NORDVIK

Frysjaveien 38H

3 soverom | 105 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Frysjaveien 38H

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 4-roms med etterspurt beliggenhet - Ny 2024 - 2 bad -
2 vestvendte balkonger - P-plass - Ingen dok.avg - Mulig hybel

Prisantydning	**11 990 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**11 999 786,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 548,-**
BRA-i	**105 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Andel**

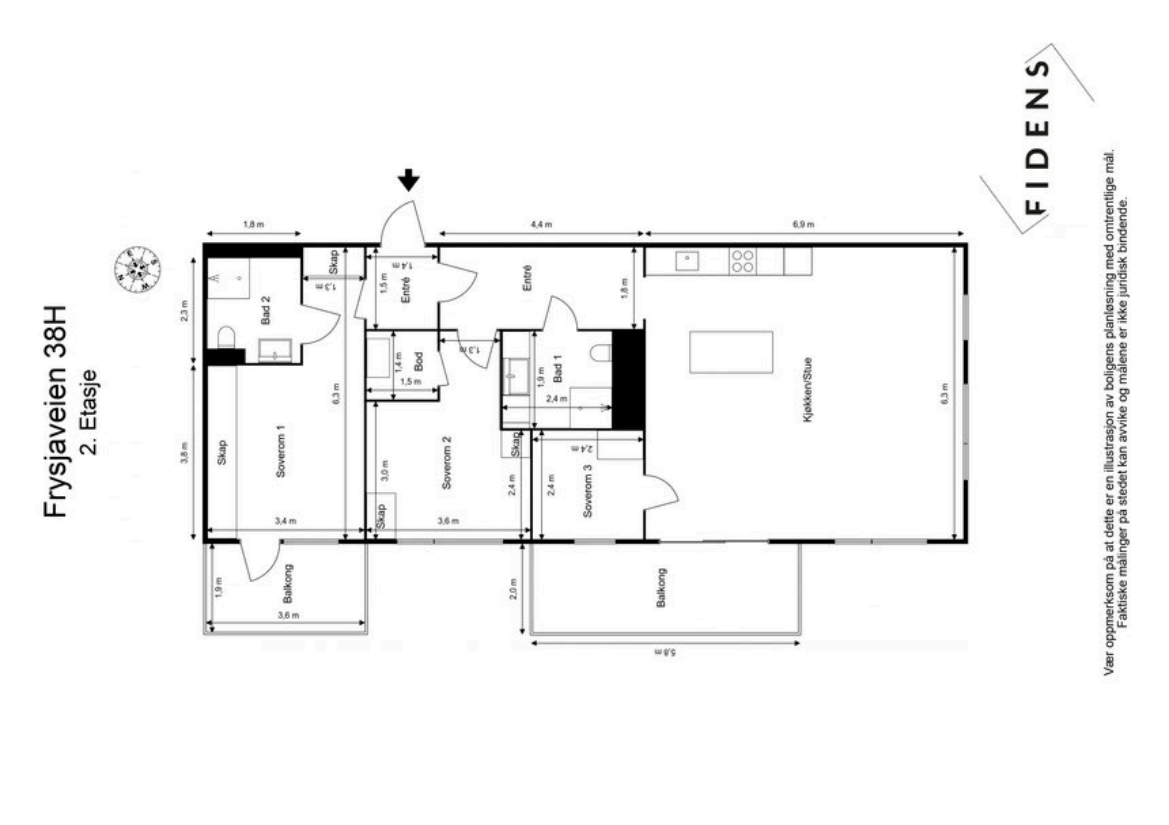
Kort fortalt

Velkommen til Frysjaveien 38H - en lys og lekker 4-roms hjørneleilighet med etterspurt beliggenhet i populære Frysjaparken!

Høydepunkter:
- Ny, moderne leilighet fra 2024
- Gjennomgående høy standard med smakfulle farge-og materialvalg
- To vestvendte balkonger på hhv. ca. 11 og 7 kvm
- Nybyggaranti
- God planløsning: innbydende entré, åpen stue- og kjøkkenløsning med gode soner, 3 fine soverom, 2 lekre baderom, praktisk innvendig bod
- Balansert ventilasjon
- Mulighet for hybel
- Garasjeplass med elbillader
- Kjellerbod ca. 5 kvm
- Vannbåren gulvvarme på bad og varmtvann inkl. i felleskostnadene
- Heis
- Felles takterrasser med gode solforhold
- Felles smørebod, sykkelbod m/vask og gjesteleilighet som kan leies av beboerne
- Umiddelbar nærhet til marka, butikker og kollektivtransport

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 105 kvm
Total BRA: 105 kvm





2. Etasje
Alternativ
plantegning med
hybel










Rothko
LE CORBUSIER SECRET





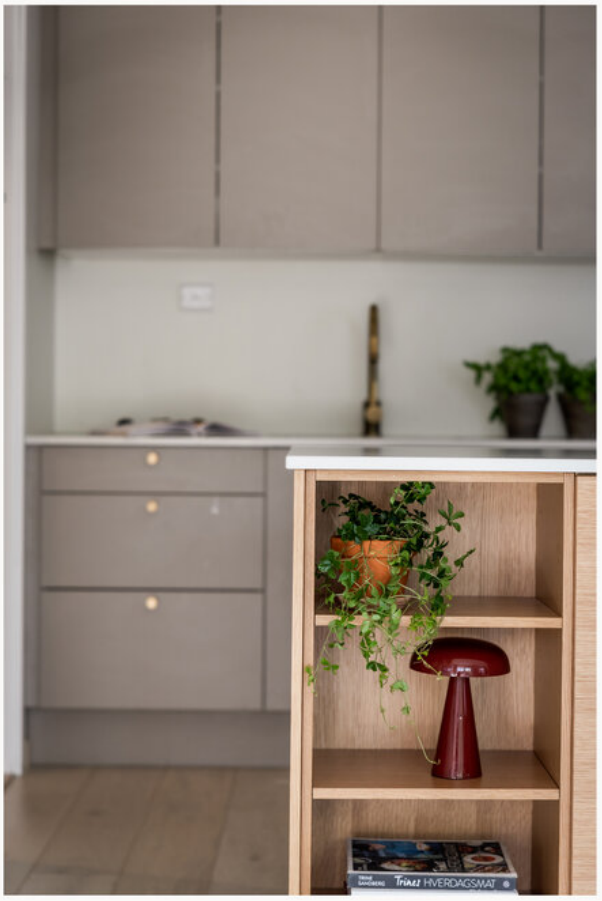











HVERDAGSMAT


Rothko




Rothko




















eventyr


























www.bikesystem.no


swix
swix

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0162/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Frysjaveien 38H, 0884 OSLO
Gnr 59, bnr 735 i Oslo kommune
Andelsnr 45 i Ager Borettslag, org.nr. 931192396

Selgere
Magnus Fjeldstad
Christine Teigen

Kjøpesum og omkostninger
11 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 999 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 009 286,- (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.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 105 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 110 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Entré, gang, 3 soverom, stue/kjøkken, 2 bad og bod
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 18 kvm. 2 balkonger på henholdsvis 11 kvm og 7 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Kjellerbod på ca. 5 kvm. Boden er merket HH0203.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten. Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Innhold
2. etasje: Stue/kjøkken, entré, 2 bad, 3 soverom, gang og bod. 2 balkonger på henholdsvis 11 kvm og 7 kvm.
Kjeller: Bod.
P-plass i felles garasjeanlegg med elbillader. Plassen er merket 35.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn. Utgang til en vestvendt balkong på ca 11 m².

Kjøkken: HTH kjøkken med glatte fronter, kompositt benkeplate med umderlimt oppvaskkum med svingbart og uttrekkbart munnstykke. Vannstopper og komfyrvakt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling.
Kjøkkenet fremstår med normal stand i henhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Entré: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater med downlights i himling. Sikringsskap.

Bad 1: Flis på gulv (30 x 30 cm og 5 x 5 cm i dusjen). Flis på vegger (30 x 60 cm). Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Hansgrohe. Veggmontert toalett, servantsksp med skuffer og en bredde på 60 cm, hvit servant med blandebatteri. Rommet har mekanisk avtrekk. Fordelerskap.

Bad 2: Flis på gulv (30 x 30 cm og 5 x 5 cm i dusjen). Flis på vegger (30 x 60.) Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Hansgrohe, fordelerskap med stoppekran. Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin. Servantskap med skuffer med en bredde på 60 cm med laminert benkeplate hvit servant og blandebatteri. Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong og malte plater i himling. Panelovn. Garderobeskap, Utgang til en vest balkong på ca 7 m².

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater og malt betong i himling. Garderobeskap.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater med downlights i himling.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Ventilasjonsaggregat.

Balkonger: Det er etablert én balkong på ca 11 kvm med utgang fra stue/kjøkken, og én balkong med utgang fra soverom på ca 7 kvm. Balkongene er vestvendte.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad Tilknyttet gangen:
Overflater: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Misfaring i fuger på gulv.
- Bad Tilknyttet soverom:
Sanitærutstyr: Mindre svelling i bunnen på servantskapet.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral: Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg
- Varmtvannsbereder: Det er felles varmtvann.
- Bad Tilknyttet gangen: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
- Bad Tilknyttet soverom: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader. Plassen er merket 35. Man har eget ladeabonnement for elbilladeren hos Elvia. Der betaler man for det man bruker. For selger har dette ligget på ca. kr. 300,- per måned. Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

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
Leiligheten var ny i januar 2025. Etter det har det blitt gjort følgende:
- Tilvalg: Malt alle rom i ønsket farge (Stue: Jotun Frostrøyk, Gang + to minste soverom: Jotun Observe, hovedsoverom: Jotun Collected Blue) .
- Tilvalg: Andre fronter (Stockholm fra HTH) og benkeplate i kompositt på kjøkken (HTH).
- Satt inn stor kjøkkenøy fra Huseby, med samme benkeplate i kompositt
- Satt inn nytt blandebatteri på kjøkken.
- Plassbygget TV-benk
- Plassbygget benk med skuffer til oppbevaring i entre
- Satt inn rikelig med PAX garderobeløsninger på 2 av 3 soverom, samt i innebod. På soverommet er PAX-skapene behandlet med heftgrunn og malt med samme

farge som rommet.
- Satt inn skreddersydd solskjerming spesialbestilt fra en solskjermingsleverandør (Grorud Persienner) på alle vinduer i stue og soverom. - Satt inn gardinskinner tilpasset vindu og balkongdør i stue, samt på hovedsoverom (Grorud Persienner).
- Satt inn lys i tak i stue (spotter fra Christiania Belysning).
- Satt inn hylleløsninger i bod i underetasje
- Byttet alle fliser og membran på badet på soverommet i mars 2026 grunnet problemer med fugene mellom flisene.

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 har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veidekke (men muligens en underleverandør av de igjen). Mars 2026. Slet med stygge fuger mellom flisene. Klaget til Veidekke som endte med å bytte alle fliser. De la også ny membran og la nye fliser på hele badet. Gjelder det minste badet tilknyttet soverommet.
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, av faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veidekke. Se forrige punkt.
- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, av faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veidekke. Leiligheten er litt over ett år gammel.
-Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Se punkt 1. Slet med stygge fuger på det minste badet, dette er utbedret av utbygger nå i mars 2026. Har nå begynt å få samme problem på hovedbadet, så vi har opprettet tilsvarende sak med Veidekke. De har oversendt saken til sin leverandør. Vi regner med at vi vil få samme oppfølging og løsning på hovedbadet som på det andre badet, altså at de skifter ut fliser og fugemasse, men har foreløpig ikke fått dette bekreftet. Saken er nettopp opprettet, og de har rutinemessig oversendt saken til sin leverandør.
- Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Nei. Eventuell kommentar: Hovedsoverommet kan enkelt omgjøres til utleiedel. Det ligger rør klare i veggen tilknyttet badet slik at man enkelt kan sette inn et kjøkken. Døren må byttes til en branndør.
- 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? Leiligheten er litt over ett år gammel, og vi har plantegninger enkelt tilgengelig i en nettportal (rubus) som vi mottok da vi kjøpte prospektet. Boligens areal vil også oppgis i salgsoppgave og takstrapport.
- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Det er et par hakk i parketten mellom kjøkkenøy og kjøleskap. I tillegg er det den pågående saken om utbedring av fuger på det hovedbadet på lik linje med de utbedringene som allerede er gjort på det minste badet.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp(membran.

Etasjeskille er et betongdekke. Ingen store skjevheter med behov for tiltak registrert. Mindre glipper mellom list og gulv og mindre knirk i gulvet. Ved enkel nivellering av kjøkken/stue registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.
Entrédør med brann- og lydklassifisering EI-30 og dB-40.
Innvendig dører med malt overflate.
Mindre ripe/malingsavskalling på dør mellom entré og soverom, ellers fremstår vinduer og dører med normal stand.

Avløpsrør i plast. Ingen synlig avvik registrert.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget.
Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Vannledninger Rør-i-rør-system.
Ingen synlig avvik med behov for tiltak.
Fordelerskap er plassert på bad x 2. Hovedstoppekran er montert på hovedbadet og fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Vannbåren varme - gulvvarme
Det er ikke kjent om det er gjort noen arbeidet på rørdeler i forbindelse med utbedring av baderomsgulvet.

Balansert ventilasjon
Ingen synlig avvik registrert.

Takhøyder målt til:
Entré: 2,20 m.
Gang: 2,29 m.
Soverom 1: 2,30 - 2,59 m.
Soverom 2: 2,30 - 2,60 m.
Soverom 3: 2,30 - 2,59 m.
Stue/kjøkken: 2,59 m.
Bad 1: 2,20 m.
Bad 2: 2,20 m.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner
- Bilder på veggene
- Taklamper
- Stringhylle ved kjøkken
- Posehylle i entré
- Knaggrekker i gang

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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5.798 kWh. Strømkostnad forrige år var kr. 8 665,- (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 548,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto oppvarming: kr. 1 150,-
Garasje: kr. 210,-
Felleskostnader: 4 188,-

Det betales pt ikke renter og avdrag av fellesgjelden. Det må påregnes at felleskostnadene økes når dette trer i kraft. Lånet er avdragsfritt frem til 2030.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strøm, se eget punkt
- Felleskostnader, se eget punkt
- Innboforsikring: fra kr. 99,- per mnd.
- Kabel-tv/internett: ca. kr. 350,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse.

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.

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.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget
Ager borettslag består av 140 boliger og ingen næringslokaler.
Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning.
Revisor er EY AS.

Fellesfasiliteter
Ager Borettslag har flotte fellesområder, inkludert solrike takterrasser med fantastisk utsikt. Takterrassene er utstyrt med parsellhager og sittegrupper, og heis tar deg direkte opp fra samme oppgang som leiligheten.

Uteområdene er pent beplantet og med sosiale fellesarealer. Gårdsrommet er delvis lukket og skaper et rolig miljø. For beboerne er det tilgjengelig hobbyrom, smøre- /sykkelverksted og vaskestasjon for sykler. Det er sykkelparkeringer i borettslaget.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten forhåndsutlyses / paralellavklares. Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på https://www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

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
Selger har innfridd fellesgjelden for denne andelen, og det hefter derfor ikke fellesgjeld for denne leiligheten.

Borettslagets totale fellesgjeld:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208488228
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,79%
Restsaldo: kr. 320 944 000,-
Innfrielsesdato: 28.02.2065
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Avdragsfrihet til og med februar 2030

Boligen inngår i et OBOS-tilknyttet borettslag. Dersom borettslaget påføres økonomisk tap som følge av manglende innbetalte felleskostnader, garanterer OBOS overfor borettslaget full inndekning av disse manglende innbetalte felleskostnader.

Selger har innfridd fellesgjelden for denne andelen, og det hefter derfor ikke fellesgjeld for denne leiligheten. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 208 778 460,- Fjoråret var borettslagets første driftsår. Det store overskuddet skylder innbetaling av andel fellesgjeld. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 6 600,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr etter melding til styret så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
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.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 36610110

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 746 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på ca. 5 746 kvm. Tomten består av tilsvarende bebyggelse og har flotte fellesarealer som er pent opparbeidet med gress, stedlige vekster og lekeplass.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et naturskjønt og etterspurt boligområde på Frysja. Eiendommen har nærhet til både dagligdagse servicetilbud, samt fantastiske tur- og rekreasjonsområder. Her ligger alt til rette for et enkelt og aktivt hverdagsliv. Umiddelbar nærhet til Akerselva, som kan følges ned til Nydalen og sentrum. Maridalsvannet ligger bare en kort spasertur fra eiendommen. Like bortenfor Frysjaparken ligger Brekkedammen med populære friområder og idylliske badeplasser, i tillegg er det flere andre badeplasser langs Akerselva. Nettopp nærheten til Nordmarka gjør stedet til et populært boligområde. Det er milevis med turstier og skogsveier, samt flere idylliske tjern og vann for både bading og fisking. Om vinteren er det flotte oppkjørte skiløyper. Du finner alpinanlegg i Grefsenkleiva og flott tennisanlegg på Grefsen.

Rundt boligene er det godt med sykkelveier. Tar du sykkelen fatt er det kun et kvarters tid til byen langs Akerselva med eget sykkelfelt i Frysjaveien og Kjelsåsveien.

Treningssentre som Evo og Avancia er på området, og det er treningsapparater i uteområdene. Norges Idrettshøgskole ligger bare noen kilometer unna for dem som vil trene friidrett eller bruke andre idrettsanlegg.

Dagligvarehandlene kan gjøre ved den nyåpnede MENY-butikken med ferskvaredisk eller den søndagsåpen Joker-butikken som begge ligger i umiddelbar nærhet. Ellers kort vei til Rema 1000, apotek, frisør, blomsterforretning og flere hyggelige kaféer og spisesteder, som for eksempel Grains Café, Frysa Sushi og Junk Burger. Ellers er det nærhet til Nydalen med alle sine butikker, kafeer og restauranter, samt Storo med Oslos største kjøpesenter, i tillegg til populære Odeon Kino.

En kort spasertur unna ligger Frysja kunstsenter, Teknisk museum og Frysja 33 som er et trivelig selskapslokale fra den gamle kraftstasjonen fra 1850.

Frysjaparken ligger sentralt til, med et godt kollektivtilbud. Bare noen minutters gange fra leiligheten finner du både 25- og 54-bussen som tar deg rett ned til sentrum. Kjelsås stasjon, med togforbindelse, ligger cirka åtte minutter unna til fots, og trikken fra Kjelsås er heller ikke langt unna. Ønsker du å gå, er Nydalen eller Østhorn T-bane bare en halvtimes hyggelig spasertur unna.

