NORDVIK

Kjelsåsveien 164F

3 soverom | 102 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kjelsåsveien 164F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.06.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig hjørneleilighet med 3,2m takhøyde, 3 soverom, 2 bad, og utsikt mot marka.

Prisantydning	**7 250 000,-**
Omkostninger	**10 346,-**
Totalpris	**10 956 203,-**
Fellesgjeld	**3 695 857,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**24 637,-**
BRA-i	**102 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en svært romslig og innbydende 4-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet på Frysja. Leiligheten har en praktisk planløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Boligen byr også på tre gode soverom, to bad og en romslig og lyst stue/kjøkken. Fra oppholdsrommet er det utgang til en koselig og solrik balkong med gode møbleringsmuligheter.

Her bor du i rolige og tilbaketrukne omgivelser, samtidig som du har kort vei til marka, kollektivtransport og servicetilbud.

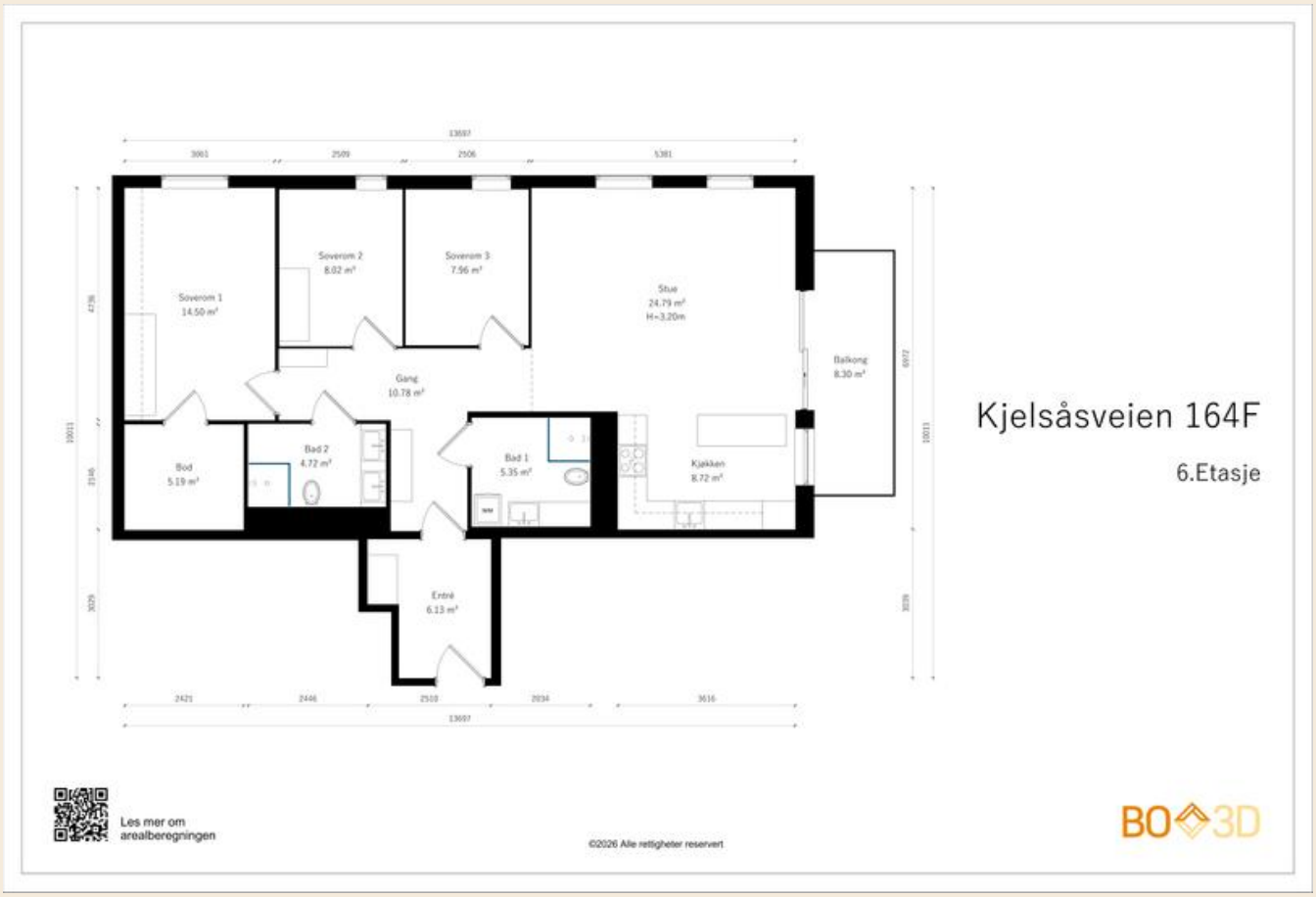
Fremtredende kvaliteter:

- Hjørneleilighet
- Kun TG1
- Garasjeplass med el-lader
- Nybygg fra 2019
- Solrik balkong
- Ved full innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnadene utgjøre ca. kr 5 878 per måned.

Velkommen til hyggelig visning!

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 102 kvm






OMSTART 30
familieboeboka
Agatha Christie








































Miele
Miele


Miele
Miele













Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0210/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kjelsåsveien 164F, 0884 OSLO
Gnr 59, bnr 732, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 134 i Frysjalia Borettslag, org.nr. 920487025

Selgere
Maria Rosenberg
Marcel Rosenberg

Kjøpesum og omkostninger
7 250 000,- (Prisantydning)
3 695 857,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 945 857,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
850,- (Administrasjonsgbyr garasje)
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
10 346,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 846,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 956 203,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 965 703,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
6. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Bad v/stue, bad v/soverom, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, bod og gang
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyde er ca. 320 cm. i stuen. Ca. 235 cm. i gangen.
Balkong (TBA) avrundet til 8 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 609. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av
borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 240 cm. bred. Plassen er påvist av eier. Det er montert elbillader på plassen.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og tre soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 5 kvm

Standard
Stue:
Lys og romslig stue med svært store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Stuen har en god og funksjonell utforming med plass til både sofaseksjon med tilhørende møblement og et romslig spisebord. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper et naturlig og innbydende oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 8,3 m². Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret og har god plass til sittegruppe, grill og koselig beplantning. Lys og stikkontakt på balkongen gjør uteplassen både praktisk og anvendelig.

