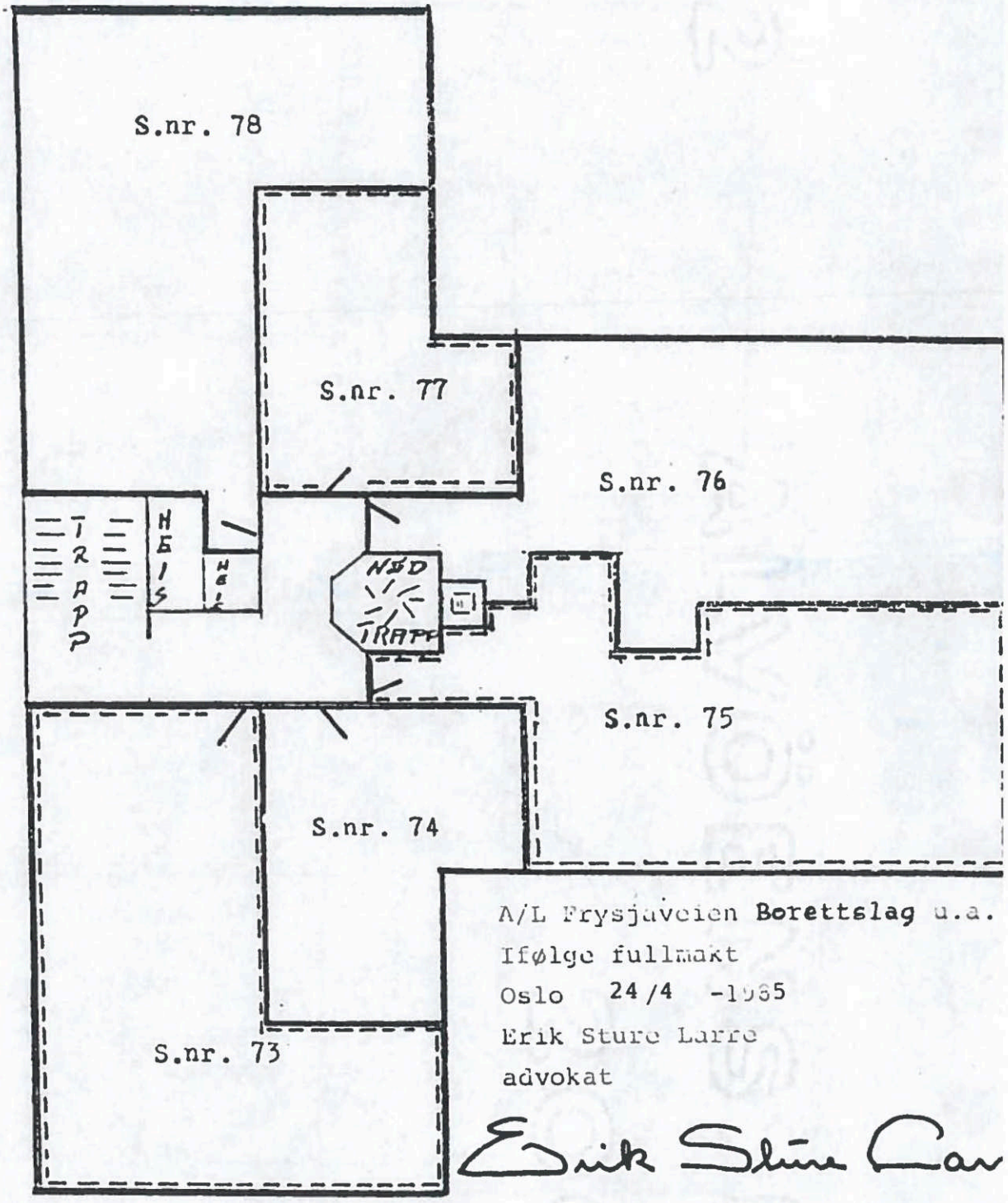
0 5 10 m.

Vedlegg til oppdelingsbegjæring

Gnr. 59 Bnr. 329 side 18

Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: 1 Etasje.



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

Erik Sture Larre

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

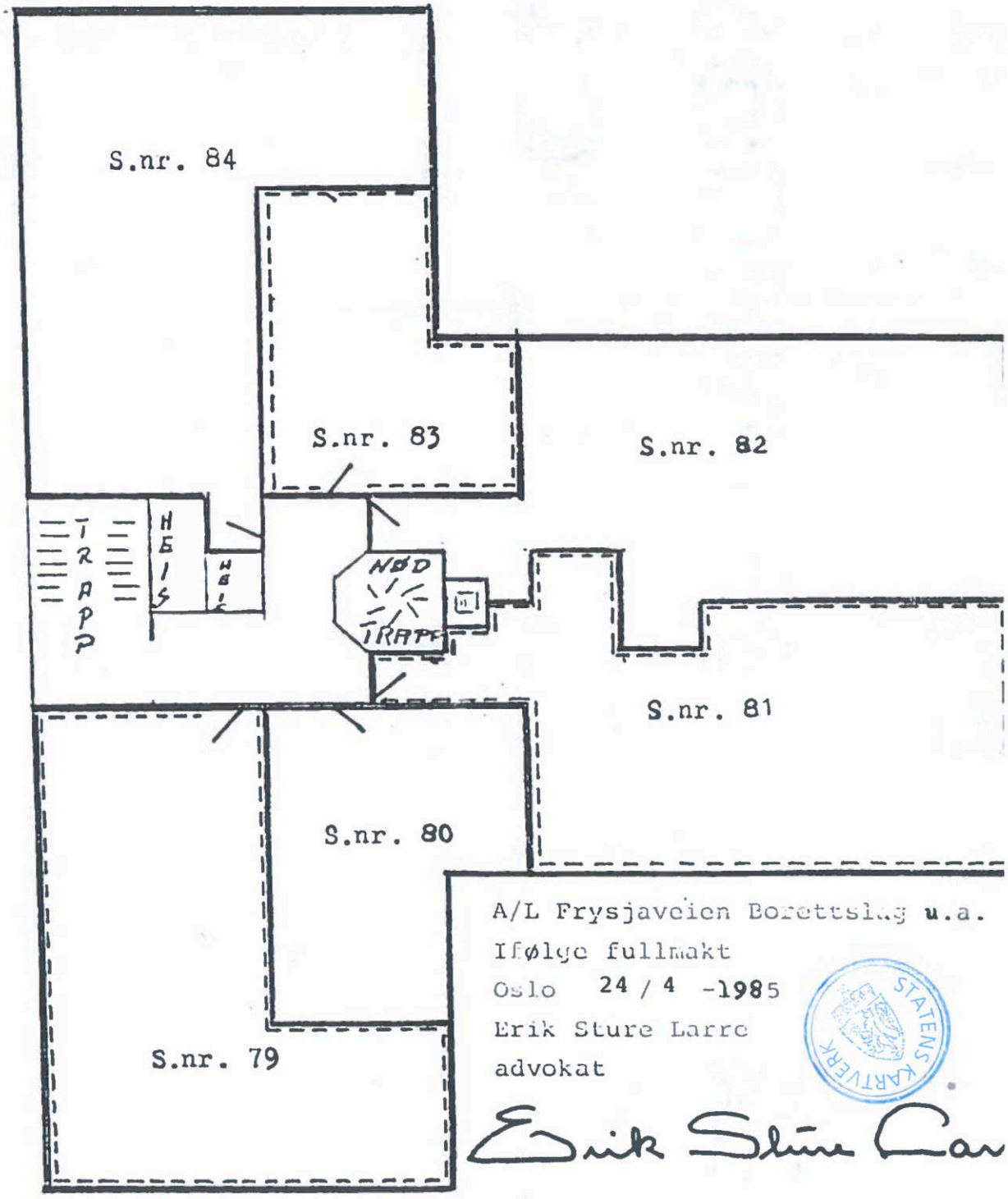
Reidun Foyn
REIDUN FOYN

0 5 10 m.

STATENS KARTVERK

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

Plan: 8 Etasje.