Området er barnevennlig, med flere barnehager i nærheten, samt skoler som Kjelsås skole, Korsvoll barneskole og Engebråten ungdomsskole. Området tilbyr svært gode oppvekstsvilkår for barn og unge. Kjelsås Idrettslag har et bredt tilbud til alle aldersgrupper.

Nabolaget har egen hjemmeside. Se https://www.livetpafrysja.no/ for aktuelle nyheter fra området.

Selgers egne ord om hva de har likt aller best med å bo her: Perfekt for særlig barnefamilier. Barna er ute og leker med venner fra nabolaget til sent på kveld mer eller mindre hver dag. Vi har alt vi trenger i umiddelbar nærhet her i Frysjaparken. Det er vel en snau kilometer til Kjelsås Skole. Buss, tog og t-bane i gangavstand. Marka rett oppi lia. Akerselva med fantastiske bademuligheter 500 meter unna. Våre favoritturer i nærområdet er teltturer med barna i skogen, skiturer i skiløypene fra Brekkekrysset (400 meter), joggeturer langs Akerselva, og bading i Frysjadammen

Easy living:
- Heisen stopper rett utenfor inngangsdøren vår. Heisen tar deg rett opp til en fantastisk takterrasse som vi er relativt få som deler på. Den kan også ta deg rett ned til bilen i P-hus. I p-huset kan du også gå bort til Meny, altså kan du gå på butikken uten å forlate bygget. I underetasjen er det også en stor og fin sykkelkjeller med sykkeldusj.
- Vi har virkelig alt vi trenger i gangavstand. Inne på feltet her er det som nevnt Meny, men også Joker, Apotek, blomsterbutikk, sykkelreperatør, tre restauranter og cafe, treningssenter (EVO) og veterinær.
- I gangavstand har du også fantastiske turmuligheter (uendelige muligheter for telttur i skogen, skiløyper (det er smørebod på feltet), Akerselva.
- To solrike, vestvendte balkonger
- Stor kjøkken/stue-løsning
- Muligheten til å gjøre om til utleie hvis økonomien skulle skrante
- To bad er topp i morgenrushet
- Unikt utsyn til grønne trær fra stue og balkong (det er det nesten ingen som har i Frysjaparken)
- To boder til oppbevaring (1 liten i leiligheten og 1 større i underetasje)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 21.11.2024. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Gjenstående arbeider:
- Montering av enkelte skillevegger på tak,- og markterrasser. Frist for ferdigattest 01.05.2027.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Dagens plantløsningstemmer overens med byggemeldte tegninger.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/forsamlingslokale/annen. offentlig eller privat tjenesteytelse (helse, trening og velvære) samt kontor/bevertning/næring i henhold til reguleringsplan 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.

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/

Plansaker:
Frysjaveien 31 - Dialogfase - Skole
Saksnummer 201709746 - Reguleringssak
Status: "Skolebehovsplanen skal opp til politisk behandling mot slutten av året og Oslobygg ønsker å vente med beslutning om eventuelle videreførelse eller avslutning til etter det. Dersom vedtak i bystyret gir grunnlag for videreføring av plansaken, vil vi sende inn en oppdatert fremdriftsplan og et eventuelt oppdatert planforslag".
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201709746

Frysjaveien 31 - Bestilling av oppstartsmøte - Omregulering fra industri til bolig og næring
Saksnummer: 2025/06515 - Plansak
Status: Under behandling
Saken omhandler omregulering fra industri til bolig og noe næring, deretter bygging av boligblokker.
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506515 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202555866

Frysjaveien 29 - mottatt planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer 201916401 - Reguleringssak
Status: Lagt ut til høring/off.ettersyn: Frysjaparken Finer AS foreslår å omregulere Frysjaveien 29 fra industri til boligbebyggelse, park og fortau. Planen åpner også for noe næringsvirksomhet langs Frysjaveien. Fortau og parkdrag skal opparbeides før bebyggelsen tas i bruk. Bebyggelsen foreslås i 4 til 7 etasjer med totalt 13 000 kvm BRA.
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201916401

Brekkeveien - planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - oppføring av omsorgsboliger
Saksnummer 201710180 - Reguleringssak
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201710180

Detaljregulering , Kjelsåsveien mellom Brekke og Stillatorvet
Saksnummer: 2025/06706 - Plansak
Status: Under behandling
Bymiljøetaten starter nå et forprosjekt for å gjøre Kjelsåsveien mer attraktiv, trafikksikker og fremkommelig.
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506706 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202551730

Pågående byggesaker:
Frysjaveien 40 - Boring av energibrønner
Saksnummer: 202551576 - Byggesak
Status: Tillatelse gitt
Søknaden omfatter boring av energibrønnpark med 31 energibrønner under planlagt ny bebyggelse i felt A i Frysjaveien 40, bydel Nordre Aker.
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202551576

Frysjaveien 40 - Riving av eksisterende bebyggelse
Saksnummer: 202207138 - Byggesak

Status: Endret tillatelse gitt
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207138

Frysjaveien 40 - oppføring av tre boligblokker over felles parkeringskjeller - Felt B
Saksnummer 2025/09019 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509019 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202111625

Frysjaveien 40 - Etablering av parkdrag i felt G1 - Brekkeparken
Saksnummer 202300258 - Byggesak
Status: Igangsettingstillatelse gitt
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202300258

Frysjaveien 40 - Etablering av parkdrag - Felt G2
Saksnummer 202204416 - Byggesak
Status: Igangsettingstillatelse gitt
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202204416

Frysjaveien 40 - Etablering av torg T3
Saksnummer 202306339 - Byggesak
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202306339

Frysjaveien 40, 42 og Kjelsåsveien 172 - etablering av allmenning og torg
Saksnummer 2025/09213 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509213 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201918789

Frysjaveien 42 - kjelsåsveien 172 - Opparbeidelse av offentlig park G3
Saksnummer 2025/09341 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509341 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201803197

Frysjaveien 36 A-E - Svensenga 1 A-B, 3 A-B, 5 - Oppføring av boligbygg med barnehage, næringsdel og felles kjeller - Felt A og E
Saksnummer: 2025/10578 - Byggesak
Status: Under behandling (Plan- og bygningsetaten har godkjent søknaden om igangsettingstillatelse for boligbygg med barnehage, næringsdel og felles kjeller - Felt A og E, mottatt 19.09.2025. Igangsettingstillatelsen omfatter følgende arbeider:
- Råbygg Hus A og B
- Innredning garasje (leca + teknisk)
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510578 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202206373

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/59/735:
30.12.1947 - Dokumentnr: 17215 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1951 - Dokumentnr: 2462 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1953 - Dokumentnr: 5498 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1955 - Dokumentnr: 13640 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1955 - Dokumentnr: 13776 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1957 - Dokumentnr: 4586 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1959 - Dokumentnr: 11913 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1960 - Dokumentnr: 3005 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1966 - Dokumentnr: 18991 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1967 - Dokumentnr: 6180 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1968 - Dokumentnr: 4548 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1970 - Dokumentnr: 16841 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:331
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1971 - Dokumentnr: 6391 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Gnr.59 Bnr.237
59 331
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1988 - Dokumentnr: 9532 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1994 - Dokumentnr: 13553 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. bygningens avstand til regulert senterlinje Frysjaveien.
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2015 - Dokumentnr: 1121606 - Best. om adkomstrett
Allmennheten har rett til ferdsel utenom barnehagens åpningstid
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2015 - Dokumentnr: 1121646 - Bestemmelse om adkomstrett
Allmennheten har rett til ferdsel
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Feilaktig heftet i festerett
Rettet etter tingl. §18
08.04.2021. Arkivref. 19/39969-6
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2025 - Dokumentnr: 56486 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Obos Nett AS
Org.nr: 992 874 201
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

16.01.2025 - Dokumentnr: 56486 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Obos Nett AS
Org.nr: 992 874 201
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

13.02.2025 - Dokumentnr: 173076 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Of Energi AS
Org.nr: 976 325 125
Bestemmelse om bruksrettsavtale vedr. Energisentral
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

17.02.2025 - Dokumentnr: 186305 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:1

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004325 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004374 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004374 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om markterrasse
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004374 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004374 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder tekniske rom
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004374 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:738
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:739
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:741
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:742
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004374 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:738
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:739
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:741
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:742
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2023 - Dokumentnr: 471249 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:4
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2023 - Dokumentnr: 471249 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:4
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke på Gul liste, SEFRAK-registrert, bevaringsverdig eller vernet etter Kulturminneloven.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 940,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 160 640,- 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 3. mai 2026

Megler
Caroline Leirflaten, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41926864

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Frysjaveien 38H

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	13 min 1.1 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	23 min 1.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	23 min 1.9 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 2.3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 3.8 km

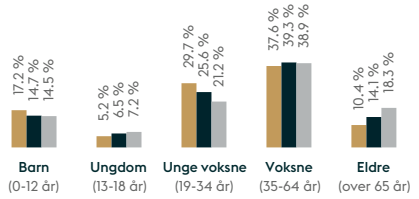
Offentlig transport

Svensenga Linje 25	4 min 0.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.9 km
Kjelsås Linje 11, 12	14 min 1.2 km
Tåsen Linje 5	5 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 8.4 km

Barnehager

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	8 min 0.7 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	12 min 1 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 å... 105 barn	13 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	8 min
Frysja - Sandvolleyballbane	14 min
EVO Frysja	2 min
Avancia Xpress Kjelsås	3 min

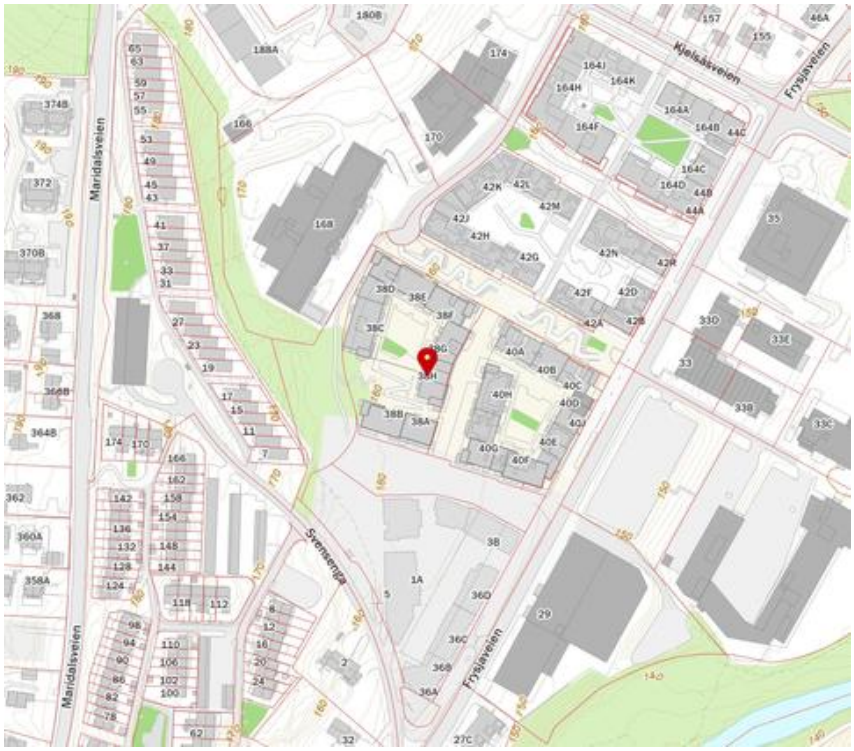
«Kort vei til marka, supert for småbarnsfamilier, godt miljø»

— 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

Frysjaveien 38H
0884 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2024
BRA:	110 m^2
BRA-i:	105 m^2
Rapportdato:	28.4.2026 (Gyldig til 28.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
8	7	2	0	4

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42411

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Hele det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Manglende dokumentasjon, gir det økt usikkerhet knyttet til tilstand og sikkerhet. Dette kan økt risiko for funksjonssvikt, overoppheting og i verste fall brann.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Tilknyttet gangen. - Overflater	Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Misfaring i fuger på gulv.
Våtrom: Tilknyttet soverom - Sanitærutstyr	Mindre svelling i bunn på servantskapet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg
Varmtvannsbereder	Det er felles varmtvann.
Våtrom: Tilknyttet gangen. - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Våtrom: Tilknyttet soverom - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.4.2026

Rapportdato
28.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Magnus Fjeldstad** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Christine Teigen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Firma: **Komplett taksering AS**
Tittel: **bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring**

Telefon: **90949280**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Frysjaveien 38H, 0884 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**59**	Bruksnr:	**735**	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**45**	Leilighetsnr:	**H0203**	

Byggeår: **2024** - Kilde: eiendomsverdi.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp(membran. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Takhøyder målt til:
Entré: 2,20 m.
Gang: 2,29 m.
Soverom 1: 2,30 - 2,59 m.
Soverom 2: 2,30 - 2,60 m.
Soverom 3: 2,30 - 2,59 m.
Stue/kjøkken: 2,59 m.
Bad 1: 2,20 m.
Bad 2: 2,20 m.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2026	Selger har informert om ny membran på gulv og fliser på bad tilknyttet soverom.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**105**	**105** Romfordeling: Entré, gang, soverom x 3, stue/kjøkken, bad x 2 og bod.	**0**	**0**	**18**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**110**	**105**	**5**	**0**	**18**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket HH0203.
Selger har fremvist p-plass i felles garasjeanlegg med elbillader. Plassen er merket 35.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong på ca 11 m² med utgang fra stue/kjøkken og en balkong med utgang fra soverom på ca 7 m². Balkongene er vestvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-0**
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdører med treramme og 2 og 3-lags glass. (utvendig beslått med beslag.) Entrédør med brann- og lydklassifisering EI-30 og dB-40. Innvendig dører med malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Mindre ripe/malingsavskalling på dør mellom entré og soveorm. Ellers fremstår vinduer og dører med normal stand.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ingen store skjevheter med behov for tiltak registrert.
Mindre glipper mellom list og gulv og mindre knirk i gulvet.

Ved enkel nivellering av kjøkken/stue registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet fremstår med normal stand i henhold til alder.

Kjøkken beskrivelse:
HTH kjøkken med glatte fronter, benkeplate med ukjent material med umderlimt oppvaskkum med svingbart og uttrekkbart munnstykke. vannstopper og komfyrvakt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert: Dato: 21.11.2024	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er felles røykvarsler system i blokken. Det er etablert sprinkelanlegg i taket i leiligheten.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Leiligheten har synlig avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**
Ingen synlig avvik registrert. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger





Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-0**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

Fordelerskap er plassert på bad x 2. Hovedstoppekran er montert på hovedbadet og fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er montert i entré.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er manglende samsvarserklæring/dokumentasjon fra byggeår.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Hele det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Manglende dokumentasjon, gir det økt usikkerhet knyttet til tilstand og sikkerhet. Dette kan økt risiko for funksjonssvikt, overoppheting og i verste fall brann.

Anbefaler å fremskaffe samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget.

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme

Det er vannbåren varme på badene.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Det er ikke kjent om det er gjort noen arbeidet på rørdeler i forbindelse med utbedring av baderomsgulvet.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Selger har ikke tilgang til rommet og anlegget er derfor ikke vurdert eller kontrollert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles varmtvann. Selger har ikke tilgang til anlegget/beredere, anlegget er derfor ikke kontrollert eller vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Ingen synlig avvik registrert.

6.13 Våtrom: Tilknyttet gangen.



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv (30 x 30 cm og 5 x 5 cm i dusjen). Flis på vegger (30 x 60.) Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Hansgrohe, fordelerskap med stoppekran. Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin. Servantskap med skuffer med en bredde på 60 cm med laminert benkeplate hvit servant og blandebatteri. Rommet har mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Misfaring i fuger på gulv.	

Anbefalte tiltak overflater

Riss/sprekker i flisfuger kan medføre fuktinntrenging og økt fuktbelastning. Dette kan over tid føre til videre skadeutvikling.
Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Om forholdet utvikler seg, bør det påregnes tiltak på registrerte avvik.
Det anbefales å utbedre fuger ved omfuging for å redusere fuktpåvirkning og hindre videre skadeutvikling.

Misfarging i fuger på gulv kan indikere fukt- og smussoppsamling. Dette kan gi redusert overflatekvalitet og økt risiko for videre misfarging over tid. Det anbefales å rengjøre fuger og behandle med egnet middel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**
Ingen synlig avvik.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen synlig avvik med behov for tiltak.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.

6.14 Våtrom: Tilknyttet soverom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv (30 x 30 cm og 5 x 5 cm i dusjen). Flis på vegger (30 x 60 cm). Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Hansgrohe. Veggmontert toalett, servantsksp med skuffer og en bredde på 60 cm, hvit servant med blandebatteri. Rommet har mekanisk avtrekk. Fordelerskap.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger har informert om at det er lagt ny membran, fliser og fuger på gulv. Arbeid utført i 2026. Arbeid gjort i forbindelse med en reklamasjon.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Ingen synlig avvik ved en visuell kontroll.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen synlig avvik registrert.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Mindre svelling i bunn på sideplaten til servantskapet er registrert. Ellers fremstår innredning med normal stand.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Mindre svelling i sideplate på servantskap indikerer fuktpåvirkning. Dette kan føre til videre oppsvelling og redusert levetid over tid.
Anbefales at det behandles med egnet produkt for å hindre videre utvikling.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.

Manglende dokumentasjon - utbedring av gulvet på badet.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



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
27. apr. 2026

Oppdragsnummer
13-0162/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frysjaveien 38H, 0884 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Magnus Fjeldstad, Christine Teigen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. januar 2025

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: 36610110
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veidekke (men muligens en underleverandør av de igjen). Mars 2026. Slet med stygge fuger mellom flisene. Klaget til Veidekke som endte med å bytte alle fliser. De la også ny membran og la nye fliser på hele badet. Gjelder det minste badet tilknyttet soverommet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veidekke. Se punkt 1.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veidekke. Leiligheten er litt over ett år gammel.

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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?

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Se punkt 1. Slet med stygge fuger på det minste badet, dette er utbedret av utbygger nå i mars 2026. Har nå begynt å få samme problem på hovedbadet, så vi har opprettet tilsvarende sak med Veidekke. De har oversendt saken til sin leverandør. Vi regner med at vi vil få samme oppfølging og løsning på hovedbadet som på det andre badet, altså at de skifter ut fliser og fugemasse, men har foreløpig ikke fått dette bekreftet. Saken er nettopp opprettet, og de har rutinemessig oversendt saken til sin leverandør.

---

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?