Kjøkken:
Moderne kjøkken med stilren innredning bestående av glatte fronter og integrerte håndtak. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter, og er utstyrt med integrert kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Eier har ettermontert en flott kjøkkenøy som gir ekstra benkeplass, oppbevaring og et naturlig skille mellom kjøkken- og stuesonen. Fliser over benkeplaten bidrar til et moderne og gjennomført uttrykk.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverommet har en rolig plassering i boligen og fremstår som lyst og innbydende med gode møbleringsmuligheter. I tilknytning til hovedsoverommet finner du en praktisk bod på ca. 5 kvm, som egner seg utmerket til oppbevaring eller kan innredes som en romslig walk-in-garderobe.

Bad v/hovedsoverom
Delikat og romslig baderom innredet med dobbel servant med underskap, vegghengt toalett og dusj. Praktiske oppbevaringsløsninger og moderne innredning bidrar til et funksjonelt og innbydende baderom.

To soverom:
Boligens øvrige soverom er også av gode størrelser og har fleksible bruksmuligheter. Rommene egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har plass til seng, garderobeskap og øvrig ønsket møblement.

Bad:
Pent og funksjonelt baderom innredet med servant med underskap, vegghengt toalett og dusj. Det er også opplegg for vaskesøyle, noe som gjør rommet praktisk i hverdagen. Badet fremstår moderne og har en arealeffektiv utforming.

Entré:
Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Entréen har en praktisk utforming med enkel adkomst til boligens øvrige rom.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass med el-lader nr. 62 i sameiets fellesareal.
Felleskostnadene for garasjeplassen kreves inn sammen med felleskostnadene for leiligheten, disse ligger på kr. 238,50 pr. mnd.
Det påløper også et administrasjonsgebyr ved overtagelse på kr. 850.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
2023:
- Fliser på kjøkken
- Malt veger i entré, stue og hovedsoverom

2020/2021:
- Kjøkkenøy ble tilføyd
- Montert persienner ved innflytting (2020)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt

salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt utbedret ulike reklamasjonssaker i borettslaget, men alle er utført av faglærte

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Ja ventilasjonsanlegget er kontrollert, og det planlegges felles filterrens

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? ja ved bygging

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: ja en setningsskade på ene soverom opptil stua, ble fikset av faglært på reklamasjon. vanlig etter nye bygg

- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Men det er gjort tiltak for at et ikke skal komme skadedyr gg satt opp feller for mus og rotter i borettslaget

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Det er en pågående reklamsjonssak på den vannbårne varme på badene i hele borettslaget, men det er ikke noe vi har vært berørt av

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved kjøp i salgsrapporten

- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja
Beskriv: Det bygges på siste fase av Frysjaparken, og det skal bygges leiligheter på Stillatorget. Ikke kjent med noe annet

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: evt renteendringer

Bygningssakkyndig
Erik Øyum

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).
3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.
Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) med glassfelt.

Veggflater: Malte flater. Fliser over benkeskapet på kjøkkenet.
Himling: Malte flater.
Gulv: 1- stavs parkett.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alle lamper , tv og tv skap
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Skoskap i entré
- Store garderobeskap

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av

innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvene.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 4297 kWh
Strømkostnad forrige år: 4297 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Ja
Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 24 637,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto oppvarming, garasje, nedbetaling av andel fellesgjeld (renter og avdrag), kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsfører og generelle driftskostnader m.m.

Herav:
Akonto oppvarming: 566,00
Lån nr: 9820760260; IN lån 1 - Akonto renter: 15 274,50
Lån nr: 9820760260; IN lån 1 - Akonto avdrag: 3 484,23
Garasje: 238,50
Felleskostnader: 5 074,72

Dersom man ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden, vil fellesutgiftene reduseres til ca. kr. 5 878 pr. mnd.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 500 kr

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 427 759,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 711 034,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 154 andelsleiligheter. Frysjalia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920487025, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune. Første innflytting skjedde i 2019. Tomten, kjøpt i 2018 er på 7608,5 kvm. Seksjon 1 i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie.

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

eie en andel sammen.

Borettslaget har en egen nettside på Vibbo. Her deles nyheter fra styret og praktisk informasjon for beboere. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Siden kan besøkes på: https://vibbo.no/frysjalia/om. Ellers kan styret kontaktest på: frysjalia@styrerommet.no

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Borettslaget eier 12024/12472 deler i Frysjaveien 42 Eierseksjonssameie. Selskapenes andel av driftskostnader er inntatt i resultatregskapet under posten kostnader sameiet.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader o.l.

Styret skriver følgende til oss pr. mail 22.06.2026:
- Er det planlagt noen større arbeider i nær fremtid eller ventet noen endringer i fellesutgiftene, låneopptak etc?
Svar: "Ingenting planlagt. I september skal ventilasjon rensens i alle leiligheter, men dette kommer frem i årsberetning og påvirker ikke felleskostnader.
Mulig KPI-justering av felleskostnader med virkning fra januar 2027, det avklares i budsjettmøter i oktober."

Informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2026:

Styrets årsrapport:
Viktige saker i styreåret:
- Ny TV- og internettavtale:
Det ble inngått ny kollektiv avtale med Altibox fra 1. desember 2025. Beboerne kan nå velge mellom kun bredbånd (1000/1000 Mbps til kr 279 per måned) eller kombinert TV- og bredbåndspakke (50/50 Mbps til kr 379 per måned). For å muliggjøre dette ble TV- og internett tatt ut av felleskostnadene etter vedtak på ekstraordinært årsmøte i 2025.

- Brannsikkerhet:
Det er vedtatt og iverksatt ny branninstruks, med oppstillingsplass ved søppelsjaktene ved evakuering. Rømningsplaner er hengt opp i alle oppganger, og det er nå mulig å avstille brannalarm ved falsk alarm. Det er også utarbeidet forslag til ytterligere brannverntiltak, som er publisert på Vibbo og hengt opp på oppslagstavler i oppgangene.