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

Erik Sture Larre

STATENS KARTVERK

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

Reidun Foyn
REIDUN FOYN

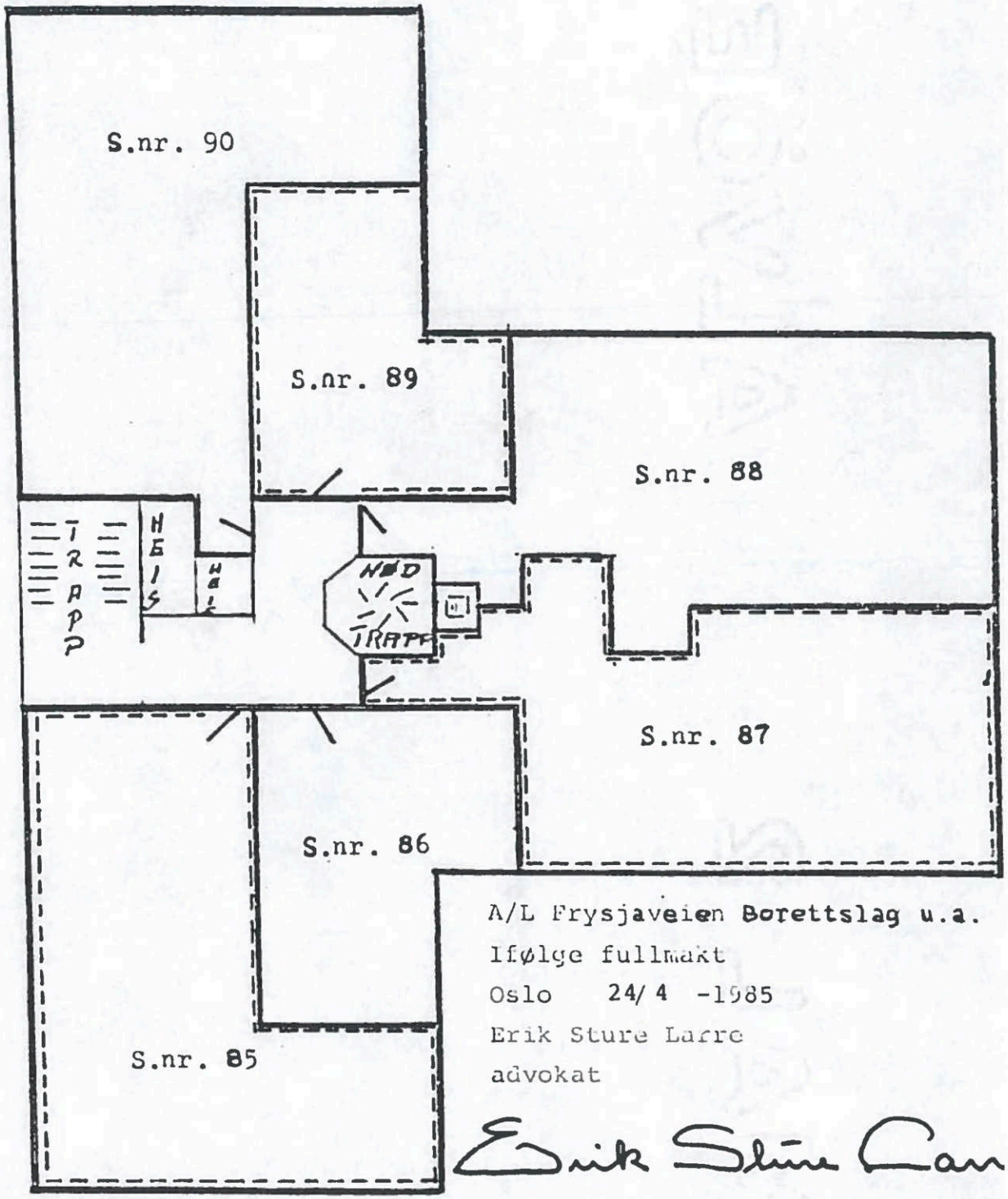
0 5 10 m.

Vedlegg til oppdelingsbegjæring

Gnr. 59 Bnr. 329 side 20

Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: 9 Etasje.



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

Erik Sture Larre

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

Reidun Foyn
REIDUN FOYN

0 5 10 m.

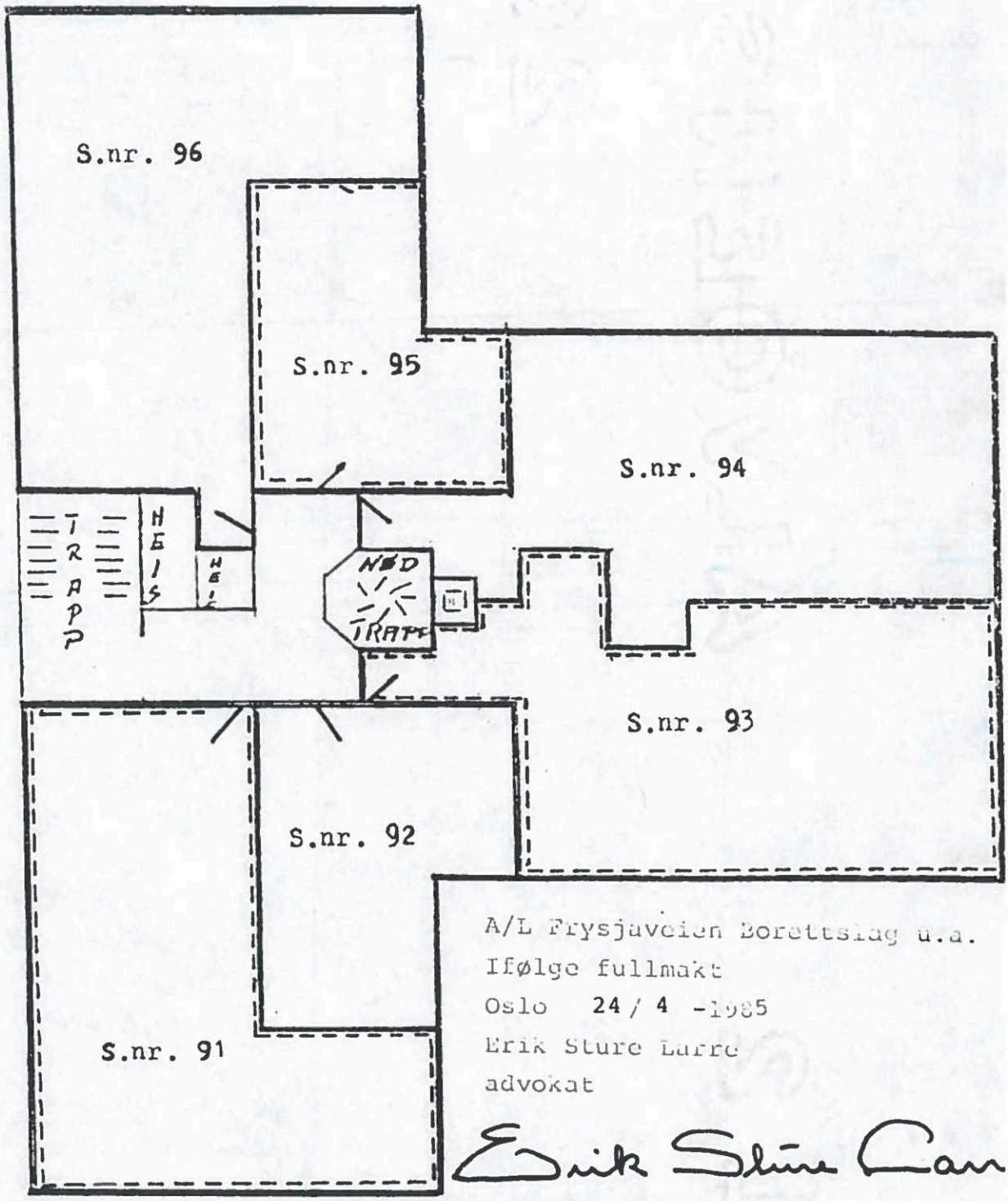
STATENS KARTVERK

Vedlegg til oppdelingsbegjæring

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

Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: *10* Etasje.



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

Erik Sture Larre

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

Reidun Foyn
REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

0 5 10 m.