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Hovedsoverommet kan enkelt omgjøres til utleiedel. Det ligger rør klare i veggen tilknyttet badet slik at man enkelt kan sette inn et kjøkken. Døren må byttes til en branndør.

---

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? Leiligheten er litt over ett år gammel, og vi har plantegninger enkelt tilgengelig i en nettportal (rubus) som vi mottok da vi kjøpte prospektet. Boligens areal vil også oppgis i salgsoppgave og takstrapport.

---

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?

Nei

---

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

---

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?

Ja

Beskriv: Det er et par hakk i parketten mellom kjøkkenøy og kjøleskap. I tillegg er det den pågående saken om utbedring av fuger på det hovedbadet på lik linje med de utbedringene som allerede er gjort på det minste badet.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0162/26

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Caroline Leirflaten
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: c.leirflaten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0162/26 . Vår ref.: 0774-1-3056 Dato: 27.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ager Borettslag
Organisasjonsnr:	931192396
Andelseier:	Fjeldstad, Magnus Alexander
Medeier:	Teigen, Christine
Leilighetsnummer:	3056
Adresse:	Frysjaveien 38 H, 0884 OSLO
Andelsnummer:	45
Gnr.	59
Bnr.	735

Borettsinnskudd: Kr. 5 500 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 36610110.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt 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. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år henholdsvis mai og november med innbetaling 20.05. og 20.11.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til ager@styrerommet.no og oef@obos.no. Plassene kan kun selges til andelseiere i borettslaget. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Hvis man har ladestasjon for elbil/ladbar hybridbil må eierskifte også meldes til ager@styrerommet.no og oef@obos.no. Selskapet har MC-plasser til utleie, kontakt styret ved behov.
- Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Strømavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema.
- Ansvarlig for nøkkelbrikkebestilling: Styret. Bestilling sendes ager@styrerommet.no .
- Vær oppmerksom på at ved annengangs salg må selger selv slette tilgang til medboer/leietager der dette er gitt.
- Bod følger leiligheten: Ja
- Forsikret i Tryg forsikring med polisenr. 36610110.
- Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter.
- Innkrevde felleskostnader drift øker med 7 % fra 1.1.26 Garasjeleien øker med 5 % 1.1.26 A konto oppvarming nedjusteres fra kr. 14,- pr. kvm. til kr. 11,- pr. kvm. fra 1.1.26

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208488228
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	320 944 000,00
Innfrielsesdato:	28.02.2065
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med februar 2030

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: 5 548,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	1 150,00	
Lån nr: 9820848822; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820848822; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Garasje	210,00	
Felleskostnader	4 188,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	90,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 744,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208488228
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i februar 2030 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kari-Anne Bakke Lindland pr. e-post: kari.anne.lindland@obos.no eller telefon: 22 86 58 20.

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/Gunn Heggelund, e-post: ager@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 774
AGER BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AGER BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

24. mars 2026 kl. 18:00, Frysja 33, Hallen (vis-à-vis Rema 1000, Kjelsås).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Rett etter at ordinær generalforsamling er avsluttet, vil det bli avholdt et beboermøte.
Beboermøtet gir beboere og styret mulighet til å dele informasjon, stille spørsmål og komme med innspill om saker som angår borettslaget. Møtet er uformelt og gir rom for dialog, men er ikke et besluttende organ.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Godtgjørelse til styret
7. Valg revisor
8. Forslag om å få installert automatiske døråpnere også på dørene inn til bodområdene.
9. Automatisk portåpning ved skiltgjenkjenning på ny garasjeport, og programmere porten til å være åpen i rushtiden (eksempelvis kl.07-09 og kl.15-17)
10. Utbedring av telefon/mobildekning.
11. Valg av styre og valgkomite
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i AGER 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

Kari-Anne Lindland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsrapport og årsregnskap følger vedlagt.

Styrets kommentarer til regnskap og budsjett 2025:
2025 var borettslagets første driftsår. Det ble ikke vedtatt et ordinært budsjett på den første generalforsamlingen, og styret tok derfor utgangspunkt i et tentativt budsjett basert på anslag og erfaringstall. Siden vi ikke hadde egne historiske tall, har det vært naturlig med avvik mellom budsjett og faktisk regnskap.

I løpet av året har de fleste nødvendige avtaler for drift og vedlikehold kommet på plass. Flere av disse avtalene ble endelig avklart etter at budsjettet var satt, noe som har påvirket kostnadsnivået.

Samarbeidet med naboborettslaget om felles avtaler og kostnadsdeling har vært mer krevende enn forutsatt. Det har tatt tid å få på plass tydelige fordelingsnøkler og gode rutiner for fakturering. Dette har bidratt til økonomisk usikkerhet underveis i driftsåret.

Styret vurderer 2025 som et etableringsår, hvor mye arbeid har gått med til å få på plass struktur og oversikt. Regnskapet for 2025 gir oss nå et bedre grunnlag for et mer presist og forutsigbart budsjett for 2026

Styrets kommentarer til budsjett for 2026:
2026 vil være borettslagets andre ordinære driftsår. I motsetning til oppstartsåret 2025 bygger forslaget til budsjett nå mer på faktiske regnskapstall og erfaringer fra første driftsår. Dette gir et bedre og mer realistisk grunnlag for planleggingen.

Budsjettet for 2026 tar høyde for:

- Helårseffekt av inngåtte drifts- og serviceavtaler
- Justerte kostnader basert på faktiske utgifter i 2025
- Mer presise fordelingsnøkler for felles kostnader med Frysjaveien 40 Eierseksjonssameie og Stilla Borettslag.
- Ordinær prisvekst på varer og tjenester

Styret har hatt fokus på å skape forutsigbarhet i felleskostnadene og sikre at budsjettet i størst mulig grad gjenspeiler forventede reelle kostnader. Samtidig er det lagt inn nødvendige marginer for å håndtere normale svingninger i driftsutgifter.

Erfaringene fra 2025 har vist hvor viktig tydelige avtaler og god kostnadsoppfølging er. Styret vil derfor videreføre arbeidet med tett budsjettkontroll og løpende økonomioppfølging gjennom 2026.

Styret vurderer at det fremlagte budsjettforslaget gir et forsvarlig og balansert grunnlag for drift i borettslagets andre driftsår.

Forslag til vedtak

Årsrapporten tas til orientering. Årsregnskapet godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Godtgjørelse til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelsen for styreperioden 2025-2026 foreslås satt til kr. 510.000,-.
Det har vært ekstra mye arbeid for styret i perioden da borettslaget er nyetablert.
Godtgjørelsen settes derfor høyere enn den ville vært i en normalperiode.
Beløpet fordeles internt i styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 510.000,-.

Sak 7

Valg revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

EY Norge, som i dag er borettslagets revisor, har inngått avtale med revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra om salg av deler av EY sin virksomhet rettet mot små og mellomstore bedrifter (SMB). Som del av denne avtalen overføres blant annet kontorene i Bodø og Ålesund, som i dag reviderer flere borettslag og sameier for OBOS.

Avtalen planlegges gjennomført 30. juni 2026. I forbindelse med transaksjonen er selskapet **TC Newco Norway IV AS** etablert som datterselskap av Ernst & Young AS. Selskapet vil overtas av Cedra Group Norge AS med virkning fra 1. juli 2026.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (org.nr. 936 295 800) velges som borettslagets revisor og generalforsamlingen samtykker til at kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS.

Sak 8

Forslag om å få installert automatiske døråpnere også på dørene inn til bodområdene.

Forslag fremmet av:
Bente Helene Andreassen, Frysjaveien 38 G.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om at styret innhenter pris på automatiske døråpnere inkl montering på dørene inn til bodområdene.
Auto døråpnere vil være av stor betydning når vi skal ha større og tyngre ting ut og inn i bodene.
Det er forståelig at dette blir en for stor utgift nå, men det er en fordel å ha en estimert pris om det blir aktuelt senere.

Styrets innstilling

For å ha et beslutningsgrunnlag ved en eventuell senere realisering, stiller styret seg positivt til at det innhentes et uforpliktende pristilbud/estimat på leveranse og montering.

Forslag til vedtak

Styret innhenter pris på automatiske døråpnere inkl. montering på dørene inn til bodområdene, som kan benyttes som et utgangspunkt dersom dette blir aktuelt senere.

Sak 9

Automatisk portåpning ved skiltgjenkjenning på ny garasjeport, og programmere porten til å være åpen i rushtiden (eksempelvis kl.07-09 og kl.15-17)

Forslag fremmet av:
Simen Aronsen Goplen, Frysjaveien 38 E

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med at det nå kommer ny garasjeport, ønskes det å se på muligheten for å installere kamera for skiltgjenkjenning for automatisk portåpning av ny garasjeport.

Dagens situasjon er at alle bilister som er alene i bilen må åpne porten via mobilen mens man kjører, noe som er ulovlig. Dette kan blant annet medføre farlige situasjoner med gående og i verste fall en ulykke.
Parqio har løsninger for kamera med skiltgjenkjenning, og det er sannsynligvis kun å tilkoble et kamera mot eksisterende trådløs ruter som allerede finnes i parkeringsanlegget.
Stilla borettslag kjører løsning ved at porten alltid er åpen, for å unngå en slik problemstilling med mobilbruk, noe som kan være en rimeligere løsning til automatisk skiltgjenkjenning.
Hovedporten ut mot veien har allerede kameraløsning idag, og jeg mener den er lagt opp til automatisk skiltgjenkjenning allerede.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslag om installasjon av kamera for automatisk skiltgjenkjenning ved ny garasjeport, samt forslag om å programmere porten til å stå åpen i rushtiden.

1)
Parqio tilbyr ikke lenger skiltgjenkjenning, og styret kan derfor ikke gå videre med den løsningen. Eventuelt vil styret kunne vurdere alternative tekniske løsninger, for eksempel automatisk åpning basert på mobiltelefonens posisjon og hastighet.
2)
Styret ønsker ikke at porten skal stå åpen i rushtiden. Hensikten med den nye garasjeporten er å øke sikkerheten i garasjen, hindre uvedkommende i å ta seg inn og forebygge innbrudd i boder.

Forslag til vedtak 1

Installere kamera for automatisk skiltgjenkjenning ved ny garasjeport

Forslag til vedtak 2

Programmere porten til å være åpen i rushtiden (eksempelvis kl.07-09 og kl.15-17)

Sak 10

Utbedring av telefon/mobildekning.

Forslag fremmet av:
Espen Mikkelsen og Lena B. Nygaard, Frysjaveien 38 H

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi bor i 2. etg i H-oppgangen og har svært dårlig dekning med 1-2 striper i hele leiligheten. Vi opplever at det verken er mulig å ringe inn eller ut, og må prøver flere ganger før det skjer noe. Vi har derfor og utfordringer når noen ringer på ute og vi skal åpne døra. Vi har testet med flere ulike leverandører uten at det hjelper. Ønsker at styret kartlegger/undersøker dette og at det settes opp en signalforsterker eller lignende.

Styrets innstilling

Styret har ikke mottatt henvendelser fra andre om manglende dekning i leilighetene.
For leiligheter med dårlig dekning kan taleanrop løses ved å aktivere “WiFi-anrop”. Er det derimot det trådløse nettverket (Wifi, altså ikke mobilnettet) i leiligheten som er utfordringen, kan det løses ved å oppgradere

personlig ruter eller etablere mesh-nettverk.
Styrets innstilling er at det ikke brukes fellesressurser på dette nå.

Forslag til vedtak

Styret kartlegger/undersøker dette og at det settes opp en signalforsterker eller lignende.

Sak 11

Valg av styre og valgkomite

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.
Valgkomiteen har ansvar for å finne og foreslå kandidater til styret og legge fram en innstilling.

Innstilling

Styrets innstilling – valg av ekstern styreleder

Ager Borettslag er et nyetablert borettslag, og 2025 har vært borettslagets første driftsår. Oppstartsfasen har vært preget av et betydelig arbeid knyttet til etablering av rutiner for drift og økonomistyring, oppfølging av leverandører samt håndtering av saker som naturlig oppstår i en etableringsperiode. Dette har vært en meget tidkrevende periode for styret.

Styret vurderer derfor at det vil være hensiktsmessig å engasjere en ekstern styreleder for kommende periode. En profesjonell styreleder vil kunne bidra med erfaring og kompetanse i styrearbeid, sikre at borettslaget drives i tråd med gjeldende regelverk og bidra til gode styringsrutiner.

En ekstern styreleder vil også kunne tilføre et uavhengig perspektiv i styrets arbeid, uten egeninteresse i sakene som behandles, og dermed bidra til løsninger som er til det beste for borettslaget og beboerne. Videre kan en erfaren styreleder bidra til god håndtering av eventuelle motsetninger eller konflikter, samt bidra til strukturert styrearbeid og redusert risiko knyttet til styrets ansvar.

Gunn Heggelund fra Styrehjelp AS har gitt borettslaget et tilbud på overtagelse av styrelederververvet, og årlig honorar for dette er kr. 180.000,- pr. år + arbeidsgiveravgift. Borettslaget betaler også et honorar til Styrehjelp AS for oppdragets utførelse, på kr. 25.000,- + mva.
Avtaleforslaget fra Gunn Heggelund fra Styrehjelp AS er gjengitt i sin helhet som vedlegg til innkallingen.

På denne bakgrunn innstiller styret på at det velges en ekstern styreleder for neste styreperiode.

Styrets innstilling - valg av valgkomite

Styret foreslår at det velges en valgkomité for borettslaget. En valgkomité bidrar til å sikre kvalifiserte kandidater til styret og andre tillitsverv, gir kontinuitet i styrearbeidet, og legger til rette for en effektiv og uavhengig vurdering av kandidater.

Roller og kandidater

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

- Gunn Heggelund

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Avtale om oppdrag som ekstern styreleder 2026_Ager Borettslag .pdf

---

Sak 12

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
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Årsrapport 2025/2026 – Ager Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter ekstraordinær generalforsamling i slutten av oktober 2025, bestått av:

Styreleder: Fredrik Strandberg Willny Alveberg, Frysjaveien 38 C
Styremedlem: Fredrik Munch Starheim, Frysjaveien 38 H
Styremedlem: Linn Bøhler, Frysjaveien 38 C
Styremedlem: Anne F. Bergendahl, Frysjaveien 38 C
Styremedlem: Bård Knutzen, Frysjaveien 38 C
Varamedlem: Dag Arne Thoresen, Frysjaveien 38 D
Varamedlem: Hanne Skoe, Frysjaveien 38 B

Styret i Ager Borettslag består av 3 kvinner og 4 menn (inkl. varamedlemmene).

Virksomhetens art
Ager Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste, for eierne.
Ager Borettslag ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 931 192 396.
Ager Borettslag består av 140 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Revisor er Ernst & Young AS.

Forsikring

Ager Borettslag er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtale nr. 3661010.
Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Egenandelsdekning ved forsikringsskader:
Hvis det oppstår skader hvor skadeårsaken ligger *innenfor andelseiers ansvar,* skal andelseiers forsikring brukes så langt den rekker. Benyttes borettslagets forsikring i slike tilfeller, skal andelseier dekke egenandelen. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseierens husstand, personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen, eller har overlatt andelen sin til.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS – Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften § 5. Internkontrollforskriften pålegger den som driver en aktivitet å kartlegge farer og vurdere risiko, samt utarbeide planer og tiltak for å redusere risikoforholdene.

Internkontrollen skal tilpasses virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse i det omfang som er nødvendig for å etterleve krav.

Styret tilstreber å overholde dette ved jevne kontrollrunder i borettslaget, også ved hjelp av vaktmester og leverandører ved løpende tilsyn av tekniske installasjoner.

Styrets arbeid i perioden

Det har vært et år preget av etablering, forbedring av rutiner og planlegging for videre utvikling av borettslaget. Året har naturlig nok vært preget av beboernes behov for å etablere seg i en ny bosituasjon og å orientere seg om formelle og praktiske forhold. Dette har utfordret styret på å besvare svært mange henvendelser og foreta avklaringer av mange forhold som styret heller ikke har hatt kunnskap om på forhånd. Det har dessverre tatt tid å besvare henvendelser blant annet fordi styret har vært avhengig av andres kompetanse og bidrag – i vesentlig grad Stor-Oslo Eiendom AS, Veidekke og ulike leverandører.

Styret har i perioden gjennomført mer enn 20 styremøter, og hatt nesten daglig kontakt med hverandre vedrørende små og store saker.
Det har i tillegg vært jevnlige møter med Veidekke AS og Stor-Oslo Eiendom AS.
Styret har også avholdt møter med Frysjaveien 40 Eierseksjonssameie, Stilla Borettslag og Frysjaparken Vel (under etablering).

Noe av det styret har jobbet med i denne perioden:

Innredet gjesteleiligheten, og klargjort for utleie.

Innredet styrerommet.

Oppdatering av Husordensreglene
Presisering av reglene for bruk av parkeringskjelleren.
Nytt punkt vedr. postkasseskilt.

Etablert fem MC-plasser i garasjekjelleren.

Foretatt garasjevask.

Sikkerhetstiltak:
Montert innbruddsbeslag på flere dører i bodområder.
Ny garasjeport inn til Agers parkeringskjeller.

Filter / ventilasjon –
Administrert levering av nye filter vår og høst 2025 til andelseierne.

Skiftet speil i to heiser etter ødeleggelser.
Oppfølging av heiser som står.

Daglig kontakt med vaktmesterfirmaet.
Styret opplever vaktmestertjenestene fra Malling & Co som
gode og retter en stor takk til vår hovedkontakt Arild for godt samarbeid og god respons.

Inngått ny renholdsavtale

Etablert avtale om matteleie

Inngått leverandøravtale vedrørende sommertjenester og vintertjenester.

Byttet strømleverandør til Gudbrandsdal Energi.
Innføring av Norgespris for fellesarealer og ladeanlegg for elbiler.

Løpende oppfølgning av borettslagets økonomi.

Oppfølging av flere reklamasjonssaker i fellesarealer.
Oppfølging av vannlekkasjer fra takterrasse i 38 G og 38 H.

Ettårsbefaring med Veidekke.

Behandlet et stort antall beboerhenvendelser, telefoner, meldinger og mail, og andre henvendelser fra for eksempel eiendomsmeglere, OBOS m.fl.

Informert beboerne om stort og smått på Vibbo

Avholdt ekstraordinær generalforsamling (digitalt).

Sosiale tiltak for beboerne:
Grillsammenkomst mai 2025 og julegrantenning 1. søndag i advent.