- Økonomi og kostnadskontroll:
Styret har over tid arbeidet systematisk med å styrke økonomien gjennom bedre driftsavtaler, korrekt kostnadsfordeling mellom borettslaget og sameiet, samt økt kostnadsbevissthet. Det er etablert en høyrentekonto (NIBOR90) for oppsparing til fremtidig vedlikehold. I tillegg til et førsteinnskudd på 2,76 MNOK, avsettes det månedlig 10 % av felleskostnadene til denne kontoen.

- Energikartlegging:
Det er gjennomført energikartlegging av OBOS Prosjekt (kostnad kr 250.000, hvorav kr 37.500 i egenandel etter støtte fra Enova og Oslo kommune). Rapporten konkluderer med at det ikke foreligger lønnsomme tiltak, men vurderes av styret som for overordnet. Styret vil derfor arbeide videre med en mer detaljert kartlegging for å identifisere mulige besparelser.

- Reklamasjonssaker
Før sommeren 2025 var det registrert 53 uløste reklamasjonssaker. De fleste av disse er nå lukket, inkludert blant annet utskifting av nødlys og ferdigstilling av ladeanlegget, hvor det manglet montering av noen bakplater. Noen saker gjenstår fortsatt, herunder:
1. Taktil merking i trapp fra gårdsrommet til Frysjaveien
2. Varmekabler ved oppgang A
3. Kalde gulv i baderom

- Samarbeid i Frysjaparken
Det er avholdt to formelle møter mellom borettslagene i Frysjaparken, med mål om å etablere en felles driftsforening og/eller et «Frysjaparken Vel». Det tas sikte på 3–4 møter årlig.
Det er blant annet vedtatt:
1. Felles avtale om vintervedlikehold
2. Innføring av «bilfritt gårdsrom» (foreslås vedtektsfestet i årsmøtet)
3. Innkjøp av felles feiemaskin med Stilla (Ager og Kikut vil mest sannsynlig leie maskinen av oss)

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

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

- Kjøp av to parkeringsplasser i garasjeanlegget
Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner kjøp av parkeringsplass nr. 48 og nr. 46 i seksjon 7 innenfor en samlet kostnadsramme på inntil kr 950.000, og gir styret fullmakt til å gjennomføre kjøpet.

- Vedtektsfesting av bilfritt gårdsrom
Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å innføre ny vedtektsbestemmelse § X – Bilfritt gårdsrom, i tråd med styrets forslag. Vedtektsendringen trer i kraft umiddelbart etter vedtak.

- Presisering av husordensregler § 8 Fellesarealer
Forslag til vedtak / endring: "§ 8 Fellesarealer
Fellesarealer, herunder trapperom, oppgangskorridorer, inngangspartier og øvrige kommunikasjonsarealer, skal til enhver tid holdes frie for gjenstander slik at adkomst, ferdsel og rømningsveier ikke hindres. Det er ikke tillatt å oppbevare eller hensette private eiendeler i disse områdene uten styrets uttrykkelige tillatelse. Sykler, ski og annet sportsutstyr skal oppbevares i egen bod, i leilighet, på egen terrasse eller på anviste steder. Barnevogner kan kun plasseres i fellesareal i nederste etasje under trappeløp, og kun der dette er egnet og ikke er til hinder for ferdsel, adkomst eller rømningsvei. Oppbevaring av barnevogner i øvrige deler av trapperom, korridorer eller inngangspartier er ikke tillatt. Barnevogner skal heller ikke plasseres utenfor egen inngangsdør.
Gjenstander som er hensatt i strid med bestemmelsen kan fjernes av styret. Kostnader forbundet med fjerning og eventuell oppbevaring kan belastes eieren."

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling til årsmøte 2026 følger vedlagt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer (OBOS medlemmer) har forkjøpsrett.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmeldingen koster 500,- pr. person.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 3 695 857,-pr. 16.06.2026

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207602604
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,04%
Restsaldo 230 061 781,42
Innfrielsesdato: 29.02.2060
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Spesifisert for leiligheten:
Restsaldo: 3 695 857,35
Kapitalkostnader: 17 089,90

IN-ordning:
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
Dersom man ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden, vil fellesutgiftene reduseres til ca. kr. 5 878 pr. mnd.

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 39 537,- pr. 31.12.2025

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

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

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

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

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad 1 gang i året

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Se husordensreglene punkt 5 for mer informasjon.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7283103

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 608 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles, oppsatte visningstidspunkt.

Radonmåling
Utført av utbygger ved innflytting i 2020.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Frysja/Brekke, like ved marka og Maridalsvannet. Området er kjent for sin unike kombinasjon av naturnære omgivelser og nærhet til byens fasiliteter. Her har man umiddelbar tilgang til flotte turstier, lysløyper og rekreasjonsområder året rundt, med gode muligheter for både fotturer, sykling, skigåing og bading.

I nærområdet finner man et bredt utvalg av servicetilbud, blant annet dagligvarebutikker, apotek, frisør, treningssentre, legesenter, bakeri, restauranter og kaféer. Like i nærheten ligger også Frysja Kunstsenter, Teknisk Museum og flere populære møteplasser i området.

Store grøntområder og gang- og sykkelveier langs Akerselva gir flotte rekreasjonsmuligheter og enkel forbindelse til Nydalen og sentrum. Storo Storsenter, med et stort utvalg butikker, serveringssteder og kino, ligger også innen kort avstand.

Området byr på flere badeplasser, deriblant idylliske Brekkedammen (Stilla), samt kort vei til Stillatorget med et godt utvalg av butikker og servicetilbud. For den aktive er nærheten til marka en stor kvalitet, med enkel tilgang til skogsterreng, badevann og skiløyper.