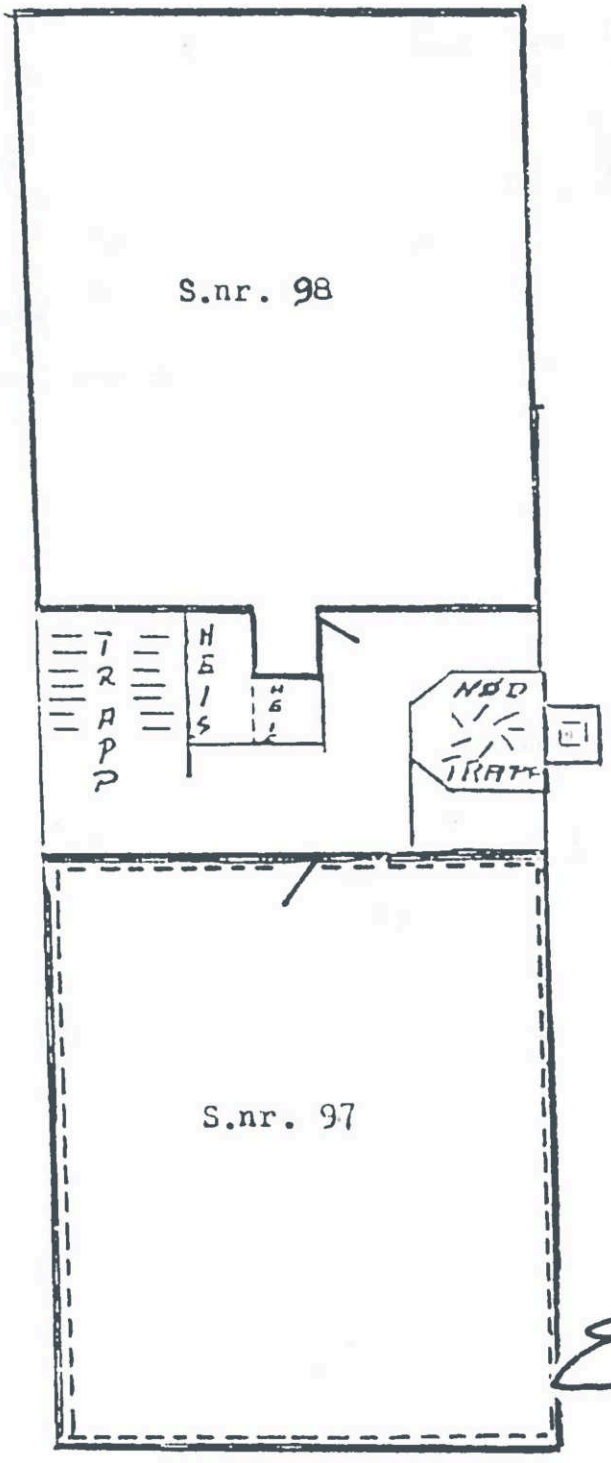
STATENS KARTVERK

Vedlegg til oppdelingsbegjæring

Gnr. 59 Bnr. 329 side 22

Frysjaveien 3 Oslo 8

Plan: // Etasje.



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

Erik Sture Larre

STATENS KARTVERK

Rett fotokopi bekreftes:
Oslo, 24/4-1985

Reidun Foyn
REIDUN FOYN

0 5 10 m.

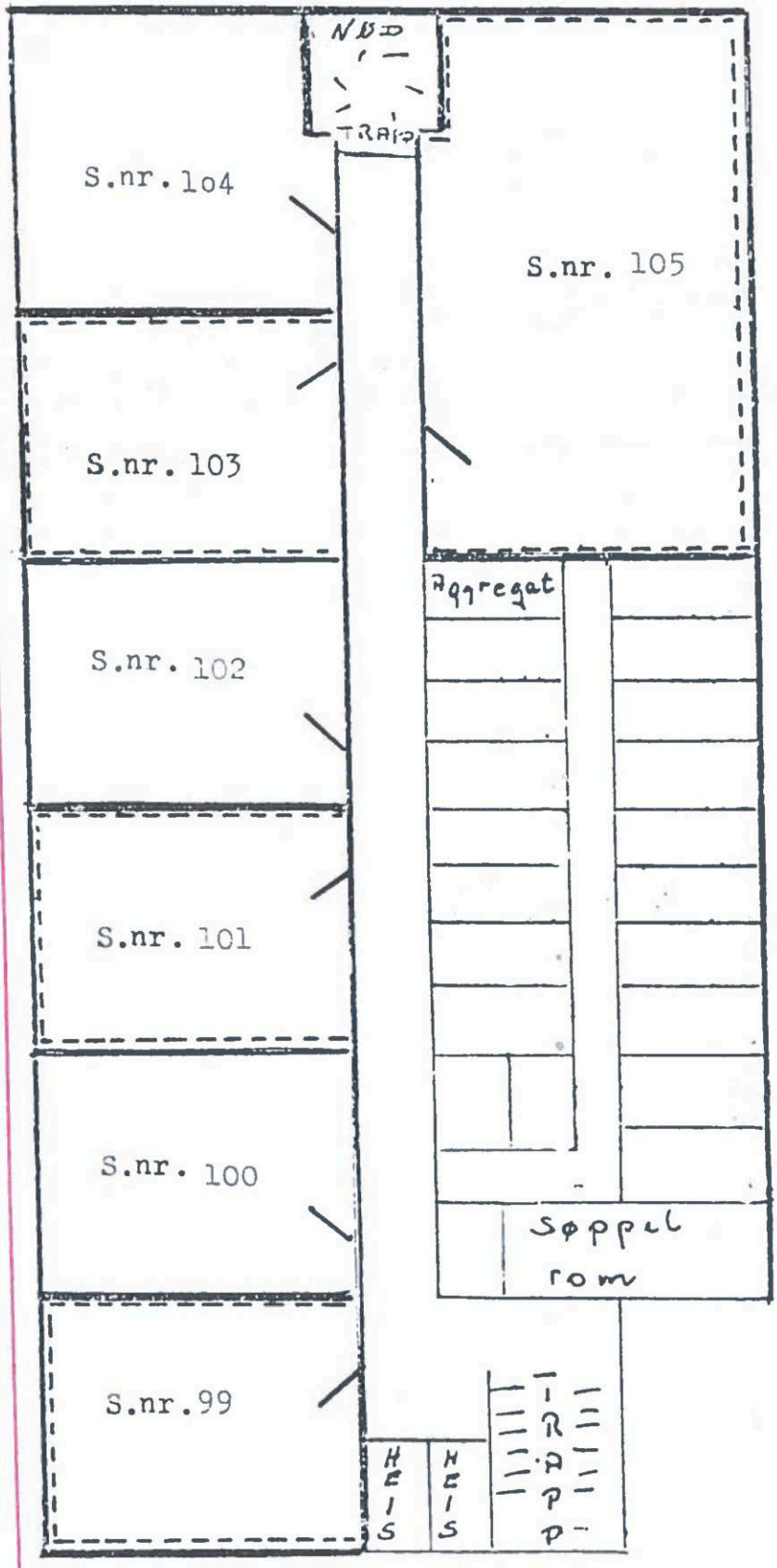
Ifølge fullmakt
Oslo 24/ 4 -1985
Erik Sture Larre
advokat

Erik Sture Larre

Frysjavelen 2, Oslo

Plan: 1. Etasje.

Vedlegg til oppdelin
begjæring
Side nr. 23.