Styret har benyttet/benytter juridisk bistand i følgende saker:
Vurdering av vedtektsendring gjort av utbygger kort tid før overtakelse, som gir Stilla borettslag bruksrett til deler av Agers fellesarealer. Endringen var ikke opplyst i kontraktsgrunnlaget og ble først kjent etter at vi overtok borettslaget. Borettslaget har derfor reklamert overfor utbygger. Bruksretten til Stilla Borettslag kan være bortfalt fordi kjøperne i Ager Borettslag overtok andelene i god tro om at eiendommen ikke var belastet med en slik rettighet.
Styret mener det er viktig å tydeliggjøre at Ager borettslag er hjemmelshaver til fellesarealene. Styret i Ager Borettslag presiserer at vi ønsker å inngå en avtale med Stilla Borettslag, som kan regulere bruk av fellesarealene på nærmere avtalte vilkår.

Ager borettslag har tinglyste rettigheter til gjennomkjøring, adkomst og tekniske anlegg i Frysjaparken 40 Eierseksjonssameie.
Styret har hatt dialog med sameiet vedr. felles infrastruktur og kostnadsdeling, der det dessverre er uenigheter om hvilke kostnader som skal fordeles og etter hvilken fordelingsnøkkel.

Styret har bedt om at universalnøklene, som utbygger utleverte til Frysjaveien 40 Eierseksjonssameie før Ager Borettslag overtok, blir destruert. Nøklene gir tilgang til både Agers fellesarealer og samtlige leiligheter, noe styret er sterkt uenig i. Styret har forsøkt å løse saken direkte uten juridisk bistand, men dette har ikke ført frem.

Styret har vurdert klager på støy fra nabovirksomhet hos Kjelsåsveien 168, med utgangspunkt i naboloven § 2 og Oslo kommunes støyforskrifter. Styret vurderer at støyen nå holdes innen tålegrensen, men at Kjelsåsveien 168 har ansvar for å begrense unødvendig støy. Styret har sett på tiltak og dialogmuligheter for å sikre at ulemper for beboerne minimeres.
Denne saken er avsluttet.

Avslutning
Styret takker beboerne for samarbeidet i perioden som har gått. Borettslaget står nå sterkere med tydeligere rutiner, bedre oversikt og mer avklarte ansvarsforhold. Vi ser frem til videre positiv utvikling i samarbeid med beboerne.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.2025 var kr 968 819,-.

Budsjett 2026
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Innkrevde felleskostnader drift økte med 7 % fra 01.01.2026.
A kto. til dekning av varmt vann/varme ble satt ned fra kr. 14,- til kr. 11,- pr. kvm.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AGER BORETTSLAG
ORG.NR. 931192396, KLIENTNR. 774

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.		**721 358**	**702 410**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		208 778 460	18 948
Tilført bygg	13	-600 107 500	
Tilført tomt		-158 842 500	
Økning annen langsiktig gjeld	16	229 475 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-208 531 000	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	17	529 475 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**247 460**	**18 948**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**968 819**	**721 358**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 142 845	727 382
Kortsiktig gjeld		-1 174 026	-6 024
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**968 819**	**721 358**

AGER BORETTSLAG
ORG.NR. 931192396, KLIENTNR. 774

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	16 940 357	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 229 660	0	5 493 000	7 372 732
Ladeinntekter elbil		155 002	0	0	156 000
Andre inntekter	3	57 397	4 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 382 417**	**4 000**	**5 493 000**	**7 528 732**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	0	-41 000	-72 000
Styrehonorar	5	-36 000	0	0	-510 000
Revisjonshonorar	6	-11 875	0	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-172 743	0	-178 500	-185 000
Konsulenthonorar		-27 101	0	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 005 567	0	-1 529 100	-1 269 900
Forsikringer		-431 164	0	-418 000	-533 000
Kommunale avgifter	8	-1 954 137	0	-2 176 600	-1 784 000
Energi/fyring	9	-453 559	0	0	-1 968 432
TV-anlegg/bredbånd		-56 013	0	-42 000	-66 000
Andre driftskostnader	10	-1 051 806	-57	-797 500	-1 114 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 205 041**	**-57**	**-5 222 700**	**-7 535 332**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**17 177 376**	**3 943**	**270 300**	**-6 600**
Innbetalt andel fellesgjeld		208 531 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**225 708 376**	**3 943**	**270 300**	**-6 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 441	20 349	0	0
Finanskostnader	12	-16 940 357	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-16 929 916**	**20 349**	**0**	**0**
Skattekostnad		0	-5 344	0	0
ÅRSRESULTAT		**208 778 460**	**18 948**	**270 300**	**-6 600**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		208 778 460	18 948		

AGER BORETTSLAG
ORG.NR. 931192396, KLIENTNR. 774

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	900 107 500	300 000 000
Tomt		158 842 500	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 058 950 000**	**300 000 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 223	0
Andre kortsiktige fordringer	14	90 078	0
Driftskonto OBOS-banken		2 022 643	307 963
Sparekonto OBOS-banken		21 901	419 419
SUM OMLØPSMIDLER		**2 142 845**	**727 382**
SUM EIENDELER		**1 061 092 845**	**300 727 382**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 140 * 5 000		700 000	700 000
Annen egenkapital	15	208 799 819	21 358
SUM EGENKAPITAL		**209 499 819**	**721 358**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	320 944 000	300 000 000
Borettsinnskudd	17	529 475 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**850 419 000**	**300 000 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		293 100	0
Betalbar skatt		0	5 344
Påløpte renter		84 237	0
Energiavregning	18	796 689	0
Annen kortsiktig gjeld		0	680
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 174 026**	**6 024**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 061 092 845**	**300 727 382**
Pantstillelse	19	529 475 000	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, ….. / ….. 2026

Styret i Ager Borettslag

Fredrik Strandberg Willny Alveberg	Linn Bøhler	Fredrik Munch Starheim
Anne Flågen Bergendahl	Bård Knutzen	

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, inntektsføres 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	5 054 514
Garasje	175 146
Kapitalkostnader IN	16 991 729
Reg.kapitalkostnader IN	-51 372
Fratrekk kapitalkostnader	-16 940 357
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 229 660**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

For mye avsatt betalbar skatt	570
Refusjonskrav, fakturert Frysjaparken Eiendom AS	51 827
Leie av pallekarmplass og annen leie	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**57 397**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 076**

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	-36 000
SUM STYREHONORAR	**-36 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 875**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-200 451
Drift/vedlikehold elektro	-29 049
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-222 149
Drift/vedlikehold heisanlegg	-209 553
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 125
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-234 740
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 500
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 005 567**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-247 601
Vann- og avløpsgebyr	-1 309 842
Renovasjonsgebyr	-396 695
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 954 137**

NOTE 9
ENERGI

Energi fellesarealer	-453 559
SUM ENERGI / FYRING	**-453 559**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 457
Diverse utstyr	-13 064
Annet driftsmateriale	-103 906
Vaktmestertjenester	-515 961
Renhold ved firmaer	-288 357
Snørydding	-107 547
Andre driftskostnader	-6 749
Andre kontorkostnader	-891
Bank- og kortgebyr	-2 692
Øreavrunding	15
Velferdskostnader	-10 196
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 051 806**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 959
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 482
SUM FINANSINNTEKTER	**10 441**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter lån i OBOS-banken	-14 714 548
Renter lån til utbygger, før utbetaling av lån	-2 225 809
SUM FINANSKOSTNADER	**-16 940 357**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	900 107 500
SUM BYGNINGER	**900 107 500**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, garasjeleie, faktureres i 2026	14 000
Til gode av eierne, IN	76 078
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**90 078**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	268 818
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2025	208 531 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**208 799 818**

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 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.02.30

Opprinnelig 2025	-529 475 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	208 531 000	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-320 944 000**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12. beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Første avdrag er 28/02-2030.

Leilighetsnr	**Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2030**
5040	100
6033	300
5046	500

5041, 6042	600
4036, 3050	700
6057	800
3060	900
4051	1 200
3044, 3037	1 800
3041, 3035, 3045, 4044, 4045	1 900
3048, 5044, 5045, 5035, 5037, 3052	2 000
3053, 2037, 2052, 5053	2 000
6044, 6045, 6041, 3036, 2059, 4048	2 100
4052, 4053	2 100
3059	2 200
5036, 5048, 2046, 5052, 5059	2 300
6048, 2047, 4060	2 400
2044	2 600
2039, 3039, 4039, 6049	2 700
5039, 1051	2 800
4050	2 900
4038, 5038, 5050	3 000
3034	3 100
3054, 3055, 2060, 2055	3 200
2049, 3047, 4055	3 300
2051, 2033, 5055, 5060, 6046	3 500
3040, 5049	3 600
4040, 3043, 2050, 6047	3 700
2054, 4043	3 800
5043, 4056	3 900
2058	4 000
1057, 3042	4 100
4042	4 200
4057, 3057	4 300
3033, 5057	4 400
6055, 7042, 7049, 4033, 4034	4 500
6037	4 600
7063, 3058	4 700
2056, 3062, 4058, 6061, 6036, 5061	4 800
5056	4 800
5058, 4063	4 900
3063, 6060	5 000

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-529 475 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-529 475 000**

NOTE 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 607 945
SUM INNTEKTER	**-1 607 945**

KOSTNADER	
Techem	103 373
Fjernvarme	307 884
V. vann	400 000
SUM KOSTNADER	**811 256**
SUM ENERGIAVREGNING	**-796 689**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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 enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen.

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	529 475 000
Pantelån	320 944 000
Beregnede IN forpliktelser	208 531 000
TOTALT	**1 058 950 000**

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

Bygninger	900 107 500
Tomt	158 842 500
TOTALT	**1 058 950 000**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ager Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ager 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 06. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-06 18:27:17 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AZOYJ-9AEXF-8S8MK-B0PYQ-CZXLO-Q7XKF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Ønsker ditt borettslag eller sameie en profesjonell styreleder eller et profesjonelt styremedlem?

Styrearbeid er et ansvarsfullt arbeid, og det er nødvendig med kunnskap, kompetanse og kapasitet for å være styreleder.

Vår erfaring er at mange sameiere i eierseksjonssameier eller andelseiere i borettslag gjennom styreverv påtar seg ansvar de ikke har tilstrekkelig oversikt over. I verste fall kan både sameiet eller borettslaget, og det enkelte styremedlem pådra seg erstatningsansvar.

Vi påtar oss verv som styreleder eventuelt som styremedlem i eierseksjonssameier, borettslag og boligaksjeselskap. Vi kjenner rollene som styreleder og styremedlem godt gjennom lang erfaring.

I tillegg til selskapets økonomi og formelle spørsmål, er vi opptatt av gode forhold for eiere og beboere. Videre er vi opptatt av å ivareta eiendomsmassen. For de fleste eiere er fast eiendom noe av det mest verdifulle vi har.

Å overlate styrelederoppgaver til en profesjonell vil kunne ha flere fordeler:

- Bidrar til å se selskapet med «friske øyne».
- Vedkommende vil ikke ha egeninteresse i saker styret behandler, og vil kunne arbeide for løsninger som er til det beste for beboere, eiere og selskapet.
- Det vil være kontroll med at sameiet eller borettslaget drives skikkelig herunder at formelle krav ivaretas og at økonomistyringen er forsvarlig. Dette reduserer risikoen for at styremedlemmer blir holdt personlig ansvarlig for avgjørelser styret treffer.
- Har trening og erfaring fra motsetningsfylte forhold, kan fungere som en megler ved konflikter.

Litt om oss:



Gunn Heggelund er utdannet jurist og har 10 års erfaring som rådgiver for boligselskaper hvor hun bl.a. har tilrettelagt og avholdt årsmøter. God meglingserfaring har hun oppnådd som daglig leder for et inkassobyrå.



Lisbeth H. Schønheyder er utdannet siviløkonom og autorisert regnskapsfører. Hun har 15 års erfaring fra regnskap og økonomistyring. Lisbeth ønsker å løfte kompetansen rundt regnskap slik at man kan ta gode beslutninger som er forankret i styrets handlingsplaner.

Avklaringen om dere ønsker slik bistand er gratis. Honoraret for et styreverv avhenger av en rekke forhold herunder sameiet eller borettslagets størrelse og hva det er ønskelig at rollen skal omfatte.

Hvis dere ønsker en uforpliktende samtale eller tilbud ta kontakt med:

Gunn Heggelund
Tlf: 45 01 22 93
e-post: gunn@styrehjelp.as

Lisbeth H. Schønheyder
Tlf: 95 83 06 52
e-post: lisbeth@styrehjelp.as

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Ager Borettslag, org. nr. 931 192 396 og Styrehjelp AS, er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Gunn Heggelund velges som ekstern styreleder for Ager Borettslag for en periode på 2 år fra 24. mars 2026. Styrehjelp AS engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i borettslagets vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra Ager Borettslag sin side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

§2 Oppdragets art

Styrehjelp AS v /styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Styrehjelp AS skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Styrehjelp AS v /styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Styrehjelp AS sørger for at det blir utgitt 2-4 infoskriv /nyhetsbrev pr år til samtlige beboere dersom borettslaget ikke har en fungerende hjemmeside.

Styrehjelp AS utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Styrehjelp AS sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Styrehjelp AS v /styreleder skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for å følge opp borettslagets forretningsfører.

Styrehjelp AS skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Styrehjelp AS skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil Gunn Heggelund forestå rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Borettslaget betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 180 000,- pr år**. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Borettslaget betaler et honorar til Styrehjelp AS for oppdragets utførelse i henhold til § 2. Dette honoraret er satt til **25 000 eks mva pr år**. Honoraret faktureres borettslaget 2 ganger pr år med 1/2.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Styrehjelp AS/Gunn Heggelund har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Styrehjelp AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære sameiermøter og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære sameiermøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks. mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Styrehjelp AS.

Oslo, _____

_____ _____

Ager Borettslag, styremedlem 1 Styrehjelp AS

_____

Ager Borettslag, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26
Selskapsnummer: 774 **Selskapsnavn:** AGER BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AGER BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 931192396
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Frysja 33, Hallen (vis-à-vis Rema 1000, Kjelsås).

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kari-Anne Lindland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Magnus Olsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap følger vedlagt.

Styrets kommentarer til regnskap og budsjett 2025:
2025 var borettslagets første driftsår. Det ble ikke vedtatt et ordinært budsjett på den første generalforsamlingen, og styret tok derfor utgangspunkt i et tentativt budsjett basert på anslag og erfaringstall. Siden vi ikke hadde egne historiske tall, har det vært naturlig med avvik mellom budsjett og faktisk regnskap.

I løpet av året har de fleste nødvendige avtaler for drift og vedlikehold kommet på plass. Flere av disse avtalene ble endelig avklart etter at budsjettet var satt, noe som har påvirket kostnadsnivået.

Samarbeidet med naboborettslaget om felles avtaler og kostnadsdeling har vært mer krevende enn forutsatt. Det har tatt tid å få på plass tydelige fordelingsnøkler og gode rutiner for fakturering. Dette har bidratt til økonomisk usikkerhet underveis i driftsåret.

Styret vurderer 2025 som et etableringsår, hvor mye arbeid har gått med til å få på plass struktur og oversikt. Regnskapet for 2025 gir oss nå et bedre grunnlag for et mer presist og forutsigbart budsjett for 2026

Styrets kommentarer til budsjett for 2026:
2026 vil være borettslagets andre ordinære driftsår. I motsetning til oppstartsåret 2025 bygger forslaget til budsjett nå mer på faktiske regnskapstall og erfaringer fra første driftsår. Dette gir et bedre og mer realistisk grunnlag for planleggingen.

Budsjettet for 2026 tar høyde for:

- Helårseffekt av inngåtte drifts- og serviceavtaler
- Justerte kostnader basert på faktiske utgifter i 2025
- Mer presise fordelingsnøkler for felles kostnader med Frysjaveien 40 Eierseksjonssameie og Stilla Borettslag.
- Ordinær prisvekst på varer og tjenester

Styret har hatt fokus på å skape forutsigbarhet i felleskostnadene og sikre at budsjettet i størst mulig grad gjenspeiler forventede reelle kostnader. Samtidig er det lagt inn nødvendige marginer for å håndtere normale svingninger i driftsutgifter.

Erfaringene fra 2025 har vist hvor viktig tydelige avtaler og god kostnadsoppfølging er. Styret vil derfor videreføre arbeidet med tett budsjettkontroll og løpende økonomioppfølging gjennom 2026.

Styret vurderer at det fremlagte budsjettforslaget gir et forsvarlig og balansert grunnlag for drift i borettslagets andre driftsår.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapporten tas til orientering. Årsregnskapet godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen for styreperioden 2025-2026 foreslås satt til kr. 510.000,-.
Det har vært ekstra mye arbeid for styret i perioden da borettslaget er nyetablert.
Godtgjørelsen settes derfor høyere enn den ville vært i en normalperiode.
Beløpet fordeles internt i styret.

> **Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 510.000,-.

✓ **Vedtatt. Godkjent enstemmig.**

7. Valg revisor

EY Norge, som i dag er borettslagets revisor, har inngått avtale med revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra om salg av deler av EY sin virksomhet rettet mot små og mellomstore bedrifter (SMB). Som del av denne avtalen overføres blant annet kontorene i Bodø og Ålesund, som i dag reviderer flere borettslag og sameier for OBOS.

Avtalen planlegges gjennomført 30. juni 2026. I forbindelse med transaksjonen er selskapet **TC Newco Norway IV AS** etablert som datterselskap av Ernst & Young AS. Selskapet vil overtas av Cedra Group Norge AS med virkning fra 1. juli 2026.

Forslag til vedtak:
TC Newco Norway IV AS (org.nr. 936 295 800) velges som borettslagets revisor og generalforsamlingen samtykker til at kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS.

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om å få installert automatiske døråpnere også på dørene inn til bodområdene.

Fremmet av: Bente Helene Andreassen, Frysjaveien 38 G.

Forslag om at styret innhenter pris på automatiske døråpnere inkl montering på dørene inn til bodområdene.
Auto døråpnere vil være av stor betydning når vi skal ha større og tyngre ting ut og inn i bodene.
Det er forståelig at dette blir en for stor utgift nå, men det er en fordel å ha en estimert pris om det blir aktuelt senere.

Styrets innstilling
For å ha et beslutningsgrunnlag ved en eventuell senere realisering, stiller styret seg positivt til at det innhentes et uforpliktende pristilbud/estimat på leveranse og montering.

Forslag til vedtak:
Styret innhenter pris på automatiske døråpnere inkl. montering på dørene inn til bodområdene, som kan benyttes som et utgangspunkt dersom dette blir aktuelt senere.