Kollektivtilbudet er svært godt med bussholdeplasser i nærområdet, samt kort vei til både tog på Kjelsås stasjon og trikk fra Grefsenveien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.01.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med

tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger originale byggetegninger som stemmer med dagens planløsning.
Tegninger følger vedlagt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig, forretning, forsamlingslokale, anenn off. eller private tjenester (helse, trening, velvære), kontor, bevertning, annen næring (mindre håndverksbedrift) etter bestemmelsene i S-4958, datert 21.06.2017. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Kjelsåsveien - Bestilling av oppstartsmøte - Utbedring av veien mellom Brekke og Stillatorvet
Saksnummer: 202551730 - Reguleringssak
Mottatt sak: 27.02.2025
Denne saken fortsetter i sak 2025/06706
Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for trafikksikre løsninger for myke trafikanter mellom Maridalsveien og Stillatorvet på Frysja i bydel Nordre Aker, og er en oppfølging av vedtatt VPOR - Veiledende plan for offentlige rom for Frysja. Vinteren 2025 utarbeidet Bymiljøetaten og Sweco et forprosjekt hvor det ble sett på fire ulike løsninger for utbedring av Kjelsåsveien og brualternativer. Kjelsåsveien skal oppgraderes til en mer trafikksikker gate med egne arealer for fotgjengere og syklister. Oppgraderingen vil bidra til ønsket byutvikling i takt med utbygging av området. Store utbyggingsprosjekter og økt antall beboere i området, øker behovet for at Kjelsåsveien bør opparbeides som en mer attraktiv og trafikksikker gate for fotgjengere og syklister. En vedtatt reguleringsplan vil gi en forutsigbarhet både for kommunen og den private utbyggingen i området, grunnlag for utbyggingsavtaler, samt fremdrift i gjennomføringen av viktig kommunal infrastruktur i byutviklingsområdet.

- Frysjaveien 31 - Bestilling av oppstartsmøte - Omregulering fra industri til bolig og næring
Saksnummer: 202555866 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.06.2025, Avsluttet: 27.01.2026
Denne saken fortsetter i sak 2025/06515
Hensikten med utviklingen av tomten er å tilrettelegge for at attraktivt utviklingeområde i ytre by, med gode boliger og høy bokvalitet. Det tilrettelegges for et godt service- og næringstilbud, nærhet til natur, aktiviteter og gode møteplasser, samt gode forbindelser. Utviklingen av tomten er hovedsakelig i tråd med overordnede målsettinger og føringer.

- Frysjaveien 31 - Dialogfase - Skole
Saksnummer: 201709746 - Reguleringssak
Mottatt sak: 21.06.2017
Status pr. 06.01.2026: Saken trekkes.

- Kjelsåsveien 161 - Oppdatering av planforslag etter nytt offentlig ettersyn
Saksnummer: 201909593 - Reguleringssak
Mottatt sak: 17.06.2019
Denne saken fortsetter i sak 2025/06903
Kjelsåsveien 161 AS (eiendomsspar) foreslår å omregulere Kjelsåsveien 161 fra industri til boligformål, servering, helse, velvære, treningssenter, forsamlingslokale, fellesrom og kontor. Eiendommen ligger innenfor Hensynssone H110 nedslagsfelt drikkevann i kommuneplanens areal 2015. Eiendommen ligger også i et utviklingsområde med krav om felles planlegging. Planforslaget fremmes med ca. 250 boliger, og bevaring av kulturminner. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget, og vil vurdere å stille alternativ med lavere byggehøyder til politisk behandling.

- Frysjaveien 29 - offentlig ettersyn
Saksnummer: 201916401 - Reguleringssak
Mottatt sak: 08.10.2019

- Kjelsåsveien 160 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201917652 - Reguleringssak
Mottatt sak: 28.10.2019
Denne saken fortsetter i sak 2025/06879
Attivo Bolig Kjelsås AS ønsker å bygge flere boliger og fortsette med områdets forretninger og helsetilbud/kontorer. Dagens næringsformål vil plasseres i første etasje, samtidig som det foreslås å etablere nye boliger på lokk over dette. Initiativet har ensamlet utnyttelse på 16 000 m2, hvorav 12 100 m2 er ny bebyggelse. Plan-og bygningsetaten mener at bebyggelsens høyde og volum må være vesentlig lavere av hensyn til overordnete føringer om bevaring av landskapsromog lokal møteplass. I tillegg må kommuneplanens kvalitetskrav for utviklingsområder i ytre by sikres. Hvis planforslaget ikke endres i samsvar med våre hovedføringer, vil Plan-og bygningsetaten stoppe planinitiativet, jf. Pbl § 12-8.

Frysja er markert som utviklingsområde i ytre by i arealstrategien frem mot 2030. Føringene for disse områdene er at de skal ha krav om felles planlegging eller områderegulering i Kommuneplanen av 2015. Dette skal sikre at utviklingen skjer på en helhetlig og klimasmart måte, med god bymessig kvalitet og med tilstrekkelige arealer til kommunal sosial og teknisk infrastruktur.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/59/732/1:
05.12.1959 - Dokumentnr: 15099 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1960 - Dokumentnr: 7014 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1965 - Dokumentnr: 4402 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1965 - Dokumentnr: 6942 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1965 - Dokumentnr: 6944 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1968 - Dokumentnr: 18906 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1979 - Dokumentnr: 12563 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2004 - Dokumentnr: 34525 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. etablering
av avkjørsel/parkering.
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktørens for Plan- og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2015 - Dokumentnr: 1121646 - Best. om adkomstrett
Allmennheten har rett til ferdsel
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2020 - Dokumentnr: 2578495 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

29.10.2019 - Dokumentnr: 1280947 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 12024/12472

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de

forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 566,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - Veiledningstime før foto kr. 3 250,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2 visninger inkl.) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-
Utlegg Veiledningstime før foto kr. 3 250,-

Samlet skal selger betale kr. 195 016,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. juli 2026

Ansvarlig megler
Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Kjelsåsveien 164F

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	22 min 1.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	25 min 2 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	5 min 2.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	16 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2.2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 3.7 km

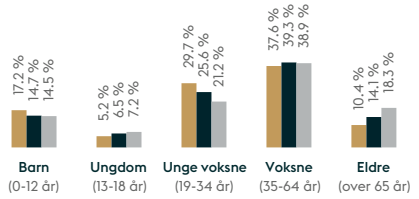
Offentlig transport

Frysja Linje 25, 54	3 min 0.2 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Kjelsås Linje 11, 12	12 min 1 km
Tåsen Linje 5	4 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 8.3 km