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

REIDUN FØYN
Statsaut. eiendomsmegler

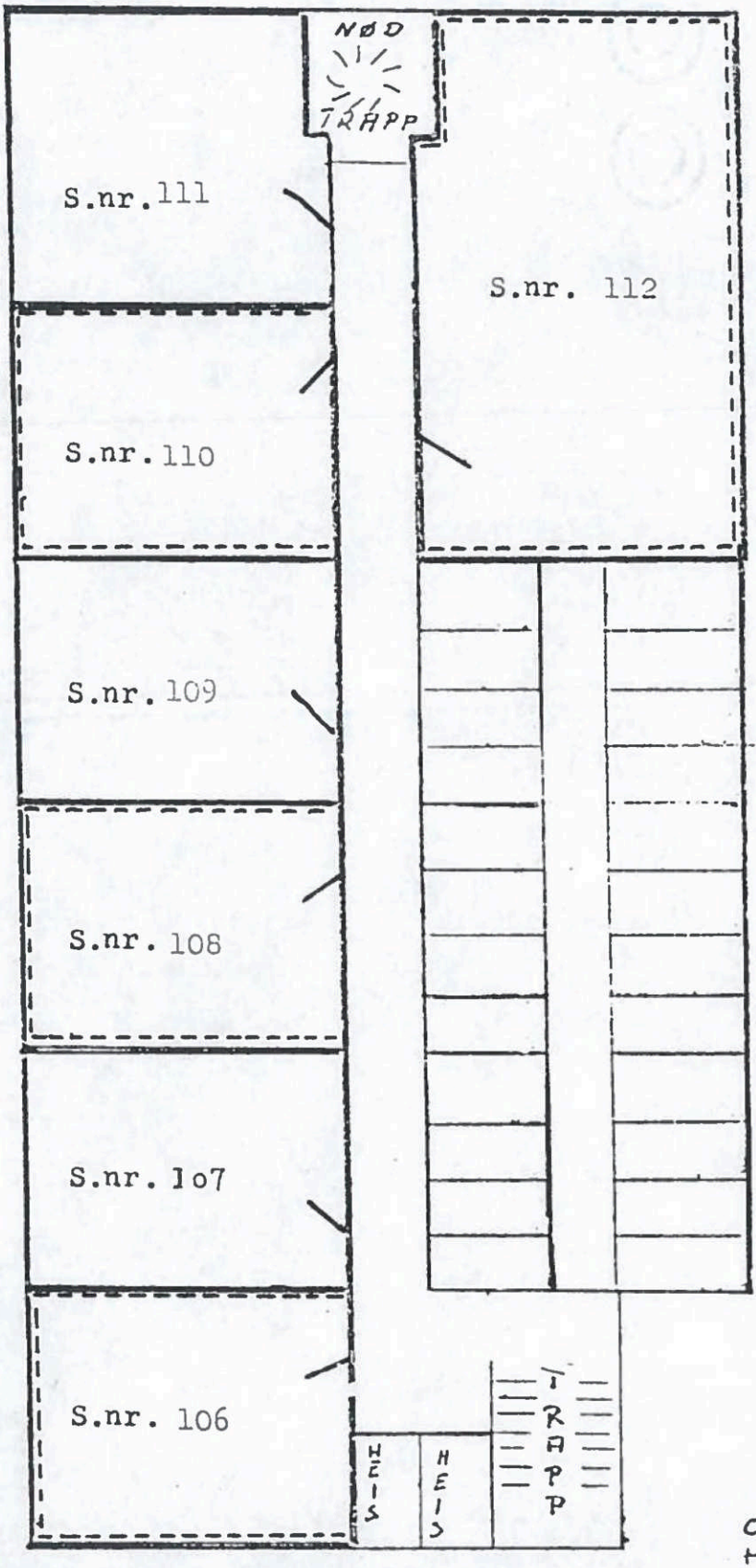
STATENS KARTVERK

0 5 10

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

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

Erik Sture Larre



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

REIDUN FØYN
Statsaut. eiendomsmegler

0 5 10

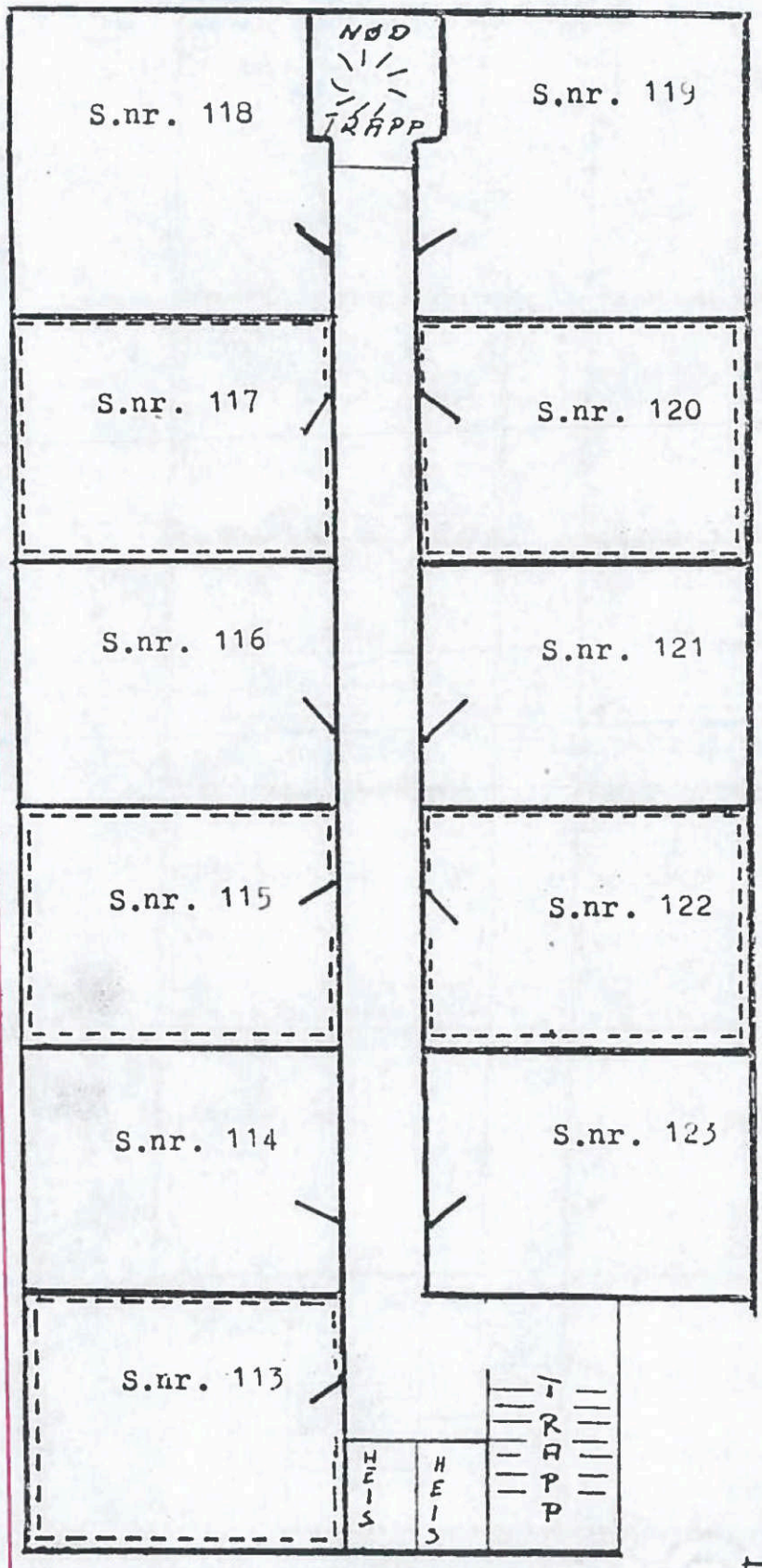
STATENS KARTVERK

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

Gnr. 59 Bnr. 329
Frysjaveien 5
Oslo 8

Plan: 3. Etasje.

Erik Sture Larre



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

HEIDUN F...
Statsaut. eiendomsmegler

STATENS KARTVERK

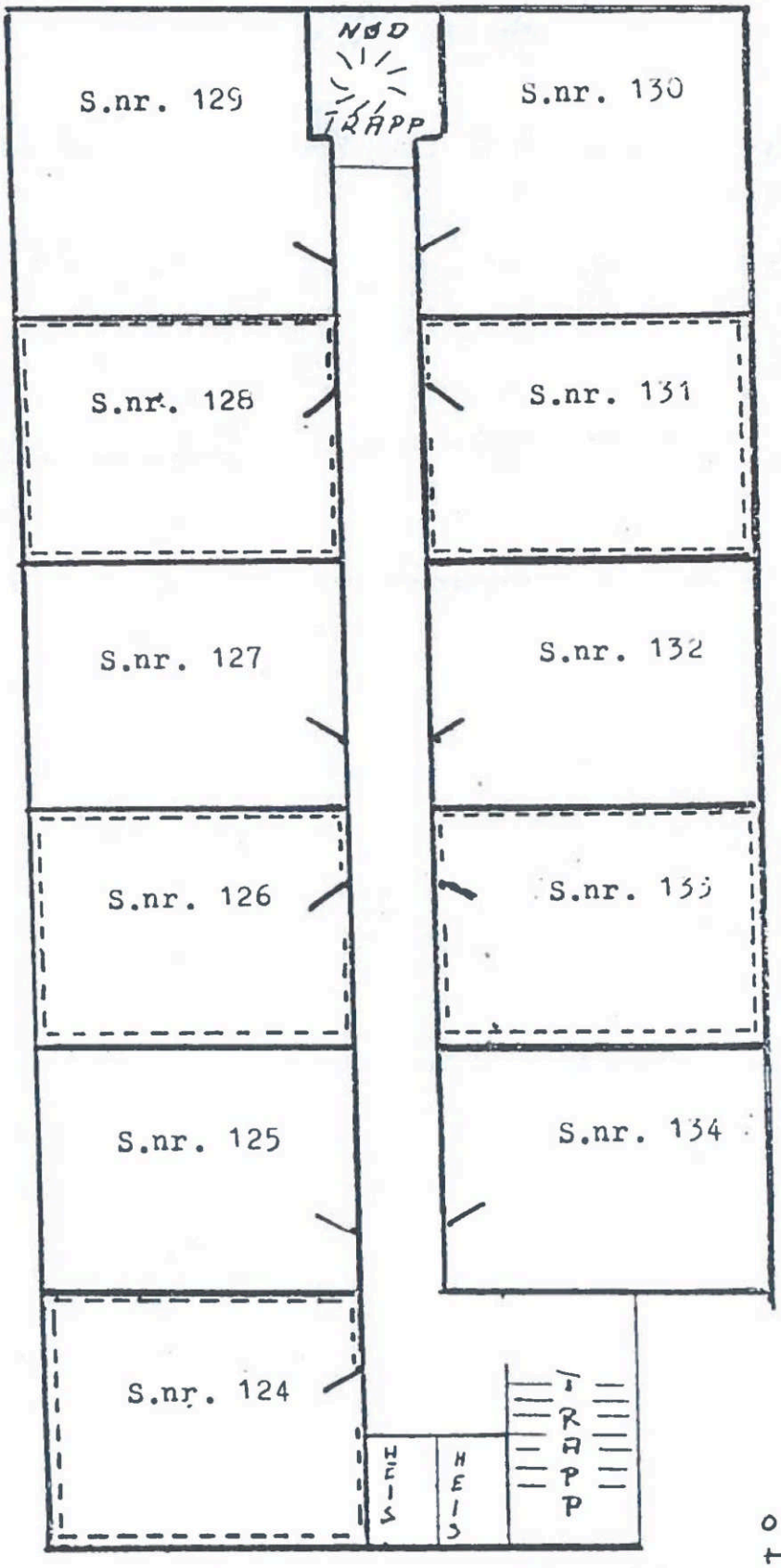
0 5 10 m.