✓ **Vedtatt.**

9. Automatisk portåpning ved skiltgjenkjenning på ny garasjeport, og programmere porten til å være åpen i rushtiden (eksempelvis kl.07-09 og kl.15-17)

Fremmet av: Simen Aronsen Goplen, Frysjaveien 38 E

I forbindelse med at det nå kommer ny garasjeport, ønskes det å se på muligheten for å installere kamera for skiltgjenkjenning for automatisk portåpning av ny garasjeport.
Dagens situasjon er at alle bilister som er alene i bilen må åpne porten via mobilen mens man kjører, noe som er ulovlig. Dette kan blant annet medføre farlige situasjoner med gående og i verste fall en ulykke.
Parqio har løsninger for kamera med skiltgjenkjenning, og det er sannsynligvis kun å tilkoble et kamera mot eksisterende trådløs ruter som allerede finnes i parkeringsanlegget.

Stilla borettslag kjører løsning ved at porten alltid er åpen, for å unngå en slik problemstilling med mobilbruk, noe som kan være en rimeligere løsning til automatisk skiltgjenkjenning.
Hovedporten ut mot veien har allerede kameraløsning idag, og jeg mener den er lagt opp til automatisk skiltgjenkjenning allerede.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslag om installasjon av kamera for automatisk skiltgjenkjenning ved ny garasjeport, samt forslag om å programmere porten til å stå åpen i rushtiden.

1)
Parqio tilbyr ikke lenger skiltgjenkjenning, og styret kan derfor ikke gå videre med den løsningen. Eventuelt vil styret kunne vurdere alternative tekniske løsninger, for eksempel automatisk åpning basert på mobiltelefonens posisjon og hastighet.
2)
Styret ønsker ikke at porten skal stå åpen i rushtiden. Hensikten med den nye garasjeporten er å øke sikkerheten i garasjen, hindre uvedkommende i å ta seg inn og forebygge innbrudd i boder.

> ✗ **Ikke vedtatt. Ingen stemmer for forslagene.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Installere kamera for automatisk skiltgjenkjenning ved ny garasjeport
>
> Forslag til vedtak 2:
> Programmere porten til å være åpen i rushtiden (eksempelvis kl.07-09 og kl.15-17)

10. Utbedring av telefon/mobildekning.

Fremmet av: Espen Mikkelsen og Lena B. Nygaard, Frysjaveien 38 H

Vi bor i 2. etg i H-oppgangen og har svært dårlig dekning med 1-2 striper i hele leiligheten. Vi opplever at det verken er mulig å ringe inn eller ut, og må prøver flere ganger før det skjer noe. Vi har derfor og utfordringer når noen ringer på ute og vi skal åpne døra. Vi har testet med flere ulike leverandører uten at det hjelper. Ønsker at styret kartlegger/undersøker dette og at det settes opp en signalforsterker eller lignende.

Styrets innstilling
Styret har ikke mottatt henvendelser fra andre om manglende dekning i leilighetene.
For leiligheter med dårlig dekning kan taleanrop løses ved å aktivere “WiFi-anrop”. Er det derimot det trådløse nettverket (Wifi, altså ikke mobilnettet) i leiligheten som er utfordringen, kan det løses ved å oppgradere personlig ruter eller etablere mesh-nettverk.
Styrets innstilling er at det ikke brukes fellesressurser på dette nå.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

11. Valg av styre og valgkomite

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.
Valgkomiteen har ansvar for å finne og foreslå kandidater til styret og legge fram en innstilling.

Innstilling
Styrets innstilling – valg av ekstern styreleder

Ager Borettslag er et nyetablert borettslag, og 2025 har vært borettslagets første driftsår. Oppstartsfasen har vært preget av et betydelig arbeid knyttet til etablering av rutiner for drift og økonomistyring, oppfølging av leverandører samt håndtering av saker som naturlig oppstår i en etableringsperiode. Dette har vært en meget tidkrevende periode for styret.

Styret vurderer derfor at det vil være hensiktsmessig å engasjere en ekstern styreleder for kommende periode. En profesjonell styreleder vil kunne bidra med erfaring og kompetanse i styrearbeid, sikre at borettslaget drives i tråd med gjeldende regelverk og bidra til gode styringsrutiner.

En ekstern styreleder vil også kunne tilføre et uavhengig perspektiv i styrets arbeid, uten egeninteresse i sakene som behandles, og dermed bidra til løsninger som er til det beste for borettslaget og beboerne. Videre kan en erfaren styreleder bidra til god håndtering av eventuelle motsetninger eller konflikter, samt bidra til strukturert styrearbeid og redusert risiko knyttet til styrets ansvar.

Gunn Heggelund fra Styrehjelp AS har gitt borettslaget et tilbud på overtagelse av styreledervervet, og årlig honorar for dette er kr. 180.000,- pr. år + arbeidsgiveravgift. Borettslaget betaler også et honorar til Styrehjelp AS for oppdragets utførelse, på kr. 25.000,- + mva.
Avtaleforslaget fra Gunn Heggelund fra Styrehjelp AS er gjengitt i sin helhet som vedlegg til innkallingen.

På denne bakgrunn innstiller styret på at det velges en ekstern styreleder for neste styreperiode.

Styrets innstilling - valg av valgkomite
Styret foreslår at det velges en valgkomité for borettslaget. En valgkomité bidrar til å sikre kvalifiserte kandidater til styret og andre tillitsverv, gir kontinuitet i styrearbeidet, og legger til rette for en effektiv og uavhengig vurdering av kandidater.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Gunn Heggelund

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Gunn Heggelund

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Bård Knutzen
Knut Magnus Olsen

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Bård Knutzen

Knut Magnus Olsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Flågen Bergendahl

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Anne Flågen Bergendahl

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jorunn Halkjær
Martine Torhaug Monkvik

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Jorunn Halkjær
Martine Torhaug Monkvik

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Linn Bøhler
Fredrik Strandberg Willny Alveberg

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Linn Bøhler
Fredrik Strandberg Willny Alveberg

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Flågen Bergendahl

Følgende stilte til valg:
Anne Flågen Bergendahl

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Bård Knutzen

Følgende stilte til valg:
Bård Knutzen

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Ager Borettslag avholdes digitalt 12.12.2024 kl. 10.00.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

A) Vedtektsendring – mindre endring pkt. 1-2 (3) og 4-1 (4) 3.avsnitt
B) Vedtektsendring – mindre endring pkt. 2-1 (4)
C) Vedtektsendring – mindre endring pkt. 4-1 (5)
D) Vedtektsendring – parkering, nytt avsnitt pkt. 4-1 (6)
E) Vedtektsendring – bruksrett arealer, nytt pkt. 4-1 (11)
F) Vedtektsendring – varmesentral, mindre endring av tekst kapittel 11
G) Husordensregler
H) Finansieringsplan, mindre korrigeringer

12.12.2024
I styret for Stilla Borettslag

Anne Elisabeth Geitle /s/ Monica Bodin-Wilhelmsen /s/ Kristoffer Sandstad Hansen /s/

FORSLAG

A) Vedtektsendring – mindre endring pkt. 1-2 (3) og 4-1 (4) 3.avsnitt
Navn på eierseksjonssameiet legges inn fylles inn.

Korrigert pkt. 1-2 (3) blir da slik:

«(3) Borettslaget har tinglyst rett til å kjøre over gnr 59 bnr 734 tilhørende Frysjaveien 40 eierseksjonssameie for å komme til egen garasjekjeller, samt tinglyst adkomst til ventilasjonsanlegg og eventuelt andre tekniske installasjoner som befinner seg i garasjekjeller på gnr 59 bnr 734. Borettslaget skal dekke sin forholdsmessige andelene av driftskostnad til felles garasjeport, samt vedlikehold av felles kjørebane.»

B) Vedtektsendring – mindre endring pkt. 2-1 (4)
Det foreslås å endre ordlyden i 2-1 (4) første setning, slik at teksten vil korrespondere med en forventet endring i borettslagsloven.

Korrigert pkt. 2-1 (4) blir da slik:
«(4) Tilbydere av boligkjøpsmodeller kan eie andeler i borettslaget i den utstrekning det er tillatt etter borettslagsloven.

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.»

C) Vedtektsendring – mindre endring pkt. 4-1 (5)
Det foreslås å gjøre noen mindre endringer da markiser er tillatt, men andelseier må benytte type og farge fastsatt for borettslaget.

Korrigert pkt. 4-1 (5) blir da slik:
«(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

Montering av markise og/eller utvendig persienne/screens er tillatt, men andelseier må følge retningslinjer fastsatt med tanke på type og farge.»

D) Vedtektsendring – parkering, nytt avsnitt i pkt. 4-1 (6)
Følgende legges til som nytt avsnitt i pkt. 4-1 (6)
Stilla borettslag har tinglyst bruksrett til parkeringsplasser i Ager borettslags garasjekjeller og eierne av parkeringsplassene belastes et månedlig beløp pr parkeringsplass på lik linje med andelseiere i Ager borettslag.

E) Vedtektsendring – bruksrett arealer, nytt pkt. 4-1 (11)
Beboere i Stilla borettslag har bruksrett til fellesarealer i Ager borettslag og skal dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene for disse. Arealene det gjelder er overnattingslokale i 1.etg. oppgang D, smørebod i 1.etg. oppgang D, sykkelvask i garasjen samt et styrerom/selskapslokale på 25 kvm i 1.etg. oppgang E.

Det foreslås derfor å legge til følgende avsnitt under 4-1 (11), samtidig blir nåværende 4-1 (11) til (12):

«(11) Beboere i Stilla borettslag har bruksrett til fellesarealer i Ager borettslag som omfatter overnattingslokale/hybel, smørebod, sykkelvask og styrerom/selskapslokale. Stilla borettslag skal dekke sin forholdsmessige andel av driftskostnadene for disse fellesarealene. Brukerne plikter å holde seg orientert om de gjeldende ordensreglene.»

F) Vedtektsendring – Varmesentral, mindre endring av tekst kapittel 11
Mindre endringer tilpasset endelig situasjon.

Ordlyden blir som følger:

11. Varmesentral, velforening og midlertidige bestemmelser

11-1 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon (varmesentral)
Det er på naboeiendommen etablert en varmesentral og energisentral med tilhørende energibrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur, basert på bergvarme (energiløsningen). Energiløsningen er delvis plassert i en egen seksjon (seksjon 3) i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie (nabosameiet på gnr 59 bnr 734), delvis i fellesarealer i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie og delvis på borettslagets eiendom.

Eier av energiløsningen gis eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til å ha energiløsningen på berørte eiendommer (herunder borettslagets eiendom og nabosameiets eiendom) for å levere energi for oppvarming, varmt tappevann og, der relevant, kjøling. Ovennevnte bruksrett omfatter eksklusiv og vederlagsfri rett til å hente ut bergvarme fra etablert brønnpark, og også retten til å tilby energi for oppvarming, varmt tappevann og der det er relevant, kjøling, til andre eiendommer. For dette formål er det etablert rørføringer/infrastruktur på borettslaget og nabosameiets eiendom. Eier og deres rettsetterfølgere av energiløsningen skal ha vederlagsfri tilgang til energiløsningen, samt bruksrett for sine installasjoner slik det fremsto ved innflytting og overlevering.

Ovennevnte rettigheter er en forutsetning for leveransevilkårene eieren av energiløsningen kan tilby. Borettslaget og øvrige brukere av borettslagets eiendom har rett og plikt til å kjøpe varme fra denne energiløsningen. Ved opphør av leveranseavtalene kan borettslaget, sammen med nabosameiet, i fellesskap kjøpe ut energiløsningen med alle tilhørende rettigheter og forpliktelser. De nærmere leveransevilkår som energipris, ansvarsforhold, skjæringspunktet for vedlikehold, utkjøpspris m.m., fremgår av de individuelle avtalene som inngås. Opprinnelig eier vil imidlertid fortsatt ha rett til å kjøpe energi av sameiet til kostpris, så lenge det er behov for å oppfylle inngåtte leveranseforpliktelser.

Den som til enhver tid er eier av energiløsningen skal for egen regning dekke drifts – og vedlikeholdskostnader knyttet til energiløsningen og tilhørende infrastruktur.

Borettslaget og de øvrige brukerne av eiendommen skal gi eier av energiløsningen eller den denne bemyndiger, tilgang for kontroll, ettersyn, og nødvendig vedlikehold og reparasjoner på energiløsningens infrastruktur, herunder energibrønner. Dette gjelder uavhengig av om infrastrukturen ligger innenfor det tekniske rommet for betjening av systemene eller ikke.

Eier av energiløsningen skal gjøre eventuelle kjøpere oppmerksomme på de rettigheter og forpliktelser som fremgår av disse vedtektene.

Endring av nærværende vedtektsbestemmelse krever samtykke fra eier av energiløsningen. Alle de beskrevne rettighetene kan tinglyses i borettslagets eiendom. Kostnader i forbindelse med eventuell tinglysing bæres av eier av sentralen.

Kostnader til den enkeltes brukers forbruk av varme (oppvarming/tappevann), vil fordeles etter faktisk målt forbruk. Brukerne betaler et a konto beløp og dette avregnes.

11-2 Særskilt bestemmelse om medlemskap i velforening/rett og plikt til utomhusområde

Det kan bli tinglyst rett og plikt til gjensidige bruks- og adkomstrett til utomhusarealer innenfor utbyggingsfeltet «Frysjaparken». Ager borettslag er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av felles utomhusareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Det kan bli opprettet velforening for ivaretakelse av bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer og Ager borettslag har rett og plikt til medlemskap i denne.
Utbygger vil fastsette nærmere rettigheter og plikter med evt. vedtekter for velforening som etableres for utomhusområdet.

11-3 Midlertidige bestemmelser i byggetiden
Utbyggingsprosjektet «Frysjaparken» er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 900 boliger med fordelt 4 delfelt. Frysjaparken Felt B er planlagt utbygd med 305 boliger (Stilla borettslag og Ager borettslag), varmesentral, næringsareal i plan 1 og med underjordisk p-kjeller. Utbygger Frysjaparken Utvikling AS/Frysjaparken Eiendom AS, evt. den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Frysjaparken Utvikling AS/Frysjaparken Eiendom AS, har som utbygger av eiendommene innenfor reguleringsområdet rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet «Frysjaparken» er ferdig utbygget, er borettslaget og andelseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Borettslaget er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av borettslagets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet «Frysjaparken».

G) Husordensregler

Det foreslås at husordensreglene vedtas i sin helhet slik det fremstår i denne innkallingen.

HUSORDENSREGLER FOR

AGER BORETTSLAG

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

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 Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslaget eiendom.

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 Hensynet til øvrige beboere
Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere. 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.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking i fellesarealene. Røyking skal foregå uten sjenanse til andre beboere.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje på hverdager mellom kl. 08:00 og 20:00 og på lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10:00 og 16:00. På søndager og helligdager skal 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.

Alle biler skal i sin helhet være parkert innenfor oppmerket parkeringsplass og være parkert uten sjenanse for nærliggende parkeringsplasser. Det er ikke tillatt med parkering i manøverområde og gangområde.

§ 3 Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I garasjekjelleren er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke takterrassene. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 4 Rensing av sluk på terrasse/balkong
For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Tilsvarende må glass og metallemballasje legges i egen glass- og metallbeholder på eiendommen. Brukt tøy kan leveres i Røde kors sine klescontainere som vil befinne seg på tomten mot gatetunet.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7 Fasadeendringer
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, utvendig screen/persienne, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke tillatt med parabol.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9 Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse og sørg for at grillen står trygt og stødig med god avstand til materiale som er brennbart. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig, samt ha brannslukningsutstyr tilgjengelig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

§ 10 Parkering
Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 11 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr etter melding til styret så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. 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.

§12 Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 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. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

H) Finansieringsplan
Finansieringsplanen korrigeres, da det er flere leiligheter som har tilknyttet parkeringsplass enn det som fremkom tidligere. Disse parkeringsplassene er inkludert i opprinnelig kjøpesum for leilighetene, og finansiert med fellesgjeld og pantesikret innskudd. Totalt har 45 leiligheter tilknyttet bruksrett til parkeringsplass, og for disse følger parkeringsplass leilighet ved salg. Vedlagte finansieringsplan er også oppdatert med dagens rente 5,45%.