Barnehager

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min 0.5 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 å... 103 barn	11 min 0.9 km
Hansemyra friluftsbarnehage (4... 5 barn	15 min 1.1 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

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

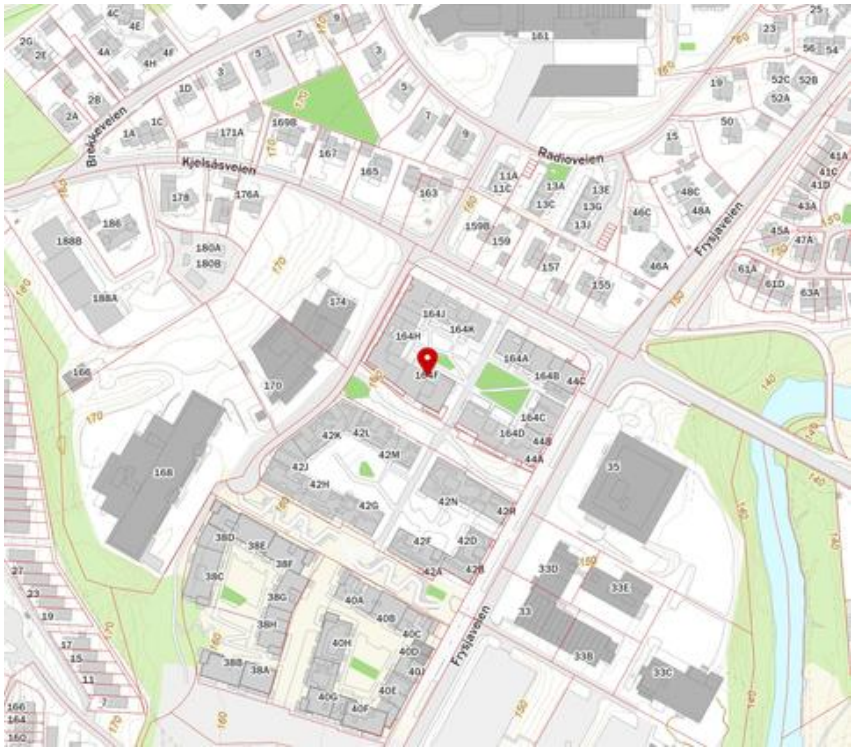
«Kort vei til marka, supert for småbarnsfamilier, godt miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. juni 2026

Oppdragsnummer
21-0210/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kjelsåsveien 164F, 0884 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Maria Rosenberg, Marcel Rosenberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. februar 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: kjenner ikke dette
Forsikret i: borettslaget

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt utbedret ulike reklamasjonssaker i borettslaget, men alle er utført av faglærte

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ja ventilasjonsanlegget er kontrollert, og det planlegges felles filterrens

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? ja ved bygging

---

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: ja en setningsskade på ene soverom opptil stua, ble fikset av faglært på reklamasjon. vanlig etter nye bygg

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Men det er gjort tiltak for at et ikke skal komme skadedyr gg satt opp feller for mus og rotter i borettslaget

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er en pågående reklamsjonssak på den vannbårne varme på badene i hele borettslaget, men det er ikke noe vi har vært berørt av

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved kjøp i salgsrapporten

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det bygges på siste fase av Frysjaparken, og det skal bygges leiligheter på Stillatorget. Ikke kjent med noe annet

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: evt renteendringer

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

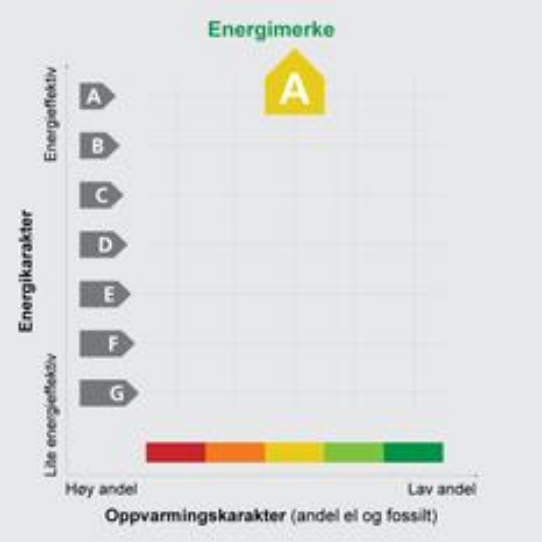
Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0210/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kjelsåsveien 164F
Postnr	0884
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	59
Bnr.	732
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300663921
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2020-1092276
Dato	29.01.2020



Innmeldt av	Multiconsult AS v/ Wolfgang Kampel

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2020	
BRA:	103,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	15.01.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kjelsåsveien 164F
Postnr/Sted: 0884 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 29.01.2020 13:00:37
Energimerkenummer: A2020-1092276
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Multiconsult AS v/ Wolfgang Kampel

Gnr: 59
Bnr: 732
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 300663921

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6286837828
ByggIdentId	6239975221
BruksenhetsIdentId	6248613292
AdresseIdentId	6248612483
VegAdresseIdentId	285179773
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	59
Bnr.	732
Snr.	1
Fnr.	
Gateadresse	Kjelsåsveien 164F
Postnummer	0884
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300663921
Bolignr.	H0401
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	29.01.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	45 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	103 m²
Totalt BRA	103 m²
Oppvarmet luftvolum	291 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,98 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	110,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	15.01.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	87 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	87 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,41 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,41 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	99 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	200 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)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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)	0,56
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,81
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,91
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	4,77
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	0,000
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 biobrenselbasert 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	29.1.2020
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	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Wolfgang Kampel

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	15,5
Ventilasjonsvarme	1,7
Varmtvann	29,8
Vifter	5,5
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	81,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6598 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	64,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3071 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	64,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6598 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	6598 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6598 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	60,7 %

HUSORDENSREGLER FOR

FRYSJALIA BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 16.01.2020
Endret på Generalforsamling 1. mai 2025 og 26.04.2026