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

Side nr. 20.

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

Erik Sture Larre



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

REIDUN FØYN
Statsaut. eiendomsmegler

STATENS KARTVERK

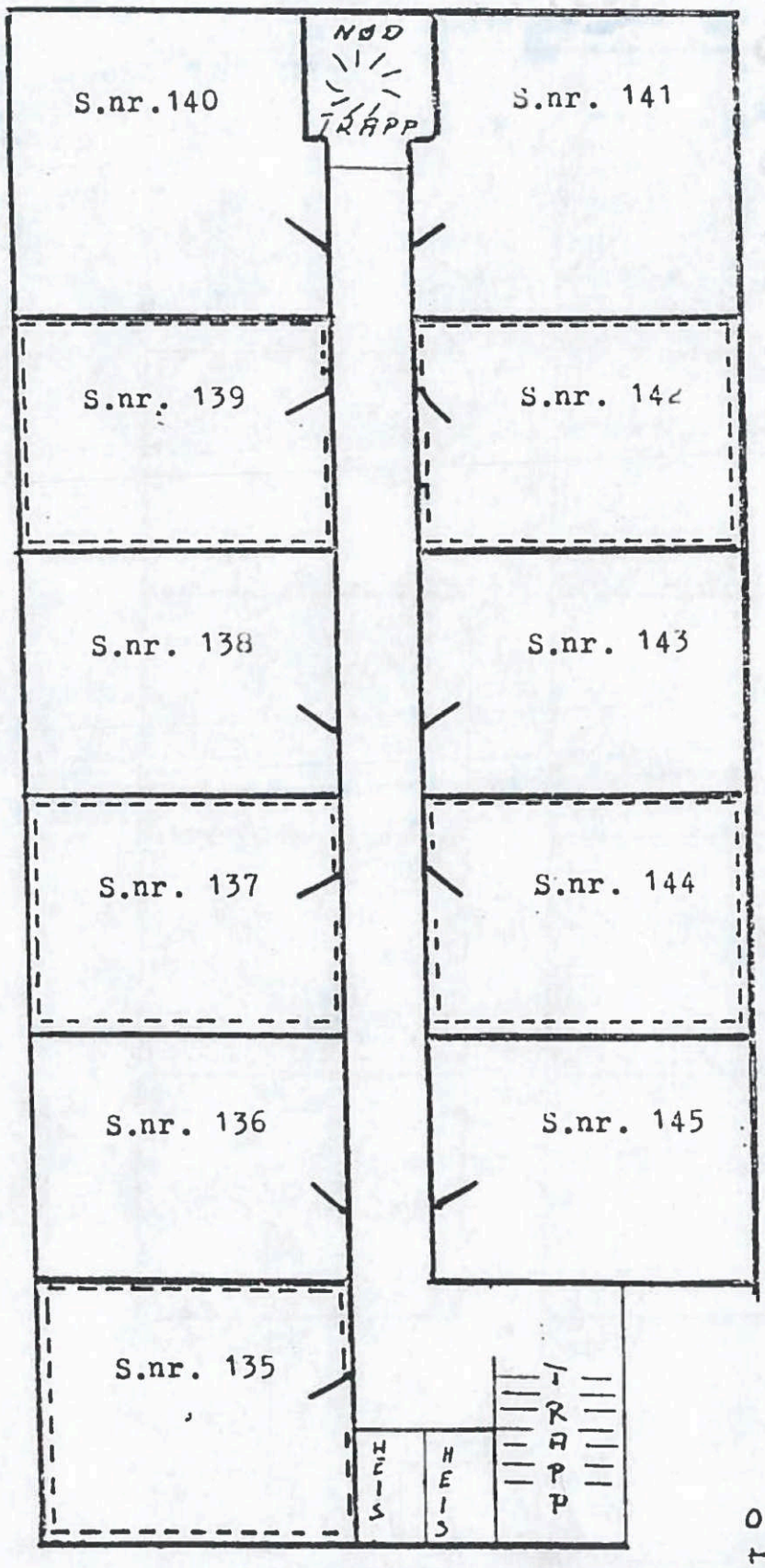
0 5

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

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

Erik Sture Larre

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
Side nr. 27.



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

REIDUN FØYN
Statsaut. eiendomsmegler

0 5

STATENS KARTVERK

A/L Frysjaveien Borettslag v.a.

ifølge fullmakt

Oslo 24/4 -1985

Erik Sture Larre

advokat

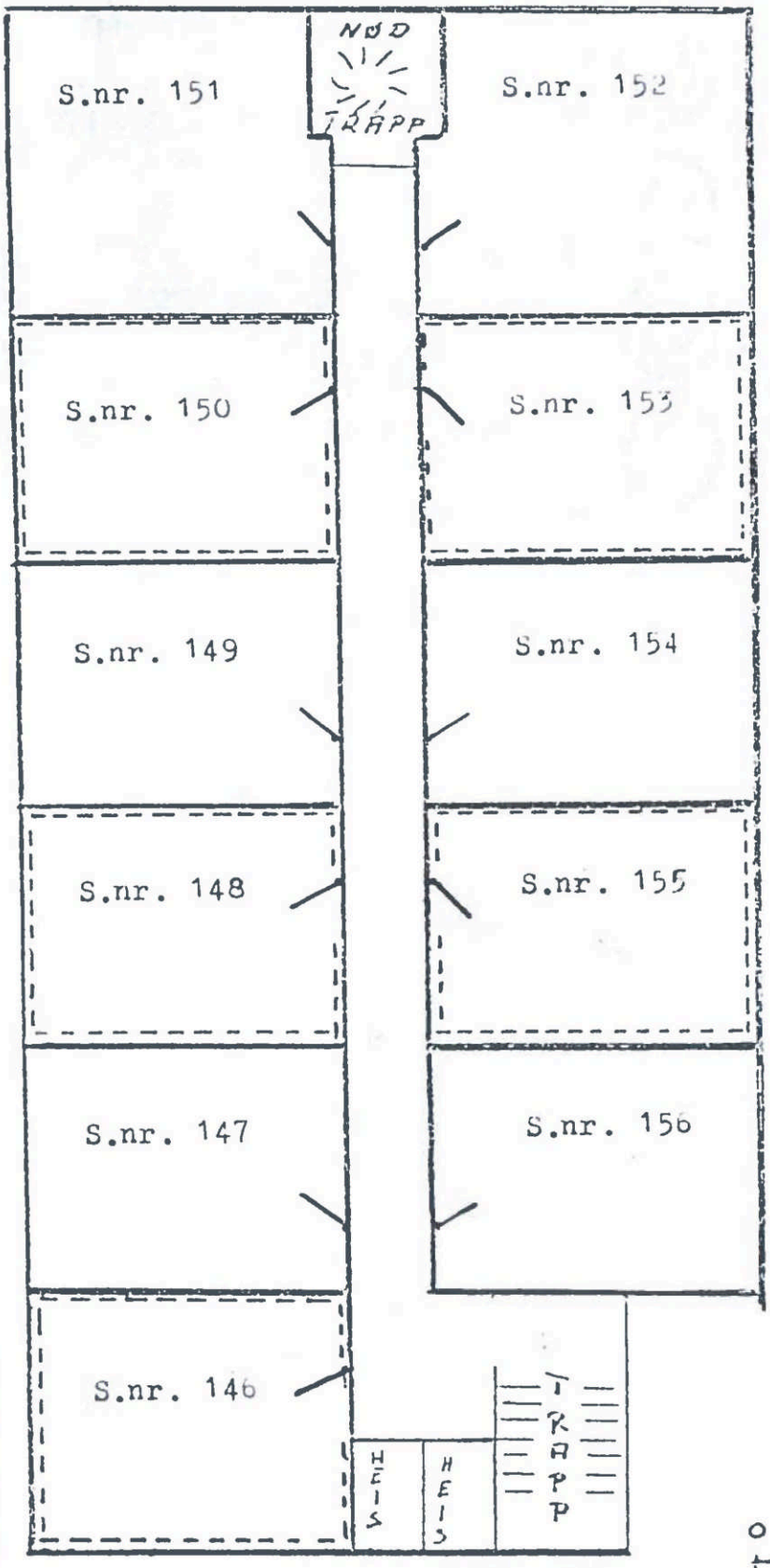
Erik Sture Larre

Gnr. 59 Bnr. 329

Frysjaveien 5

Oslo 8

Plan: 6. Etasje.