OBOS Leil.nr.	Andel	Antall p-plasser	Opprinnelig kjøpesum	Pantesikret innskudd	Fellesgjeld	Drifts-kostn.	Akto energi	Garasje	Kapital-kostn. (renter) år 1-5
1051	1	0	5 650 000	2 825 000	2 825 000	3 023	896	0	12 830
1057	2	1	8 300 000	4 150 000	4 150 000	3 771	1 372	200	18 848
1058	3	1	10 000 000	5 000 000	5 000 000	3 760	1 365	200	22 708
2033	4	1	9 150 000	4 575 000	4 575 000	3 643	1 291	200	20 778
2037	5	0	4 150 000	2 075 000	2 075 000	2 647	657	0	9 424
2039	6	0	5 450 000	2 725 000	2 725 000	3 111	952	0	12 376
2044	7	0	5 400 000	2 700 000	2 700 000	3 062	921	0	12 263
2046	8	0	4 800 000	2 400 000	2 400 000	2 924	833	0	10 900
2047	9	0	4 850 000	2 425 000	2 425 000	2 924	833	0	11 014
2049	10	0	6 850 000	3 425 000	3 425 000	3 397	1 134	0	15 555
2050	11	0	7 650 000	3 825 000	3 825 000	3 639	1 288	0	17 372
2051	12	0	7 200 000	3 600 000	3 600 000	3 518	1 211	0	16 350
2052	13	0	4 000 000	2 000 000	2 000 000	2 451	532	0	9 083
2054	14	0	7 800 000	3 900 000	3 900 000	3 463	1 176	0	17 713
2055	15	0	6 450 000	3 225 000	3 225 000	3 177	994	0	14 647
2056	16	1	9 800 000	4 900 000	4 900 000	3 430	1 155	200	22 254
2057	17	1	8 600 000	4 300 000	4 300 000	3 771	1 372	200	19 529
2058	18	1	9 400 000	4 700 000	4 700 000	3 507	1 204	200	21 346
2059	19	0	4 400 000	2 200 000	2 200 000	2 440	525	0	9 992
2060	20	0	6 600 000	3 300 000	3 300 000	3 067	924	0	14 988
2061	21	1	9 700 000	4 850 000	4 850 000	3 639	1 288	200	22 027
3033	22	1	9 050 000	4 525 000	4 525 000	3 643	1 291	200	20 551
3034	23	1	8 850 000	4 425 000	4 425 000	3 538	1 224	200	20 097
3035	24	0	3 800 000	1 900 000	1 900 000	2 451	532	0	8 629
3036	25	0	4 300 000	2 150 000	2 150 000	2 726	707	0	9 765
3037	26	0	3 700 000	1 850 000	1 850 000	2 383	489	0	8 402
3038	27	0	5 900 000	2 950 000	2 950 000	3 221	1 022	0	13 398
3039	28	0	5 450 000	2 725 000	2 725 000	3 029	900	0	12 376
3040	29	0	7 450 000	3 725 000	3 725 000	3 544	1 228	0	16 918
3041	30	0	3 900 000	1 950 000	1 950 000	2 539	588	0	8 856
3042	31	1	8 300 000	4 150 000	4 150 000	3 775	1 375	200	18 848
3043	32	1	7 500 000	3 750 000	3 750 000	3 524	1 215	200	17 031
3044	33	0	3 750 000	1 875 000	1 875 000	2 457	536	0	8 516
3045	34	0	3 850 000	1 925 000	1 925 000	2 471	545	0	8 743
3046	35	0	6 500 000	3 250 000	3 250 000	3 335	1 095	0	14 760

3047	36	0	6 800 000	3 400 000	3 400 000	3 331	1 092	0	15 442
3048	37	0	4 150 000	2 075 000	2 075 000	2 462	539	0	9 424
3049	38	0	7 050 000	3 525 000	3 525 000	3 397	1 134	0	16 009
3050	39	0	5 800 000	2 900 000	2 900 000	3 133	966	0	13 171
3051	40	0	7 300 000	3 650 000	3 650 000	3 518	1 211	0	16 577
3052	41	0	4 150 000	2 075 000	2 075 000	2 451	532	0	9 424
3053	42	0	4 150 000	2 075 000	2 075 000	2 462	539	0	9 424
3054	43	0	6 650 000	3 325 000	3 325 000	3 221	1 022	0	15 101
3055	44	0	6 650 000	3 325 000	3 325 000	3 177	994	0	15 101
3056	45	1	11 000 000	5 500 000	5 500 000	3 914	1 463	200	24 979
3057	46	1	8 800 000	4 400 000	4 400 000	3 771	1 372	200	19 983
3058	47	1	9 600 000	4 800 000	4 800 000	3 507	1 204	200	21 800
3059	48	0	4 500 000	2 250 000	2 250 000	2 440	525	0	10 219
3060	49	0	6 750 000	3 375 000	3 375 000	3 067	924	0	15 328
3061	50	1	9 900 000	4 950 000	4 950 000	3 639	1 288	200	22 481
3062	51	1	10 700 000	5 350 000	5 350 000	3 650	1 295	200	24 298
3063	52	0	10 250 000	5 125 000	5 125 000	3 562	1 239	0	23 276
4033	53	1	9 200 000	4 600 000	4 600 000	3 641	1 289	200	20 892
4034	54	1	9 300 000	4 650 000	4 650 000	3 538	1 224	200	21 119
4035	55	0	3 900 000	1 950 000	1 950 000	2 451	532	0	8 856
4036	56	0	4 450 000	2 225 000	2 225 000	2 726	707	0	10 105
4037	57	0	3 800 000	1 900 000	1 900 000	2 383	489	0	8 629
4038	58	0	6 100 000	3 050 000	3 050 000	3 216	1 019	0	13 852
4039	59	0	5 600 000	2 800 000	2 800 000	3 029	900	0	12 717
4040	60	1	7 650 000	3 825 000	3 825 000	3 544	1 228	200	17 372
4041	61	0	4 050 000	2 025 000	2 025 000	2 539	588	0	9 197
4042	62	1	8 550 000	4 275 000	4 275 000	3 775	1 375	200	19 416
4043	63	1	7 700 000	3 850 000	3 850 000	3 518	1 211	200	17 485
4044	64	0	3 850 000	1 925 000	1 925 000	2 457	536	0	8 743
4045	65	0	3 950 000	1 975 000	1 975 000	2 471	545	0	8 970
4046	66	0	6 700 000	3 350 000	3 350 000	3 311	1 079	0	15 215
4047	67	0	7 000 000	3 500 000	3 500 000	3 331	1 092	0	15 896
4048	68	0	4 350 000	2 175 000	2 175 000	2 462	539	0	9 878
4049	69	0	7 300 000	3 650 000	3 650 000	3 397	1 134	0	16 577
4050	70	0	6 000 000	3 000 000	3 000 000	3 133	966	0	13 625
4051	71	0	7 500 000	3 750 000	3 750 000	3 518	1 211	0	17 031
4052	72	0	4 350 000	2 175 000	2 175 000	2 451	532	0	9 878
4053	73	0	4 350 000	2 175 000	2 175 000	2 462	539	0	9 878
4054	74	0	6 850 000	3 425 000	3 425 000	3 221	1 022	0	15 555
4055	75	0	6 850 000	3 425 000	3 425 000	3 177	994	0	15 555
4056	76	1	11 500 000	5 750 000	5 750 000	3 914	1 463	200	26 115
4057	77	1	9 000 000	4 500 000	4 500 000	3 771	1 372	200	20 438
4058	78	1	9 900 000	4 950 000	4 950 000	3 507	1 204	200	22 481
4059	79	0	4 600 000	2 300 000	2 300 000	2 440	525	0	10 446
4060	80	0	6 900 000	3 450 000	3 450 000	3 067	924	0	15 669
4061	81	1	10 200 000	5 100 000	5 100 000	3 639	1 288	200	23 163

4062	82	1	11 200 000	5 600 000	5 600 000	3 650	1 295	200	25 433
4063	83	0	10 500 000	5 250 000	5 250 000	3 562	1 239	0	23 844
5033	84	1	9 600 000	4 800 000	4 800 000	3 641	1 289	200	21 800
5034	85	1	9 700 000	4 850 000	4 850 000	3 538	1 224	200	22 027
5035	86	0	4 100 000	2 050 000	2 050 000	2 451	532	0	9 310
5036	87	0	4 650 000	2 325 000	2 325 000	2 726	707	0	10 559
5037	88	0	4 000 000	2 000 000	2 000 000	2 383	489	0	9 083
5038	89	0	6 350 000	3 175 000	3 175 000	3 216	1 019	0	14 420
5039	90	0	5 800 000	2 900 000	2 900 000	3 029	900	0	13 171
5040	91	1	7 850 000	3 925 000	3 925 000	3 544	1 228	200	17 826
5041	92	0	4 200 000	2 100 000	2 100 000	2 539	588	0	9 538
5042	93	1	8 800 000	4 400 000	4 400 000	3 775	1 375	200	19 983
5043	94	1	7 900 000	3 950 000	3 950 000	3 485	1 190	200	17 940
5044	95	0	4 000 000	2 000 000	2 000 000	2 457	536	0	9 083
5045	96	0	4 100 000	2 050 000	2 050 000	2 471	545	0	9 310
5046	97	0	6 950 000	3 475 000	3 475 000	3 335	1 095	0	15 782
5047	98	0	7 200 000	3 600 000	3 600 000	3 331	1 092	0	16 350
5048	99	0	4 650 000	2 325 000	2 325 000	2 462	539	0	10 559
5049	100	0	7 450 000	3 725 000	3 725 000	3 397	1 134	0	16 918
5050	101	0	6 150 000	3 075 000	3 075 000	3 133	966	0	13 966
5051	102	0	7 700 000	3 850 000	3 850 000	3 518	1 211	0	17 485
5052	103	0	4 650 000	2 325 000	2 325 000	2 451	532	0	10 559
5053	104	0	4 650 000	2 325 000	2 325 000	2 462	539	0	10 559
5054	105	0	7 100 000	3 550 000	3 550 000	3 221	1 022	0	16 123
5055	106	0	7 100 000	3 550 000	3 550 000	3 177	994	0	16 123
5056	107	1	12 000 000	6 000 000	6 000 000	3 914	1 463	200	27 250
5057	108	1	9 200 000	4 600 000	4 600 000	3 771	1 372	200	20 892
5058	109	1	10 100 000	5 050 000	5 050 000	3 507	1 204	200	22 935
5059	110	0	4 700 000	2 350 000	2 350 000	2 440	525	0	10 673
5060	111	0	7 100 000	3 550 000	3 550 000	3 067	924	0	16 123
5061	112	1	10 500 000	5 250 000	5 250 000	3 639	1 288	200	23 844
5062	113	1	11 500 000	5 750 000	5 750 000	3 650	1 295	200	26 115
5063	114	0	10 700 000	5 350 000	5 350 000	3 562	1 239	0	24 298
6033	115	0	7 900 000	3 950 000	3 950 000	3 137	969	0	17 940
6034	116	1	10 000 000	5 000 000	5 000 000	3 555	1 235	200	22 708
6036	117	0	9 900 000	4 950 000	4 950 000	3 687	1 319	0	22 481
6037	118	0	9 500 000	4 750 000	4 750 000	3 588	1 256	0	21 573
6041	119	0	4 400 000	2 200 000	2 200 000	2 534	585	0	9 992
6042	120	1	9 150 000	4 575 000	4 575 000	3 775	1 375	200	20 778
6043	121	1	8 300 000	4 150 000	4 150 000	3 485	1 190	200	18 848
6044	122	0	4 200 000	2 100 000	2 100 000	2 457	536	0	9 538
6045	123	0	4 300 000	2 150 000	2 150 000	2 471	545	0	9 765
6046	124	0	7 200 000	3 600 000	3 600 000	3 335	1 095	0	16 350
6047	125	0	7 500 000	3 750 000	3 750 000	3 331	1 092	0	17 031
6048	126	0	4 900 000	2 450 000	2 450 000	2 462	539	0	11 127
6049	127	0	7 600 000	3 800 000	3 800 000	3 397	1 134	0	17 258

6050	128	0	7 900 000	3 950 000	3 950 000	3 133	966	0	17 940
6055	129	1	13 400 000	6 700 000	6 700 000	4 013	1 526	200	30 429
6057	130	1	13 700 000	6 850 000	6 850 000	4 376	1 757	200	31 110
6058	131	1	14 100 000	7 050 000	7 050 000	4 123	1 596	200	32 019
6060	132	1	10 300 000	5 150 000	5 150 000	3 364	1 113	200	23 390
6061	133	1	11 000 000	5 500 000	5 500 000	3 639	1 288	200	24 979
6062	134	1	12 100 000	6 050 000	6 050 000	3 650	1 295	200	27 477
6063	135	0	11 200 000	5 600 000	5 600 000	3 562	1 239	0	25 433
7042	136	0	16 300 000	8 150 000	8 150 000	4 013	1 526	0	37 015
7047	137	0	18 500 000	9 250 000	9 250 000	4 233	1 666	0	42 010
7049	138	0	15 000 000	7 500 000	7 500 000	4 145	1 610	0	34 063
7061	139	0	17 500 000	8 750 000	8 750 000	4 167	1 624	0	39 740
7063	140	0	16 800 000	8 400 000	8 400 000	4 233	1 666	0	38 150
		45	1 058 950 000	529 475 000	529 475 000				

Variabler

Antall andelsleiligheter	140
Samlet BRA	10.276
andel fellesgjeld	0,5
Rente	5,45 %
Løpetid	40
Avdragsfrihet	5
Felleskost. pr. kvm gj.snitt	44
Kostnad p-plass	200
Akto. oppvarming pr kvm	14

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Ager Borettslag

---

Møtedato: 12.12.2024
Møtested: digitalt

Til stede: Kristoffer S. Hansen for utbygger Frysjaparken Eiendom AS som eier av alle andelene.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Monica Bodin-Wilhelmsen.

Konstituering

A. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Monica Bodin-Wilhelmsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

B. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C. **Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne**
Som fører av protokoll ble Monica Bodin-Wilhelmsen foreslått. Som protokollvitne ble Kristoffer S. Hansen foreslått.
Vedtak: Godkjent

D. **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

Forslag

A. Vedtektsendring – mindre endring pkt. 1-2 (3) og 4-1 (4) 3.avsnitt
Vedtak: Godkjent slik det står i innkallingen.

B. Vedtektsendring – mindre endring pkt. 2-1 (4)
Vedtak: Godkjent slik det står i innkallingen.

C. Vedtektsendring – mindre endring pkt. 4-1 (5)
Vedtak: Godkjent slik det står i innkallingen.

D. Vedtektsendring – parkering, nytt avsnitt pkt. 4-1 (6)
Vedtak: Godkjent slik det står i innkallingen.

E. Vedtektsendring – mindre endring pkt. 2-1 (4)
Vedtak: Godkjent slik det står i innkallingen.

F. Vedtektsendring – varmesentral, mindre endring av tekst kapittel 11
Vedtak: Godkjent slik det står i innkallingen.

G. Husordensregler
Vedtak: Godkjent slik det står i innkallingen.

H. Finansieringsplan

Vedtak: Godkjent slik det står i innkallingen.

Møtet ble hevet kl.: 10.30. Protokollen signeres av

Monica Bodin-Wilhelmsen /s/	Kristoffer S. Hansen /s/
Møteleder/ Fører av protokollen	Protokollvitne

Vedtekter

for Ager borettslag org.nr. 931 192 396

vedtatt i stiftelsesmøte den 09.03.2023.
endret på ekstraordinær generalforsamling 12.12.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
(1) Ager 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 har tinglyst rett til å kjøre over gnr 59 bnr 734 tilhørende Frysjaveien 40 eierseksjonssameie for å komme til egen garasjekjeller, samt tinglyst adkomst til ventilasjonsanlegg og eventuelt andre tekniske installasjoner som befinner seg i garasjekjeller på gnr 59 bnr 734. Borettslaget skal dekke sin forholdsmessige andelene av driftskostnad til felles garasjeport, samt vedlikehold av felles kjørebane.

(4) Borettslaget 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.

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 èn 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) Tilbydere av boligkjøpsmodeller kan eie andeler i borettslaget i den utstrekning det er tillatt etter borettslagsloven.

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) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

(9) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én 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. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(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 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 8.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 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. 3-4 (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 opp til 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.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL
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, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. 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) Andelseiere i første boligetasje som disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning 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.

Eiendomsgrensen mellom borettslaget og Frysjaveien 40 eierseksjonssameie på gnr 59 bnr 734 går i vegglivet til borettslaget. Enkelte markterrassene ligger på gnr 59 bnr 734 og for disse er det tinglyst bruksrett.

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

Montering av markise og/eller utvendig persienne/screens er tillatt, men andelseier må følge retningslinjer fastsatt med tanke på type og farge.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. 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 de 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 borettslaget og til beboere i Stilla borettslag gnr 59 bnr 734 snr 1.

Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan: 2, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17,18, 24, 25, 26, 27, 33, 34, 41, 42, 50, 63, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 74, 76, 77, 78, 79 og 80. Disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes til andelseiere i borettslaget og til andelseiere i Stilla borettslag.

Stilla borettslag har tinglyst bruksrett til parkeringsplasser i Ager borettslags garasjekjeller og eierne av parkeringsplassene belastes et månedlig beløp pr parkeringsplass på lik linje med andelseiere i Ager borettslag.

Frysjaparken Eiendom AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Ager borettslag og Stilla borettslag.

(7) 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.

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

De som disponerer ladeplass betaler for strømforbruket knyttet til lading.

Andelseier som ikke disponerer ladestasjon, men som ønsker dette, kan med styrets godkjenning installere dette.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget 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 Eiendom AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Ager borettslag.

(10) 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.

(11) Beboere i Stilla borettslag har bruksrett til fellesarealer i Ager borettslag som omfatter overnattingslokale/hybel, smørebod, sykkelvask og styrerom/selskapslokale. Stilla borettslag skal dekke sin forholdsmessige andel av driftskostnadene for disse fellesarealene. Brukerne plikter å holde seg orientert om de gjeldende ordensreglene.

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til

andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året 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.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

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. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(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) 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 enhver 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 eventuelle 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
- Valg av delegert med varadelegert til OBOS' generalforsamling
- 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. Varmesentral, velforening og midlertidige bestemmelser

11-1 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon (varmesentral)
Det er på naboeiendommen etablert en varmesentral og energisentral med tilhørende energibrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur, basert på bergvarme (energiløsningen). Energiløsningen er delvis plassert i en egen seksjon (seksjon 3) i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie (nabosameiet på gnr 59 bnr 734), delvis i fellesarealer i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie og delvis på borettslagets eiendom.

Eier av energiløsningen gis eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til å ha energiløsningen på berørte eiendommer (herunder borettslagets eiendom og nabosameiets eiendom) for å levere energi for oppvarming, varmt tappevann og, der relevant, kjøling. Ovennevnte bruksrett omfatter eksklusiv og vederlagsfri rett til å hente ut bergvarme fra etablert brønnpark, og også retten til å tilby energi for oppvarming, varmt tappevann og der det er relevant, kjøling, til andre eiendommer. For dette formål er det etablert rørføringer/infrastruktur på borettslaget og nabosameiets eiendom. Eier og deres rettsetterfølgere av energiløsningen skal ha vederlagsfri tilgang til energiløsningen, samt bruksrett for sine installasjoner slik det fremsto ved innflytting og overlevering.

Ovennevnte rettigheter er en forutsetning for leveransevilkårene eieren av energiløsningen kan tilby. Borettslaget og øvrige brukere av borettslagets eiendom har rett og plikt til å kjøpe varme fra denne energiløsningen. Ved opphør av leveranseavtalene kan borettslaget, sammen med nabosameiet, i fellesskap kjøpe ut energiløsningen med alle tilhørende rettigheter og forpliktelser. De nærmere leveransevilkår som energipris, ansvarsforhold, skjæringspunktet for vedlikehold, utkjøpspris m.m., fremgår av de individuelle avtalene som inngås. Opprinnelig eier vil imidlertid fortsatt ha rett til å kjøpe energi av sameiet til kostpris, så lenge det er behov for å oppfylle inngåtte leveranseforpliktelser.

Den som til enhver tid er eier av energiløsningen skal for egen regning dekke drifts - og vedlikeholdskostnader knyttet til energiløsningen og tilhørende infrastruktur.

Borettslaget og de øvrige brukerne av eiendommen skal gi eier av energiløsningen eller den denne bemyndiger, tilgang for kontroll, ettersyn, og nødvendig vedlikehold og reparasjoner på energiløsningens infrastruktur, herunder energibrønner. Dette gjelder uavhengig av om infrastrukturen ligger innenfor det tekniske rommet for betjening av systemene eller ikke.

Eier av energiløsningen skal gjøre eventuelle kjøpere oppmerksomme på de rettigheter og forpliktelser som fremgår av disse vedtektene.