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

§ 3 Bruk av takterrasse og parseller

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

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

§ 4 Parkering

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

§ 5 Dyrehold

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

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

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

§ 8 Fellesarealer

Fellesarealer, herunder trapperom, oppgangskorridorer, inngangspartier og øvrige kommunikasjonsarealer, skal til enhver tid holdes frie for gjenstander slik at adkomst, ferdsel og rømningsveier ikke hindres.
Det er ikke tillatt å oppbevare eller hensette private eiendeler i disse områdene uten styrets uttrykkelige tillatelse. Sykler, ski og annet sportsutstyr skal oppbevares i egen bod, i leilighet, på egen terrasse eller på anviste steder.
Barnevogner kan kun plasseres i fellesareal i nederste etasje under trappeløp, og kun der dette er egnet og ikke er til hinder for ferdsel, adkomst eller rømningsvei.
Oppbevaring av barnevogner i øvrige deler av trapperom, korridorer eller inngangspartier er ikke tillatt. Barnevogner skal heller ikke plasseres utenfor egen inngangsdør.
Gjenstander som er hensatt i strid med bestemmelsen kan fjernes av styret. Kostnader forbundet med fjerning og eventuell oppbevaring kan belastes eieren.

§ 9 Solavskjerming

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

§ 10 Endring av husordensreglene

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

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Yasmin El Aoudati
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: y.aoudati@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0210/26 . Vår ref.: 0723-1-6009 Dato: 16.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frysjalia Borettslag
Organisasjonsnr:	920487025
Andelseier:	Rosenberg, Maria
Medeier:	Rosenberg, Marcel
Leilighetsnummer:	6009
Adresse:	Kjelsåsveien 164 F, 0884 OSLO
Andelsnummer:	134
Gnr.	59
Bnr.	732

Borettsinnskudd: Kr. 3 750 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7283103.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

. Felleskostnader: Felleskostnadene økes med 12,5% fra 01.01.2025. Dette gjelder også felleskostnadene knyttet til MC-plass og garasje. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Energiavregning: Ja Techem Norge AS - Avregning for 01.01.-31.12. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no. Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike p-plassene. Noen av p-plassene er omsettelige. De omsettelige p-plassene kan omsettes fritt i Frysjaveien 44 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken. Salg av p-plass skal tinglyses på seksjon 7 i gnr 59 bnr 732 med ideell andel 1/22-del. Eierskiftet må meldes til forretningsfører (OBOS avd. Forkjøp) og styret i Frysjaveien 44 eierseksjonssameie: frysjaveien44@styrerommet.no. Det påløper eierskiftegebyr. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser Bod følger leiligheten: Ja/delvis. Boder som er kjøpt ekstra (omsettelige) kan omsettes, men skriftlig beskjed må sendes styret og forretningsfører slik at vedtektene oppdateres. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Styret; e-post kan sendes frysjalia@styrerommet.no IN-lån: 40 års løpetid hvorav 5 års avdragsfrihet. Mulighet for innfrielse av fellesgjeld pr 30.05. og 30.11. Seksjon 1 i Frysjaveien 44 eierseksjonssameie Reklamasjon: I FDV ligger instruks på reklamasjoner med QR-kode i sikringsskap (Dalux

ettermarked). Nettside med informasjon om bygging på Frysjaparken: https://ww.obos.no/privat/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/frysja/na-bygger-vi-frysjaparken OBOS sine leilighetsnumre er firesifrede, mens leilighetens prosjektnumre er tresifrede. De er likevel nummerert ""likt"" ved at leil. 1001 har prosjektnr. 101, leil 2014 har prosjektnr. 214. Solskjerming: se www.solskjermingsgruppen.no. Produkter: vertikalmarkise med zip: farge på screenduker: 71308, farge på beslag: RAL 7016, terrassemarkise: farge på duk: 7190, farge på beslag: RAL 7016. Kontaktinformasjon; nina@solskjermingsgruppen.no / 45 90 37 51

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207602604
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	230 061 781,42
Innfrielsesdato:	29.02.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 24 637,95,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
akonto oppvarming	566,00	
Lån nr: 9820760260; IN lån 1 - Akonto renter	15 274,50	
Lån nr: 9820760260; IN lån 1 - Akonto avdrag	3 484,23	
Garasje	238,50	
Felleskostnader	5 074,72	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	392,-
Fradragsberettigede kostnader:	191 434,-
Annen formue:	39 537,-
Gjeld:	3 716 738,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207602604
Restsaldo:	3 695 857,35
Kapitalkostnader:	17 089,90
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 695 857,35,-, 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 Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon: 22 86 82 42.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 723
FRYSJALIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FRYSJALIA BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/723

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon

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

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

Representanter fra styret vil være tilgjengelige på styrerommet følgende tidspunkt:

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

Saker til behandling

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

5. Fastsettelse av honorarer

6. Valg av tillitsvalgte

7. Valg av valgkomité

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

9. Kanalrens og engangsservice av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter

10. Kjøp av to parkeringsplasser i garasjeanlegget

11. Vedtektsfesting av bilfritt gårdsrom

12. Presisering av husordensregler § 8 Fellesarealer

Med vennlig hilsen,
Styret i FRYSJALIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Petter Blandhol er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anders Lindgren og Inger Karin Engen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

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

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

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

Vedlegg:

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets samlede honorar foreslås fastsatt til kr 267 800.

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

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

Forslag til vedtak

Styrets samlede honorar fastsettes til kr 267 800.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

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

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

Roller og kandidater

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

- Petter Blandhol

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

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

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

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

- Einar Lagset

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

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

- Hans Petter Haukø

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

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

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

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

- Arne Ingar Svendby

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Sak 7

Valg av valgkomité

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

Roller og kandidater

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

- Biørn Trygve Lyche
- Egil Gulliksen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Hans Petter Haukø

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

- Petter Blandhol

Sak 9

Kanalrens og engangsservice av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

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

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

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

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

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

Tiltakets omfang

Tiltaket omfatter:

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

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

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

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

Arbeidet planlegges gjennomført i løpet av høsten 2026.