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

REIDUN FOSS
Statsaut. eiendomsmegler

STATENS KARTVERK

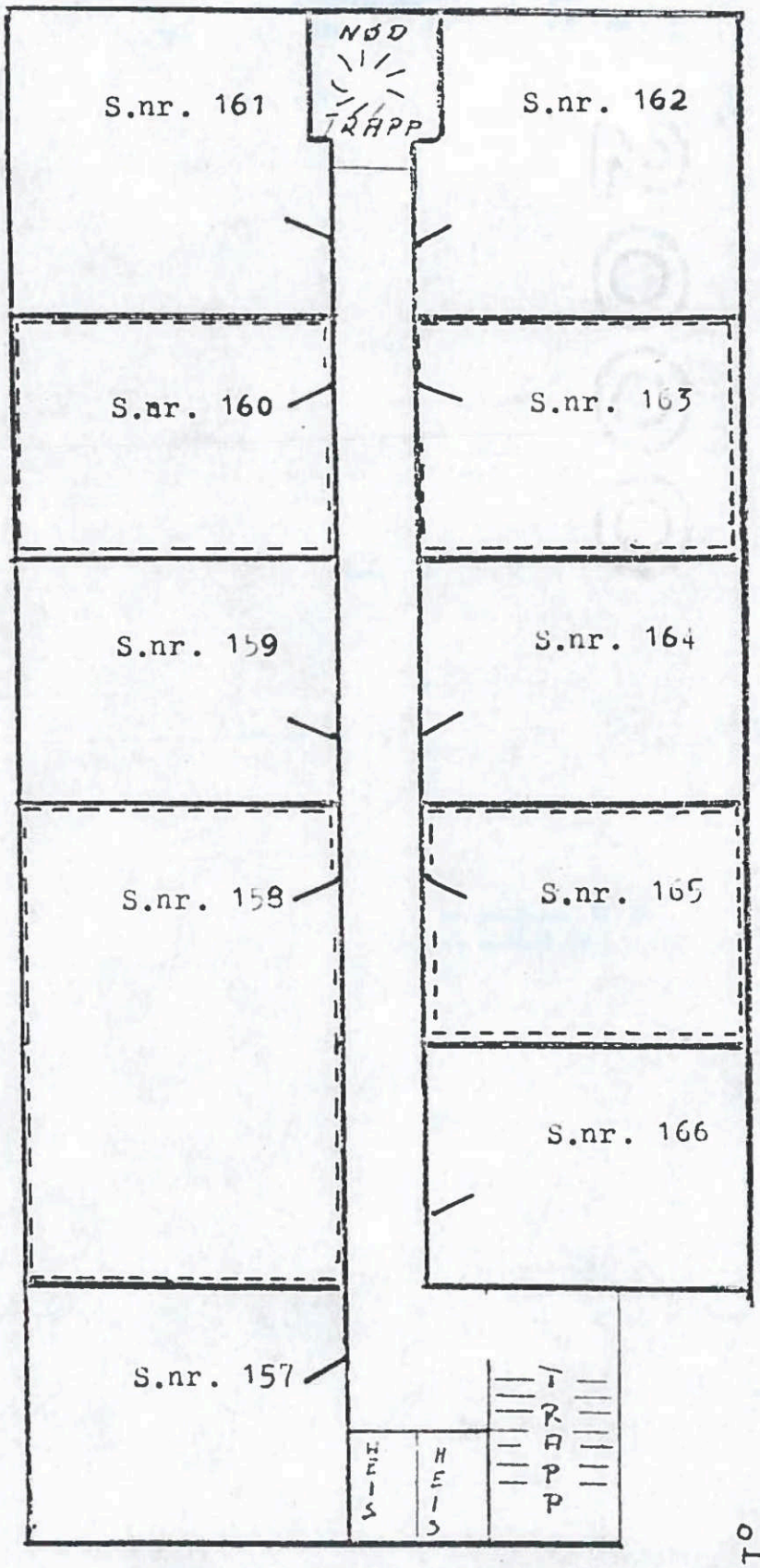
0 5 10 m

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

Erik Sture Larre

Gnr. 59 Bnr. 329
Frysjaveien 5
Oslo 8

Plan: 7. Etasje.