Endring av nærværende vedtektsbestemmelse krever samtykke fra eier av energiløsningen. Alle de beskrevne rettighetene kan tinglyses i borettslagets eiendom. Kostnader i forbindelse med eventuell tinglysing bæres av eier av sentralen.

Kostnader til den enkeltes brukers forbruk av varme (oppvarming/tappevann), vil fordeles etter faktisk målt forbruk. Brukerne betaler et a konto beløp og dette avregnes.

11-2 Særskilt bestemmelse om medlemskap i velforening/rett og plikt til utomhusområde

Det kan bli tinglyst rett og plikt til gjensidige bruks- og adkomstrett til utomhusarealer innenfor utbyggingsfeltet «Frysjaparken». Ager borettslag er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av felles utomhusareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Det kan bli opprettet velforening for ivaretakelse av bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer og Ager borettslag har rett og plikt til medlemskap i denne. Utbygger vil fastsette nærmere rettigheter og plikter med evt. vedtekter for velforening som etableres for utomhusområdet.

11-3 Midlertidige bestemmelser i byggetiden
Utbyggingsprosjektet «Frysjaparken» er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 900 boliger med fordelt 4 delfelt. Frysjaparken Felt B er planlagt utbygd med 305 boliger (Stilla borettslag og Ager borettslag), varmesentral, næringsareal i plan 1 og med underjordisk p-kjeller. Utbygger Frysjaparken Utvikling AS/Frysjaparken Eiendom AS, evt. den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Frysjaparken Utvikling AS/Frysjaparken Eiendom AS, har som utbygger av eiendommene innenfor reguleringsområdet rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet «Frysjaparken» er ferdig utbygget, er borettslaget og andelseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Borettslaget er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av borettslagets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet «Frysjaparken».

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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 prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 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 AGER BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 07.03.2025

OBOS Leil.nr.	Andel	Garasjeplass nr.	Merknad (HC, EL, omsettelig, tilknyttet etc)	Bodnr.
1051	1			81
1057	2	46	Tilknyttet	122
1058	3	57	Tilknyttet	83
2033	4	19	Tilknyttet	1
2037	5			49
2039	6			60
2044	7			147
2046	8			144
2047	9			31
2049	10			15
2050	11			28
2051	12			79
2052	13			80
2054	14			42
2055	15			117
2056	16	45	Tilknyttet	118
2057	17	44	Tilknyttet	30
2058	18	61	Tilknyttet	75
2059	19			48
2060	20			74
2061	21	59	Tilknyttet	88
3033	22	28	Tilknyttet	95
3034	23	29	Tilknyttet	125
3035	24			59
3036	25			61
3037	26			58
3038	27			51
3039	28			57
3040	29			133
3041	30			7
3042	31	10	Tilknyttet	137
3043	32	3	Tilknyttet	145
3044	33			108
3045	34			107
3046	35			139
3047	36			13
3048	37			27
3049	38	18	Omsettelig	12

3050	39			23
3051	40	42	Omsettelig	43
3052	41			44
3053	42			45
3054	43			46
3055	44			114
3056	45	35	Tilknyttet	115
3057	46	21	Tilknyttet	116
3058	47	55	Tilknyttet	71
3059	48			72
3060	49			73
3061	50	58	Tilknyttet	87
3062	51	40	Tilknyttet	86
3063	52			85
4033	53	20	Tilknyttet	128
4034	54	30	Tilknyttet	2
4035	55			54
4036	56			53
4037	57			55
4038	58			130
4039	59			56
4040	60	4	Tilknyttet	5
4041	61			134
4042	62	11	Tilknyttet	8
4043	63	5	Tilknyttet	146
4044	64			111
4045	65			110
4046	66			109
4047	67	9	Omsettelig	16
4048	68			22
4049	69			14
4050	70			26
4051	71	41	Omsettelig	47
4052	72			38
4053	73			37
4054	74			36
4055	75	68	Omsettelig	41
4056	76	70	Tilknyttet	120
4057	77	54	Tilknyttet	123
4058	78	53	Tilknyttet	78
4059	79			77
4060	80			76
4061	81	52	Tilknyttet	84
4062	82	51	Tilknyttet	93
4063	83			94

5033	84	22	Tilknyttet	50
5034	85	31	Tilknyttet	131
5035	86			52
5036	87			129
5037	88			62
5038	89	33	Omsettelig	98
5039	90			97
5040	91	12	Tilknyttet	6
5041	92			135
5042	93	13	Tilknyttet	10
5043	94	6	Tilknyttet	103
5044	95			105
5045	96			104
5046	97	14	Omsettelig	106
5047	98	15	Omsettelig	25
5048	99			21
5049	100	24	Omsettelig	17
5050	101			20
5051	102			35
5052	103			34
5053	104			33
5054	105			32
5055	106	50	Omsettelig	39
5056	107	49	Tilknyttet	3 + 119
5057	108	36	Tilknyttet	40
5058	109	48	Tilknyttet	68
5059	110			67
5060	111			70
5061	112	47	Tilknyttet	92
5062	113	43	Tilknyttet	91
5063	114			90
6033	115			127
6034	116	32	Tilknyttet	99
6036	117	77	Omsettelig	96
6037	118			126
6041	119			136
6042	120	1 og 2	1 stk tilknyttet (1) og 1 stk omsettelig (2)	4
6043	121	23	Tilknyttet	143
6044	122			101
6045	123			102
6046	124	27	Omsettelig HC (27)	138
6047	125	26	Omsettelig	19
6048	126			24
6049	127	25	Omsettelig	18

6050	128	71	Omsettelig	29
6055	129	75 og 76	Tilknyttet (75) + Omsettelig (76)	121
6057	130	62 og 63	Tilknyttet (62) + Omsettelig (63)	124
6058	131	39	Tilknyttet	69
6060	132	38	Tilknyttet	82
6061	133	37	Tilknyttet	66
6062	134	60	Tilknyttet	63
6063	135			65
7042	136			100
7047	137	7 og 8	Omsettelig	112
7049	138	17	Omsettelig	11
7061	139	67	Omsettelig	89
7063	140			64
Utbygger		16	Omsettelig	
Utbygger		34	Omsettelig	
Utbygger		65	Omsettelig	
Utbygger		66	Omsettelig	
Utbygger		79	Omsettelig	
Utbygger		72	Omsettelig	
Utbygger		74	Omsettelig	
Utbygger		78	Omsettelig	
Utbygger		80	BILDELING	

Ledige boder

Utbygger	Omsettelig	9
Utbygger	Omsettelig	132
Utbygger	Omsettelig	140
Utbygger	Omsettelig	141
Utbygger	Omsettelig	113
Utbygger	Omsettelig	142

Parkeringsplasser Stilla borettslag

OBOS Leil.nr. Stilla brl	Andel	Antall p-plasser tilknyttet	Garasjeplass nr.	Merknad (HC, EL, omsettelig, tilknyttet etc)
3025	82		56	Omsettelig i Stilla brl
4011	100		73	Omsettelig i Stilla brl
4023	112		69	Omsettelig i Stilla brl
6017	157		64	Omsettelig i Stilla brl

HUSORDENSREGLER FOR

AGER BORETTSLAG

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

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 Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslaget eiendom.

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 Hensynet til øvrige beboere
Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere. 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.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking i fellesarealene. Røyking skal foregå uten sjenanse til andre beboere.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje på hverdager mellom kl. 08:00 og 20:00 og på lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10:00 og 16:00. På søndager og helligdager skal 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.

Alle biler skal i sin helhet være parkert innenfor oppmerket parkeringsplass og være parkert uten sjenanse for nærliggende parkeringsplasser. Det er ikke tillatt med parkering i manøverområde og gangområde.

§ 3 Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I garasjekjelleren er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke takterrassene. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 4 Rensing av sluk på terrasse/balkong
For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Tilsvarende må glass og metallemballasje legges i egen glass- og metallbeholder på eiendommen. Brukt tøy kan leveres i Røde kors sine klescontainere som vil befinne seg på tomten mot gatetunet.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7 Fasadeendringer
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, utvendig screen/persienne, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke tillatt med parabol.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle

soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9 Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse og sørg for at grillen står trygt og stødig med god avstand til materiale som er brennbart. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig, samt ha brannslukningsutstyr tilgjengelig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

§ 10 Parkering
Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 11 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr etter melding til styret så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. 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.

§12 Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 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. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SWECO ARCHITECTS AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.11.2024
	202111625 - 87 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	FRYSJAVEIEN 40 - FELT B	Eiendom:	59/237/0/0
Tiltakshaver:	FRYSJAPARKEN EIENDOM AS	Søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Frysjaveien 40 - Felt B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av tre boligblokker over felles parkeringskjeller - Felt B, som vi mottok 04.11.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for felt B2.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt at tiltaket har tilstrekkelig sikkrehetsnivå. Følgende arbeider er oppgitt gjenstår innenfor område det søkes brukstillatelse for:

- Montering av enkelte skillevegger på tak,- og markterrasser.

Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:

Næringslokaler i Felt B1.

Frist for ferdigattest 01.05.2027.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom dere søker om midlertidig brukstillatelse før dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- rekkefølgekrav 11.8 (S-4958) - opparbeidelse av park G1 med tursti Bg3b
- rekkefølgekrav 11.9 (S-4958) - opparbeidelse av park G2 med bekk
- rekkefølgekrav 11.11 (S-4958) - opparbeidelse av tursti Bg3c
- rekkefølgekrav 11.5 og 11.6 (S-4958) - opparbeidelse av allmenning og torg T1 og T2
    - Allmenning med torg T1 og T2 etter reguleringsplanen må opparbeides i tråd med godkjent faseplan for T1 og T2, ref. endret tillatelse og dispensasjon i saksnr. 201812598 med en varighet til 01.02.2025. Se endringstillatelse fra våren 2024

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Tidsbegrenset dispensasjon fra rekkefølgekrav §11.8, §11.9 og § 11.11 i reguleringsplanen er gitt til 01.05.2027.
    - - Ferdigstilling av parkområdene G1, G2 og G3 samt stiene Bg3a-c, herunder komplett beplantning, vil være et vilkår for ferdigattest for felt B, samt vilkår for midlertidig brukstillatelse for felt A.

      - Parkområdene G1, G2 og G3 samt stiene Bg3a-c må være ferdigstilt innen 1. mai 2027.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

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/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
FRYSJAPARKEN EIENDOM AS, c/o Stor-Oslo Eiendom AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

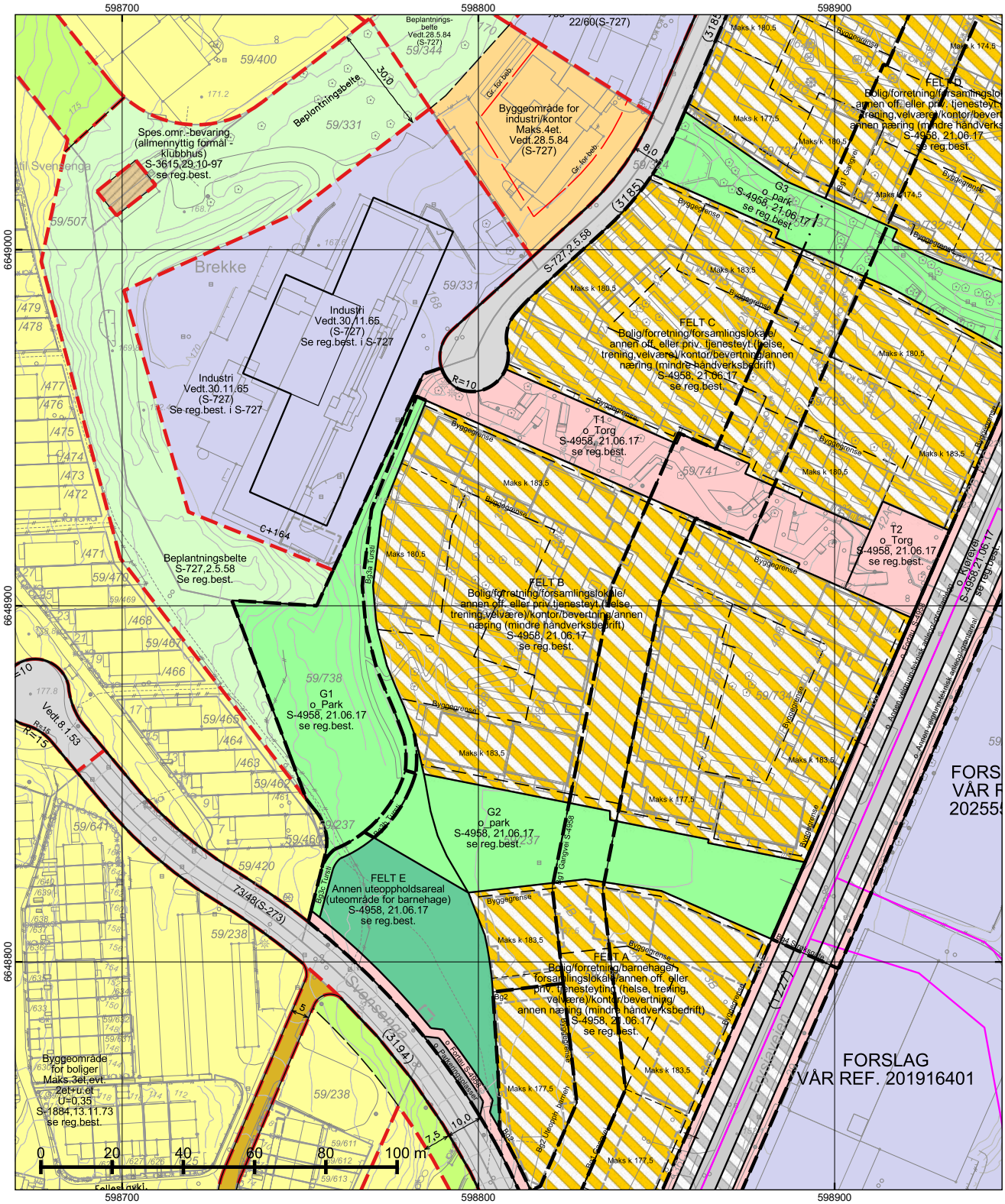
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156826/ 86531463
Deres ref.:
Adresse: Frysjaveien 38
Kommentar:
Gnr/Bnr: 59/735

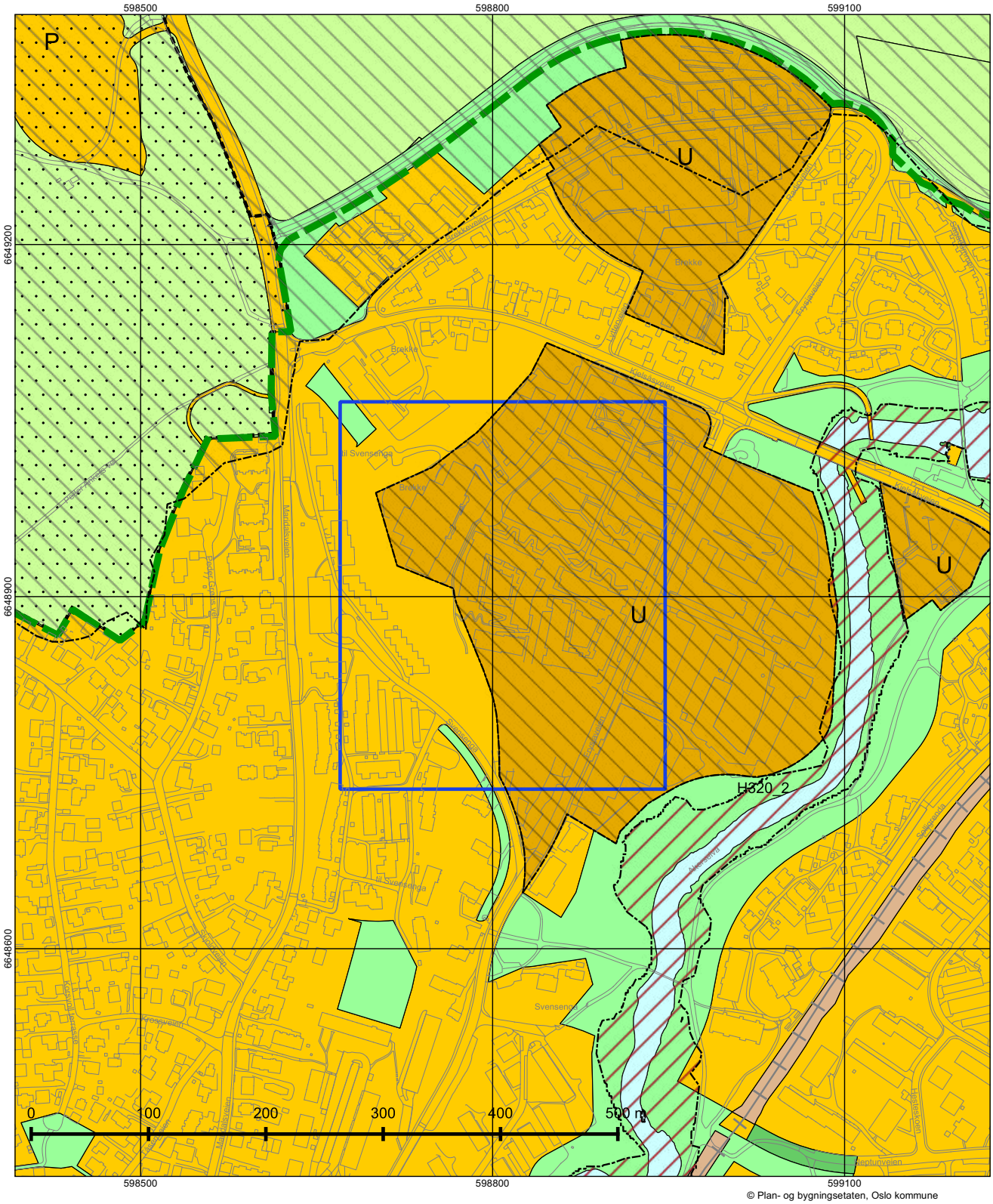
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598700
598800
598900
6649000
6648900
6648800
FELT D
Bolig/forretning/forsamlingslokale/annen off. eller priv. tjenesteyting (helse, trening,velvære)/kontor/bevertning/annen næring (mindre håndverksbedrift)
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
G3
o_park
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
FELT C
Bolig/forretning/forsamlingslokale/annen off. eller priv. tjenesteyt.(helse, trening,velvære)/kontor/bevertning/annen næring (mindre håndverksbedrift)
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
T1
o_Torg
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
T2
o_Torg
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
FELT B
Bolig/forretning/forsamlingslokale/annen off. eller priv. tjenesteyt. (helse, trening,velvære)/kontor/bevertning/annen næring (mindre håndverksbedrift)
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
G1
o_Park
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
G2
o_park
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
FELT E
Annen uteoppholdsareal (uteområde for barnehage)
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
FELT A
Bolig/forretning/barnehage/forsamlingslokale/annen off. eller priv. tjenesteyting (helse, trening, velvære)/kontor/bevertning/annen næring (mindre håndverksbedrift)
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks.3et.evt. 2et+ru.et
U=0.35
S-1884,13.11.73
se reg.best.
Byggeområde for industri/kontor
Maks.4et.
Vedt.28.5.84
(S-727)
Industri
Vedt.30.11.65
(S-727)
Se reg.best. i S-727
Spes.omr.-bevaring (allmennyttig formål - klubbhus)
S-3615,29.10-97
se reg.best.
Beplantningsbelte
S-727,2.5.58
Se reg.best.
Beplantnings-belte
Vedt.28.5.84
(S-727)
Brekke
Byggegrense
Maks k 180.5
Maks k 174.5
Maks k 177.5
Maks k 183.5
R=10
R=15
C+164
Vedt.8.1.53
73/48(S-273)
(3194)
(3185)
S-727,2.5.58
22/60(S-727)
Gr. for beb.
Bygg.grense
Bygg.grense for garasjer
Bygg.grense for uteoppholdsareal
Bygg.grense for parkeringsplasser
Bygg.grense for lekeplass
Bygg.grense for gangveg
Bygg.grense for gangveg/sykkelveg
Bygg.grense for kjøreveg
Bygg.grense for fortau
Bygg.grense for torg
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg
Bygg.grense for kjøreveg/fortau
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/fortau
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg/sykkelveg
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg/sykkelveg/fortau
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg/sykkelveg/fortau/torg
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg/sykkelveg
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg/sykkelveg/fortau
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg/sykkelveg/fortau/torg
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg
Bygg.grense for kjøreveg/gangveg/sykkelveg/fortau/torg/lekeplass/uteoppholdsareal/parkeringsplasser/gangveg/sykkelveg
Bygg.grense for kjøreveg

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156826/86531463
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Caroline Leirflaten
FRYSJAVEIEN 38H

Dato: 27.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531463
9160926

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 735

Vi viser til bestilling av 20260427 for FRYSJAVEIEN 38H.