Økonomi

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

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

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

Juridisk ramme

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

Informasjon om serviceavtale og filteravtale

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Kjøp av to parkeringsplasser i garasjeanlegget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

1. Bakgrunn

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

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

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

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

2. Behov for driftsareal

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

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

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

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

3. Fleksibel bruk og merverdi for beboerne

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

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

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

4. Økonomisk vurdering

Styret vurderer kjøpet som økonomisk svært attraktivt av flere grunner:

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

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

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

Styret vurderer derfor kjøpet som:

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

- en investering med begrenset økonomisk risiko

5. Økonomisk ramme

Kjøpesum: kr 450.000 × 2 = kr 900.000

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

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

6. Juridisk ramme

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Vedtektsfesting av bilfritt gårdsrom

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Målet med ordningen er å:

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

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

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

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

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

Formål med vedtektsfesting

Styret ønsker å vedtektsfeste prinsippet om bilfritt gårdsrom for å:

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

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

Juridisk ramme

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

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

Styret vurderer at forslaget oppfyller disse kravene.

Forslag til ny vedtektsbestemmelse

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

§ X – Bilfritt gårdsrom

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

(Paragrafnummer tilpasses ved innarbeiding i vedtektene.)

Styrets vurdering

Styret vurderer at forslaget:

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Presisering av husordensregler § 8 Fellesarealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

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

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

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

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

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

Dagens bestemmelse

§ 8 Fellesarealer

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

Forslag til ny bestemmelse

§ 8 Fellesarealer

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

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

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

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

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

Juridisk ramme

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

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

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning 2025 – 2026

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

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

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

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

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

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

Økonomisk status/resultatanalyse

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

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

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

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

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

Viktige saker i styreåret

Ny TV- og internettavtale

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

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

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

Brannsikkerhet

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

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

Informasjon og kommunikasjon

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

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

Økonomi og kostnadskontroll

Det vises til økonomisk status innledningsvis i beretningen.

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

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

Reklamasjonssaker

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

Noen saker gjenstår fortsatt, herunder:

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

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

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

Samarbeid i Frysjaparken

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

Det er blant annet vedtatt:

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

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

Energikartlegging

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

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

Øvrige tiltak og aktiviteter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Til slutt

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

FRYSJALIA BORETTSLAG
ORG.NR. 920487025, KLIENTNR. 723

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

FRYSJALIA BORETTSLAG
ORG.NR. 920487025, KLIENTNR. 723

RESULTATREGNSKAP

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

FRYSJALIA BORETTSLAG
ORG.NR. 920487025, KLIENTNR. 723

BALANSE

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

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

Oslo, __.__.2026
Styret i Frysjalia Borettslag

Petter Blandhol Hans Petter Haukø Einar Lagset

Helga Bjørset Dokka

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
El-bil ladestasjoner

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-83 852**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

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

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

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

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**264 347**

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

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

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomisk status per 31.12.2025 i Frysjalia borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

Sensitivity: Internal

Oppsummering

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

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

Sensitivity: Internal

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Petter Blandhol Martin Jentoft Heggset Hans Petter Haukø

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 8
ENERGI/FYRING

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

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon		
Tilgang 2023	261 544	
Avskrevet i år	-65 386	
		196 158
Fartsdempere		
Tilgang 2023	122 650	
Avskrevet tidligere	-81 766	
Avskrevet i år	-40 883	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**196 158**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-106 269**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

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

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

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

Styrets kommentarer til årsregnskapene

Kommentarer til årsregnskap 2025 for Frysjalia borettslag

Avskrivninger

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

Konsulenthonorarer

- Juridisk bistand fra OBOS
- Energikartlegging fra OBOS

Forsikringer

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

Andre fyringskostnader

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

Kommentarer til årsregnskap 2025 for Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie

Eiendomsskatt

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

Avskrivninger

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

Sensitivity: Internal

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

Kommunale avgifter

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

Andre energikostnader

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

Sensitivity: Internal

Til generalforsamlingen i Frysjalia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

0723 Frysjalia Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder for 2 år foreslås gjenvalgt:

Navn: Petter Blandhol	Adresse: Kjelsåsveien 164 H E-postadresse: [redacted]

B. Som styremedlemer for 2 år foreslås gjenvalgt:

Navn: Hans Petter Haukø	Adresse: Kjelsåsveien 164 A E-postadresse: [redacted]
Navn: Einar Lagset	Adresse: Kjelsåsveien 164 G E-postadresse: [redacted]

C. Som styremedlemmer blir sittende ett år til:

Navn: Helga Dokka	Adresse: Kjelsåsveien 164 H E-postadresse: [redacted]

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås gjenvalgt:

Navn: Karoline Palmer	Adresse: Kjelsåsveien 164 K E-postadresse: [redacted]
Navn: Arne Ingar Svendby Evensen	Adresse: Kjelsåsveien 164 E E-postadresse: [redacted]

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Petter Blandhol	Adresse: Kjelsåsveien 164 H

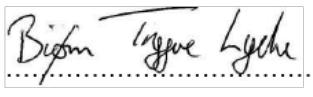
Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Hans Petter Haukø	Adresse: Kjelsåsveien 164 A

F. Som valgkomité foreslås gjenvalgt:

Navn: Biørn Trygve Lyche	Adresse: Kjelsåsveien 164 F E-postadresse: [redacted]
Navn: Egil Gulliksen	Adresse: Kjelsåsveien 164 K E-postadresse: [redacted]

Dato 04.02.2026. I valgkomiteen for Frysjalia Borettslag:



Biørn Trygve Lyche



Egil Gulliksen

Vedtekter

for Frysjalia borettslag org. nr. 920 487 025

vedtatt i stiftelsesmøte 15.01.2018
endret på generalforsamling 20.06.2019
endret på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2020
endret på generalforsamling 22.04.2024
endret på generalforsamling 1. mai 2025
endret på generalforsamling 26.04.2026

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

arbeid i forbindelse med nødvendig drift, vedlikehold og anleggsarbeid i regi av styret og driftsleder.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