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

REIDUN FØYN
Statsaut. eiendomsmegler

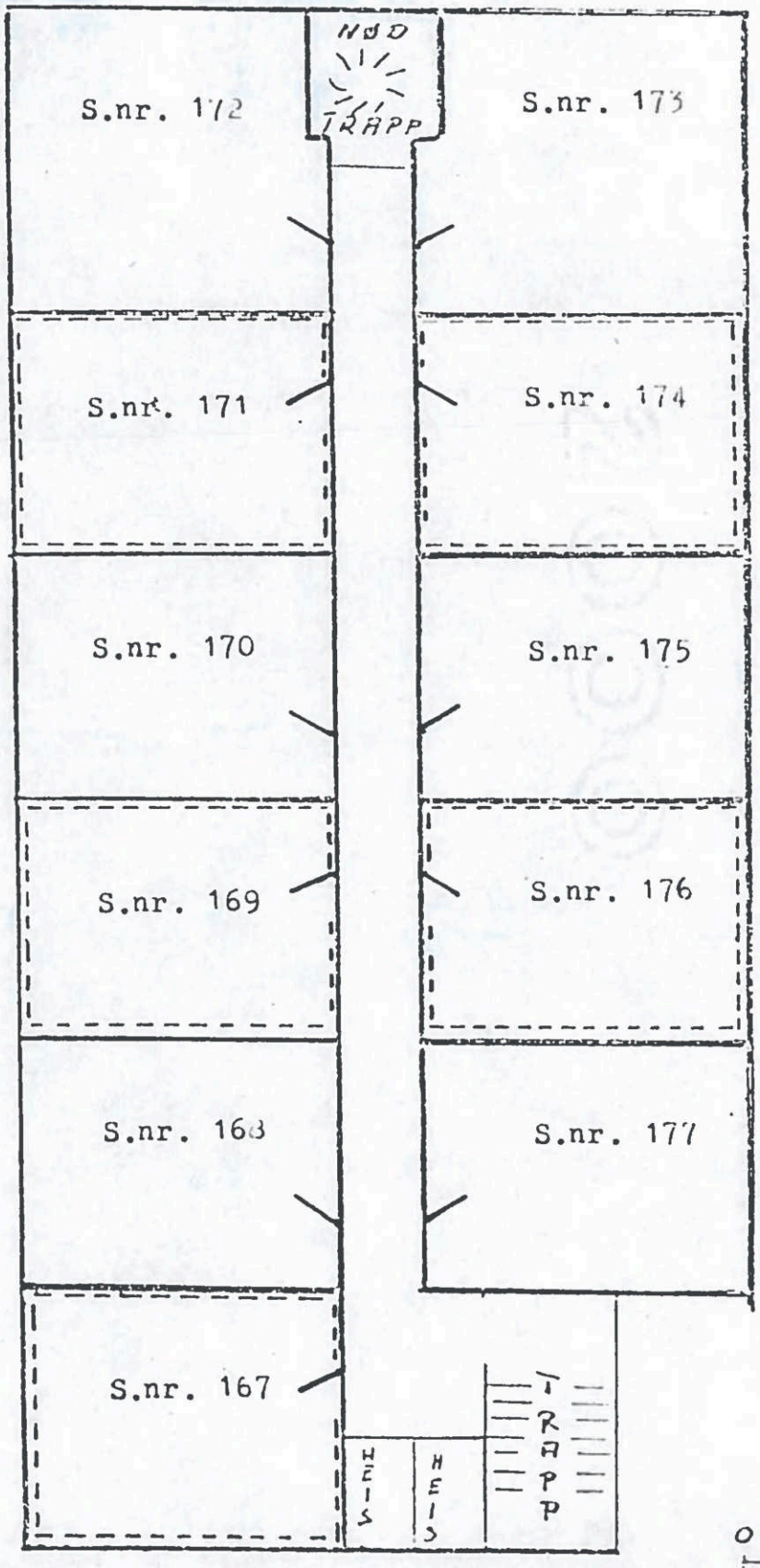
0 5 10

STATENS KARTVERK

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

Gnr. 59 Bnr. 32
Frysjaveien 5
Oslo 8
Plan: 8. Etas

Erik Sture Larre



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

REIDUN FOSS
Statsaut. eiendomsmegler

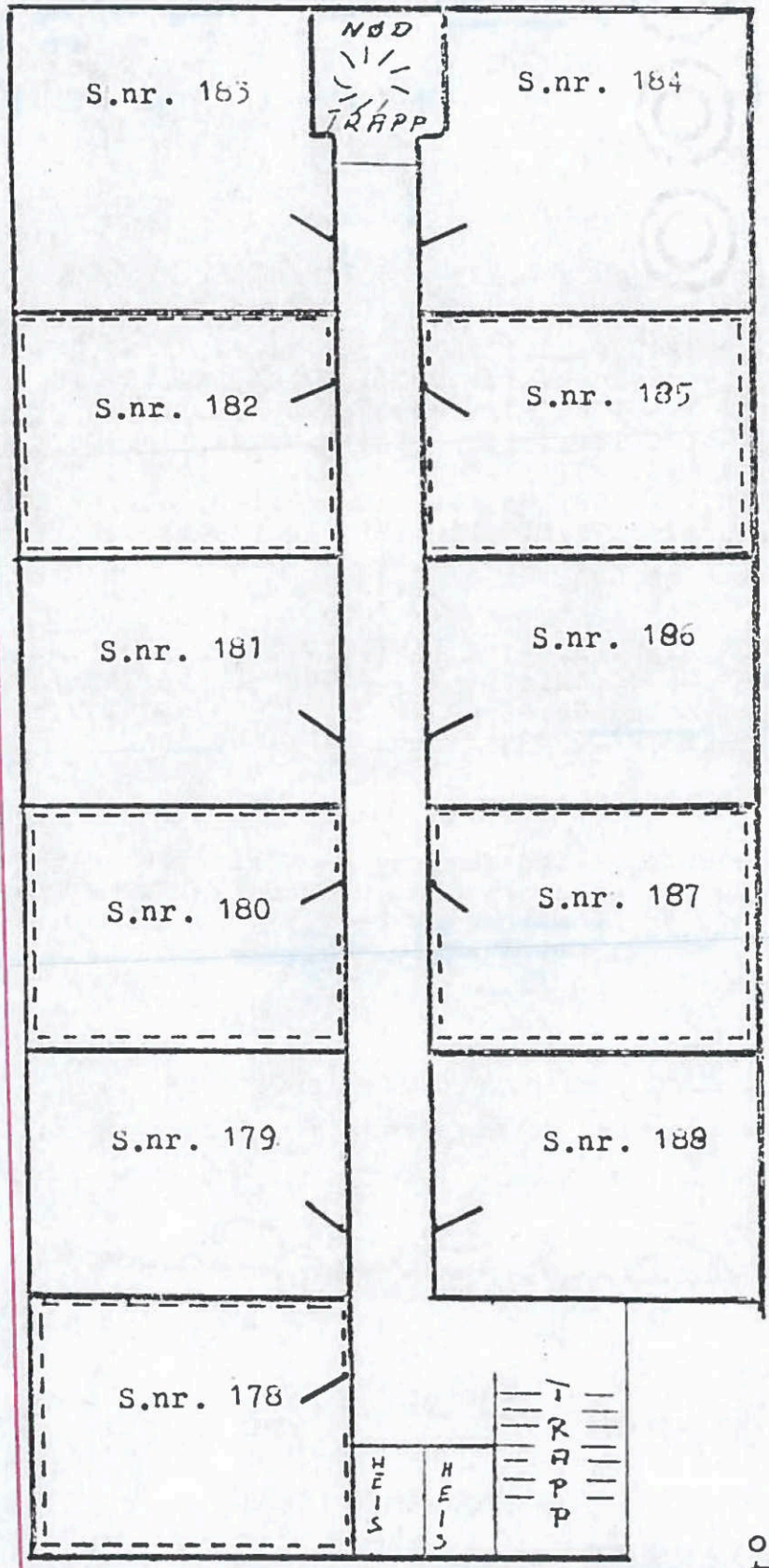
0 5

STATENS KARTVERK

A/L Frysjave[illegible]n Borettslag u.a.
Ifølge fullmakt
Oslo 24/ 4 -1985
Erik Sture Larre
advokat

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

Erik Sture Larre



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

REIDUN FOSS
Statsaut. eiendomsmegler

STATENS KARTVERK

Vedlegg til BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER

Side nr. 32.

Gnr. 59 bnr. 329 i Oslo.

Begjæringens punkt 7 oppføres her på grunn av plassmangel:

Supplerende tekst:

UTDRAG AV SAMEIEKONTRAKT

§ 18.

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

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

hver med kr. 15.000,-
og i

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

hver med kr. 30.000,-.

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

Oslo, den 24. april 1985

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

Erik Stine Lone

DAGBOKFØRT

30.APR.85 024465

Rett kopi bekreftes:
Oslo, 24.04.85

BYSKRIVEREN I OSLO

Reidun Foyn

REIDUN FOYN
Statsaut. eiendomsmegler

STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613657500
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
111092	HELLENES SØREN OSCAR	H0402	WESSELS GATE 12, 0165 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	59	329

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 988769 Tinglyst: 06.09.2022
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
15.8.22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/988769/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 12:51
Side 1 av 8

10.8.22

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Søknad om reseksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Søren Oscar Hellenes	11109246966	957 591 957	98089424

Adresse	Postnummer	Poststed
Frysjaveien 3	0883	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

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

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

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
69	111092[redacted]	Søren Oscar Hellenes	~~100%~~ 1/1 (*)

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

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

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
69	B	90	B
190	B	42	B
		Nevner = 11957	

Dato	Innsenderens underskrift
19.10.21	Hellenes

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

Side 1 av 5

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

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

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

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- **a)** ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- **b)** ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- **c)** ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- **d)** ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- **e)** ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- **f)** ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- **g)** ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- **h)** ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
12.10.21	

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

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

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

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

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

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

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

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
69	Oslo 11.10.2021		Søren Oscar Hellenes
~~190~~ (*)	Oslo 11.10.2021		Søren Oscar Hellenes

Dato	Innsenderens underskrift
19.10.21	19.10.21

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

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

(*) ☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 15.10.2021	Leon Gaasø	LEON GAASØ
Oslo 19.10.21	EINAR ECKHOLDT	EINAR ECKHOLDT

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

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

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	59	329		69 og 190

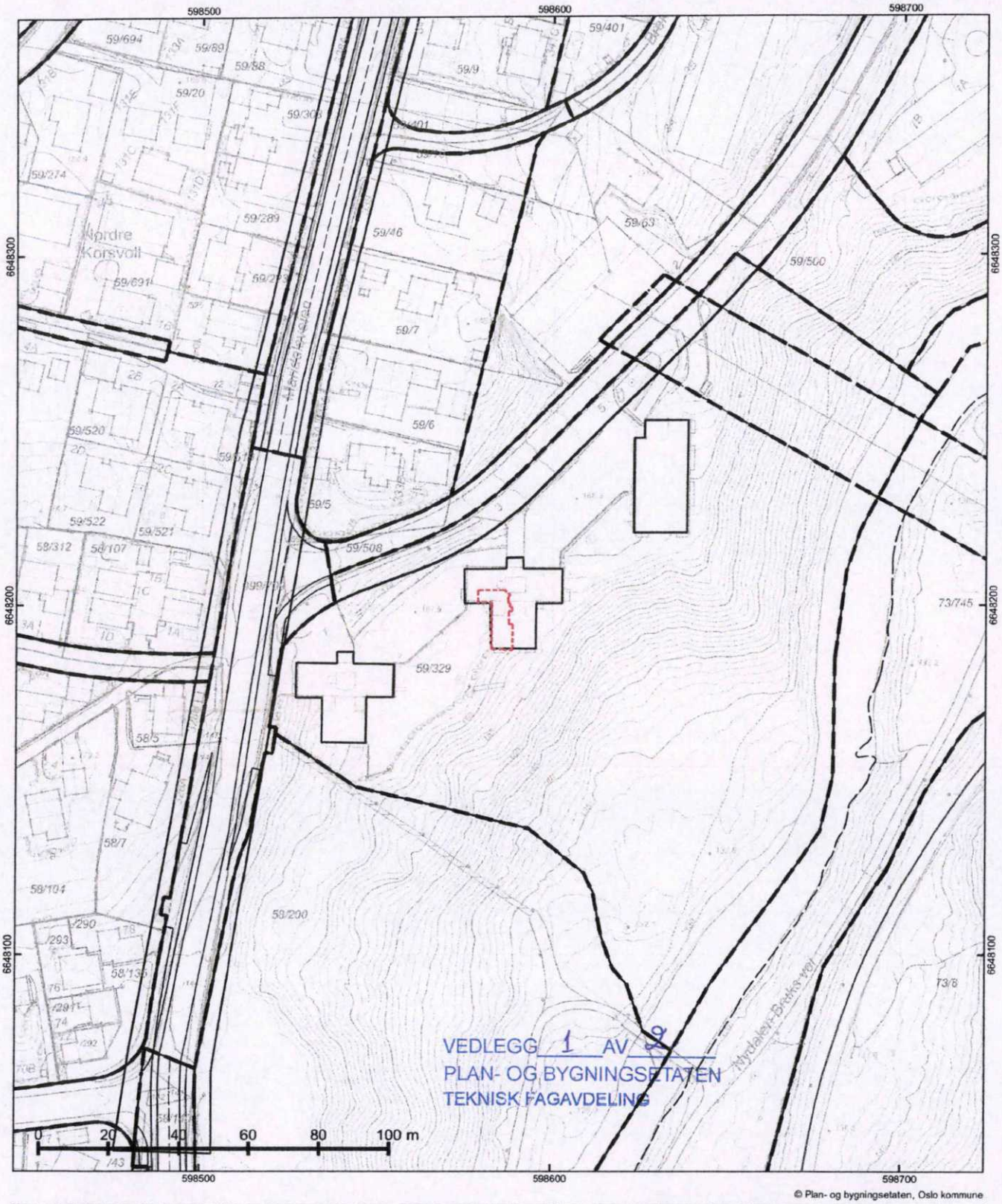
Dato	Underskrift	Stempel
11/8-22	Benedicte Fjellvrit	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
14.10.21	

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

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.08.2021
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 217157/ 86433978
Adresse: FRYSJAVEIEN 3
Gnr/Bnr: 59/329

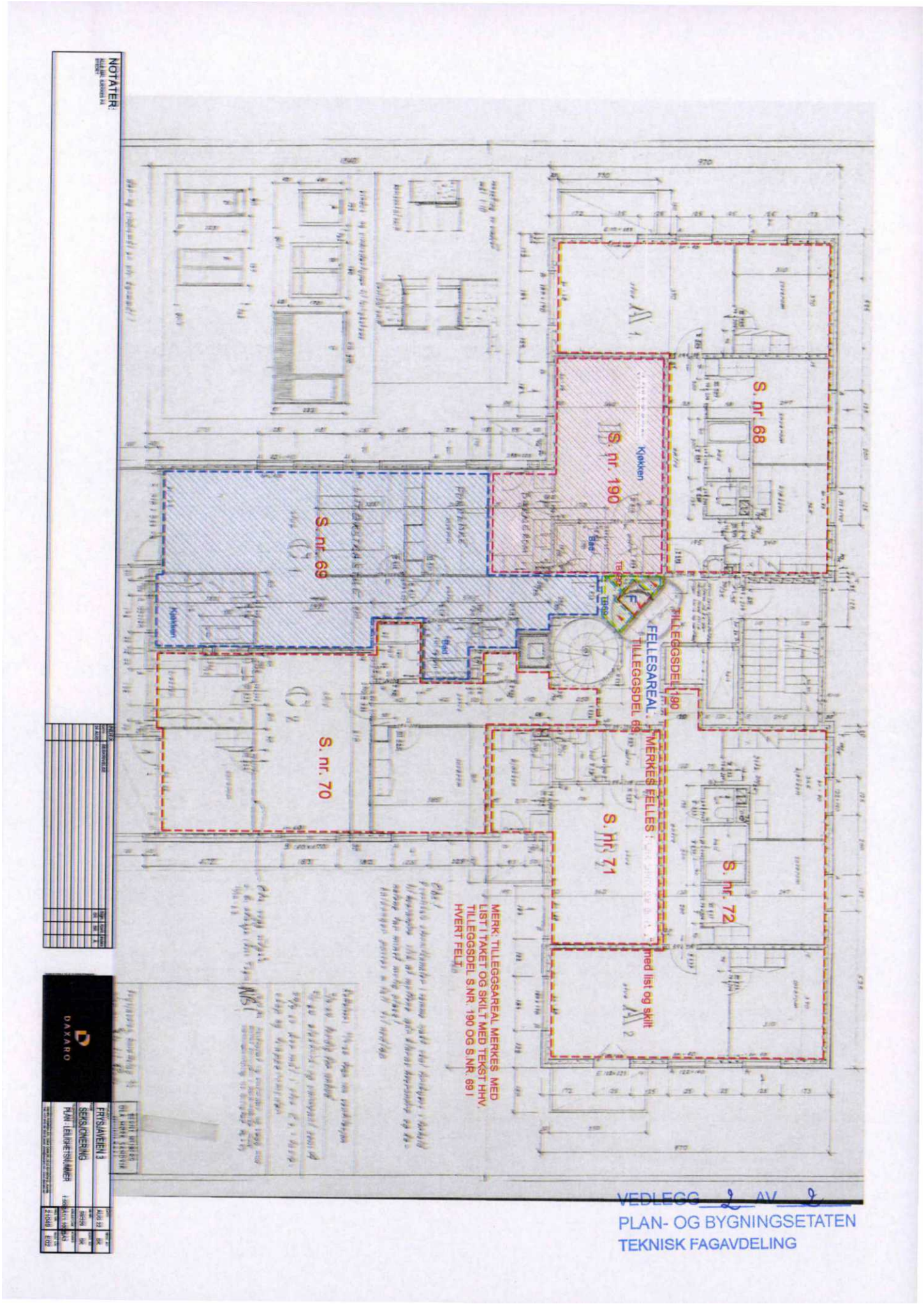
Deres ref.:
Kommentar:

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

Beskrivelse: OPPDELING AV LEILIGHET H0204 - SEKSJONSNR 69

NR: GBNR 59/329/0/69 - H0204
Dato: 23.06.2021
Revidert dato:

DAXARO


NOTATER:
S. nr. 68
S. nr. 190
S. nr. 69
S. nr. 70
S. nr. 71
S. nr. 72
Kjøkken
Bad
TILLEGGSDEL 190
FELLESAREAL
TILLEGGSDEL 69
MERKES FELLES
MERK: TILLEGGSAREAL MERKES MED LIST I TAKET OG SKILT MED TEKST HHV. TILLEGGSDEL S.NR. 190 OG S.NR. 69 I HVERT FELT
med list og skilt
DAXARO
FRYSJAVEIEN 3
SEKSJONERING
PLAN - LEILIGHETSNUMMER
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo

Utskriftsdato: 03.12.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 03.12.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-59/329/0/65 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Frysjaveien 3 0883 OSLO
Fakturamottaker:	Lande Solveig Nordheimvegen 89 9013 TROMSØ
Eiernavn:	Lande Solveig

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

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
03.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 59 Bnr 329 Fnr 0 Snr 65

Eiendommens adresse:

Frysjaveien 3, 0883 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 640 870
Som sekundærbolig:	kr 6 563 480

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Frysjaveien 3

Nabolaget Havnajordet/Søndre Korsvoll - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	19 min 1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	14 min 1.2 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	4 min 2.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 1.3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skibakken i Maridalsveien Linje 25, 51, 54	2 min 0.2 km
Tåsen Linje 5	14 min 1.2 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 7.2 km

BARNEHAGER

Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 0.7 km
Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 35 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	8 min
Meny Frysja	9 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	16 min
Vitusapotek Frysjaparken	8 min
Torgbygget Vinmonopol	18 min

SPORT

Korsvoll kunstgressbane	10 min
Solligrenda balløkke	11 min
Avancia Xpress Kjelsås	10 min
EVO Frysja	11 min

«Meget sentralt til sentrum, marka og Universitetet. Stille, trygt og vennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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:
Frysjaveien 3, 0883 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 329, Snr. 65, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251192

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Victoria Nilsen Carroza

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 476 69 331

E-post: victoria.carroza@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.