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

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

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

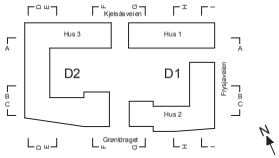
7001	79	701	35 + 36	EL (36) + 58 (omsettelig)	D3D.02.203	
8001	80	801	60 + 61	EL (60)	D3D.02.620	
2017	81	217	107	EL	D3D.02.619	
2018	82	218	50			
2019	83	219	77 + 39	EL – Omsettelig (39)	D3D.02.618	
3020	84	320	108	EL	D3D.02.301	
3021	85	321	138	HC	D3D.02.201	
3022	86	322	89	HC	D3D.02.431	
3023	87	323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

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



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

Skala	Tegnings nr.	Kontroll	Sign., Dato
1:200/A1	A-D-11-01-05	egen	MS 15.05.2018
		sidemann	JW 15.05.2018



Prosjekt	Prosjekt nr.
Boliger felt D	50-15-8450

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

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

VEIDEKKE
Veidekke Entreprenør AS
Region Øst - Distrikt Oslo

Innhold
Plan 05

Tegn. Status		Vedlegg nr.
DETALJPROSJEKT		E-05

Skala	Tegnings nr	Index
1:200/A1	A-D-11-01-05	3

Plan- og bygningsetaten

Oslo

A-LAB AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

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

Adresse:	KJELSÅSVEIEN 164 A-K, FRYSJAVEIEN 44 A-C	Eiendom:	59/732/0/0
Tiltakshaver:	FRYSJAPARKEN EIENDOM AS	Søker:	A-LAB AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Kjelsåsveien 164 A-K, Frysjaveien 44 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokker med næringsarealer, mottatt 02.03.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201711346			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Helhetsplan takterrasse	L-101	29.09.2017	2/36
Plan 07	E-07	05.10.2017	2/44
Snitt B-B og C-C	A-220	15.09.2017	2/48
Snitt DD, EE og FF	A230	05.10.2017	2/49
Prinsippsnitt		29.09.2017	2/50
Fasade gårdsrom mot sør	A-350	15.09.2017	2/55
Fasade gårdsrom indre akse mot øst	A-360	15.09.2017	2/56
Fasade gårdsrom indre akse mot vest	A-380	15.09.2017	2/58
Reguleringskart med tiltak inntegnet			6/10

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Situasjonsplan branntiltak	D-06	04.11.2017	13/9
Snitt AA	E-33 L 200	01.12.2017	13/15
Snitt BB	E-34 L 207	01.12.2017	13/16
Avkjørselsplan	D-05	16.05.2018	44/6
Plan 2 etasje	A-D-11-01-02	15.05.2018	44/8
Plan 3 etasje	A-D-11-01-03	15.05.2018	44/9
Plan 4 etasje	A-D-11-01-04	15.05.2018	44/10
Plan 5 etasje	A-D-11-01-05	15.05.2018	44/11
Plan 6 etasje	A-D-11-01-06	15.05.2018	44/12
Fasade nord	A-310	15.05.2018	44/13
Fasade sør - Grøntakse	A-330	15.05.2018	44/15
Fasade vest - Lytterveien	A-340	15.05.2018	44/16
Fasade sør - Kjelsåsveien	A-350	15.05.2018	44/17
Fasade øst - Gårdsrom indre akse	A-360	15.05.2018	44/18
Fasade nord - Gårdsrom	A-370	15.05.2018	44/19
Fasade vest - Gårdsrom indre akse	A-380	15.05.2018	44/20
Illustrasjonsplan-landskap	LA 100	09.05.2018	44/21
Plan 8 etasje	A-D-11-01-08	02.11.2018	55/8
Plan 9 etasje	A-190	18.10.2018	55/9
Fasade mot øst	A-320	18.10.2018	55/10
Fasader gårdsrom mot nord	A-370	18.10.2018	55/11
Plan 1. etasje	A-D-11-01-01	29.06.2020	113/9
Skilt til kafé			120/12
Plan 1 etasje	A-D-11-01-01	01.03.2022	135/12

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Sluttrapport for forurenset grunn er under behandling etter forurensningsloven.

Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

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

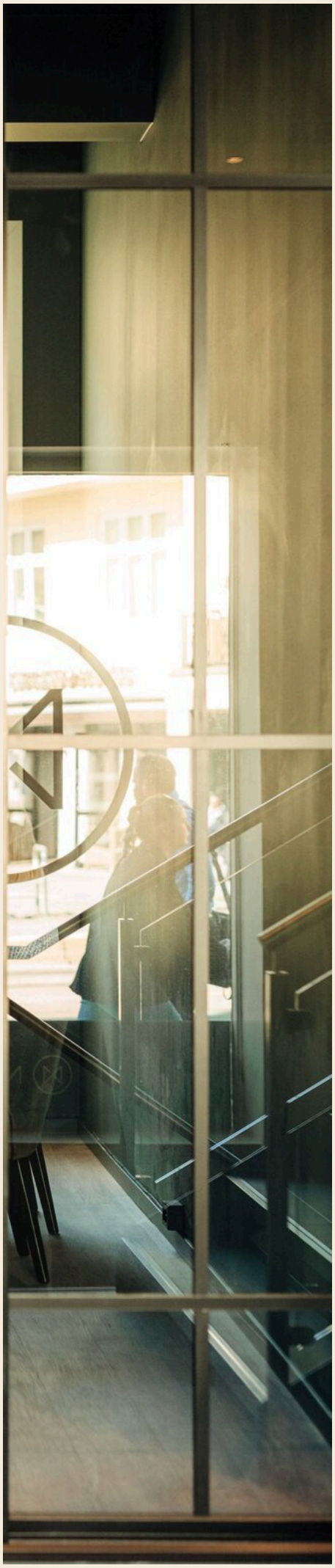
Kopi til:
FRYSJAPARKEN EIENDOM AS, Postboks 606 Sentrum, 0106 OSLO

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0210/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kjelsåsveien 164F 0884 OSLO
Matrikkel: Gnr 59, bnr 732, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Emil Espeland Jacobsen

Eiendomsmegler/Partner
Nordvik Løren
e.jacobsen@nordvikbolig.no
482 24 921