GNR. 59 BNR. 735

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.09.2022.

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

5746 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

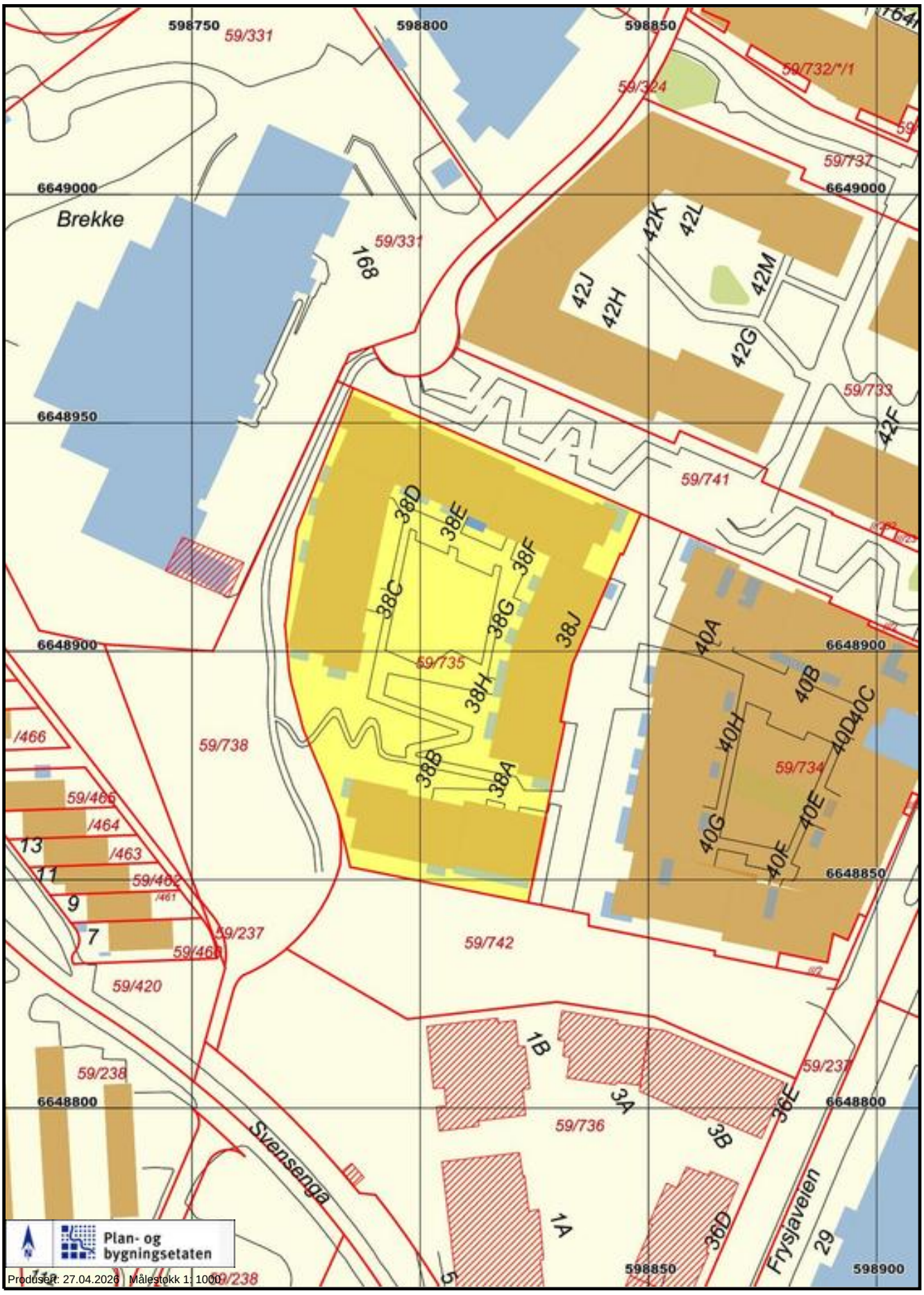
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


598750
598800
598850
59/331
59/732/*/1
59/324
59/737
6649000
Brekke
168
42K
42L
42M
42J
42H
42G
59/733
6648950
42F
59/741
38D
38E
38F
38C
38G
38J
6648900
59/735
38H
40A
40B
40H
40D40C
59/734
59/738
38B
38A
/466
59/466
/464
13
/463
11
59/462
/461
9
7
59/237
59/460
59/742
40G
40E
40F
6648850
59/420
59/238
6648800
1B
3A
59/736
3B
36E
59/237
Svensenga
1A
36D
Frysjavelen
29
598850
598900
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.04.2026 | Målestokk 1: 1000

Oslo

S-4958

FRYSJAVEIEN 40, 42 OG KJELSÅSVEIEN 172 Detaljregulering for gnr. 59 bnr. 237, 323, 324 mfl. ALT.3

Vedtaksdato: 21.06.2017
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201213588
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201213588

Dokumentet består av 12 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRYSJAVEIEN 40, 42 OG KJELSÅSVEIEN 172. Gnr. 59, Bnr. 237, 323, 324 m.fl.

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket ONV-201213588-3 og datert 12.12.2016.

§ 2. *Arealformål*

Områdets vertikalnivå 1 (under terreng) reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
  Bolig/forretning/forsamlingslokale
  /annen off. eller privat tjenesteyting (helse, trening og velvære),
  kontor/bevertning/annen næring (mindre håndverksbedrift)

Områdets vertikalnivå 2 (på terreng) reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
  Bolig/forretning/barnehage/forsamlingslokale
  /annen off. eller privat tjenesteyting (helse, trening og velvære),
  kontor/bevertning/annen næring (mindre håndverksbedrift) A
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
  Bolig/forretning/ forsamlingslokale
  /annen off. eller privat tjenesteyting (helse, trening og velvære),
  kontor/bevertning/annen næring (mindre håndverksbedrift) B, C og D
- Annet uteoppholdsareal (uteområde for barnehage) E

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg T1, T2 og T3
- Sykkelfelt
- Parkeringsplasser
- Annen veggrunn-tekniske anlegg/grøntareal

Grønnstruktur:
- Park G1,G2 og G3

§ 3. *Fellesbestemmelser*

Utforming
Bebyggelse og utearealer/byrom skal gis en bymessig utforming av høy arkitektonisk kvalitet og utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Parkeringskjellere skal ikke eksponeres som fasade. Utomhusanlegg skal utformes slik at det etableres gode overganger estetisk og funksjonelt til tilstøtende områder. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning, tilbakefylling av masser, bevaring av tregrupper og nyplanting av vegetasjon.

VERTIKALNIVÅ 1

§ 4. *Bebyggelse og anlegg - Kombinert bebyggelse og anleggsformål*
Det tillates kun parkeringsanlegg under felt T1, T2, G2 og G3. Parkeringsanlegg kan være felles for byggefelt. Overkant takkonstruksjon skal være minimum 2 m under terreng. Anlegg skal plasseres og utformes slik at de ikke er i konflikt med overliggende torg, park, overvannsanlegg og eventuell bekkeåpning.

VERTIKALNIVÅ 2

§ 5. *Bebyggelse og anlegg - Kombinert bebyggelse og anleggsformål – felt A, B, C, D*

5.1 Utnyttelse

Maks tillatt bruksareal BRA er:	Felt A:	16 590 m² BRA
	Felt B:	32 250 m² BRA
	Felt C:	23 600 m² BRA
	Felt D:	16 760 m² BRA
	Totalt:	89 200 m² BRA

Følgende areal medregnes ikke i BRA:
- Areal til tilleggsfunksjoner (parkering, boder, tekniske rom, etc) plassert under terreng/terrenglokk og under tilstøtende bygg, der arealet ikke eksponeres som fasade.
- Bruksareal for teoretiske plan (høye rom).

5.2 Arealbruk
Innenfor områder for bebyggelse og anlegg tillates inntil 5000 m² BRA forretning/ forsamlingslokale/annen off. eller privat tjenesteyting (helse, trening og velvære), kontor/bevertning/annen næring, hvorav inntil 2000 m^2 BRA kan utgjøre handel/forretning. Med annen næring menes håndverksbedrifter, atelier etc. Det skal primært etableres separate enheter for forretning på inntil 500 m^2. Utover dette tillates ett forretningslokale på inntil 1500 m^2 BRA salgsareal, samt ett lokale forbeholdt helse/trening/velvære på inntil 1500 m^2 BRA. Det skal være publikumsorientert virksomhet i 1.etg. mot T2 (Frysja torg) med direkte adkomst fra gateplan. Minimum 70 % av bebyggelsens fasadelengde, fratrukket passasjer/spalteåpninger, inngang til trapp/heis og innkjøring til p-kjeller, innenfor felt B og C skal ha publikumsrettet funksjon i førsteetasje ut mot strøksgata (Bg4).

Bruksareal for barnehage innenfor felt A skal være minimum 1100 m^2 BRA. Barnehage skal plasseres slik at den ligger i direkte tilknytning til barnehagens uteområder innenfor felt E og ha trinnfri adkomst til uteområdet på terreng.

5.3 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, regulerte byggehøyder og maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Der byggegrense sammenfaller med formålsgrense kan gesimsbeslag og lignende stikke inntil 0,5 m ut over formålsgrensen minimum 6 m over ferdig terreng.

Bebyggelse skal innenfor hvert felt fremstå som minst tre separate sammenstilte bygg, med variasjon i etasjehøyder innenfor hvert kvartal.

Langs Frysjaveien, innenfor kotehøyder som vist på plankart, skal:
Min. 60 % av bygningsvolumenes fasadelengde i felt A skal være inntil 6 etasjer.
Maks. 40 % av bygningsvolumenes fasadelengde i felt A kan tillates inntil 8 etasjer.

Min. 40 % av bygningsvolumenes fasadelengde i felt B skal være inntil 6 etasjer.
Maks. 25 % av bygningsvolumenes fasadelengde i felt B kan tillates inntil 8 etasjer.

Min. 25 % av bygningsvolumenes fasadelengde i felt C skal være inntil 6 etasjer.
Maks. 40 % av bygningsvolumenes fasadelengde i felt C kan tillates inntil 8 etasjer.

Min. 30 % av bygningsvolumenes fasadelengde i felt D skal være inntil 5 etasjer.
Min. 40 % av bygningsvolumenes fasadelengde i felt D skal være inntil 6 etasjer.
Maks. 30 % av bygningsvolumenes fasadelengde i felt D kan tillates inntil 8 etasjer.

Langs Frysjaveien skal minst ett nivå i hvert kvartal være 6 etasjer eller lavere.
Bygningsvolumer på 8 etasjer tillates ikke plassert inntil hverandre.
Fasadelengde for hvert enkelt bygningsvolum skal ikke overstige 24 meter.

Skjæringen mellom overkant takflate og ytterkant fasade skal ligge minimum 3,6 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom takflaten og veggens ytterside, tillates kun oppført takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner samt plantekar, pergolaer, sol- og vindavskjerming og transparent rekkverk. Takoppbygg kan samlet utgjøre inntil 15 % av underliggende takflate.

5.4 Utforming

Kvartalsbebyggelse:
Bebyggelsen skal utgjøre en kvartalsstruktur. Felt B skal utformes som to kvartaler. Kvartalene skal framstå som oppbygget av flere separate bygg. Innenfor hvert kvartal skal bebyggelsen variere i høyder og arkitektonisk uttrykk, langs alle gateløp, byrom og mot gårdsrom.

Bebyggelsen skal utformes med samspill i materialvalg og volumoppbygging. Fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i vertikalretningen skal gi variasjon i fasadeløp. Sprang i etasjehøyder skal gi høydevariasjon. Fasadeuttrykk skal føres ned til bakken/terreng. Det tillates arrondering og bearbeiding av terreng i situasjoner langs terrengskråninger, slik at etasjenivåforskjellen tas opp i markterrasser / med vegetasjon. Bebyggelse i felt B og C mot torget og strøksgata skal i 1.etasje ha innvendig takhøyde minimum 4 meter.

Åpninger/spalter/passasjer
Kvartalsbebyggelsen skal ha passasjer/spalter og større åpninger for å sikre gode forbindelser til gårdsrom. Overbygde spalter/passasjer skal ha minimum 2 etasjers fri høyde.

For de ulike feltene gjelder:
Felt A: Minimum 2 spalter med minimum 8 meters bredde, hvorav 1 mot Frysjaveien og 1 mot naturakse G2 innenfor Bg1, samt minimum 2 åpninger med minimum 13 m. bredde mot Svensenga og felt E.
Felt B, vest for Bg1: Minimum 1 spalte med minimum 8 meters bredde mot interngangvei Bg1og én åpning med minimum 15 meters bredde mot felt G1.

Felt B, øst for Bg1: Minimum 2 spalter med minimum 8 meters bredde, hvorav 1 mot interngangvei Bg1 og 1 mot Frysjaveien.
Felt C, øst for Bg1: Minimum 1 spalte eller åpning med minimum 8 m. bredde, mot offentlig vei eller allmenning.
Felt D, øst for Bg1: Minimum 1 spalte eller åpning med minimum 8 m. bredde mot Frysjaveien.

Balkonger
Balkonger skal framstå som del av det arkitektoniske uttrykket for hvert enkelt bygg. På boligbebyggelse kan balkonger krage inntil 2,0 meter ut over byggegrense. Mot Frysjaveien tillates fritt utkragede balkonger ut over byggegrense, inntil formålsgrense. Mot parkene G2 og G3 kan balkonger krage inntil formålsgrense. Mot allmenning T1, torg T2 og torg T3 tillates fritt utkragede balkonger inntil 1,6 meter utenfor formålsgrense, forutsatt at disse har 5 m fri høyde til bakkeplan. Det tillates ikke innglassede balkonger utover byggegrensene, men mindre støyskjermingstiltak tillates på balkong. Det skal være variasjon i balkongprinsipp og utforming (f.eks. utkragende, delvis- og helt inntrukne balkonger) langs parkdragene.
Det tillates kun svalganger som betjener inntil 3 boliger.

Forhager/markterrasser
Forhager/markterrasser skal avgrenses mot felles, offentlige og allment tilgjengelige arealer med hekk, gjerde eller lignende.

Forplass foran næringsvirksomhet langs Frysjaveien
Ved etablering av næringsvirksomhet i 1. etasje innenfor felt A-D skal fortauskarakteren trekkes inn til fasadeliv. Det tillates tilrettelegging for opphold på areal utenfor byggegrense, i tilknytning til inngangene.

Forhager foran bolig langs Frysjaveien
Ved etablering av bolig i 1. etasje innenfor:
- felt A og D tillates opparbeidet private forhager frem til formålsgrense mot Frysjaveien.
- felt B og C tillates etablert en buffersone på inntil 1,4 m. ut over byggegrense med rom for skjermingstiltak, så som urbant utformede plantekar, markering i belegg eller annet som begrenser ferdsel inntil husvegg.

Private forhager skal ikke brukes til parkering.

Forhager/forplasser mot torg T1
Det tillates etablert en privat buffersone på bakkeplan mellom boligbebyggelse og torg T1, i sonen mellom byggegrense og formålsgrense.

Beplantningsbelte langs Kjelsåsveien
Innenfor felt D skal det opparbeides et beplantningsbelte med minimum 4 meters bredde langs formålsgrense mot Kjelsåsveien. Beplantningsbeltet skal opparbeides med grønt preg, ha store trær og tilstrekkelig vekstlag. Det tillates opparbeidet private forhager og balkonger ut over byggegrense mot Kjelsåsveien.

Overgang mellom boligbebyggelse og parkdrag (felt G2 og felt G3)
Overgang mellom parkdrag og boligbebyggelse skal løses med private forhager, markterrasser med tydelig avgrensning i formålsgrense. Utforming av forhager og overgangssone til offentlig park skal framheve parkens offentlige karakter.

Tak
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Det skal etableres takhager, takterrasser og grønne tak (sedum). Ved etablering av felles takterrasser skal det tilrettelegges for opphold og variert utforming ved bruk av vegetasjon, plantekar, møblering, vindskjerming og/eller klimatilpasning.

5.5 Leilighetsfordeling
Minimum 40 % av leilighetene skal være 70 m² BRA eller større. Det tillates ikke selvstendige leiligheter under 35 m^2. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.

5.6 Krav til uteoppholdsareal
Det skal avsettes felles uteoppholdsareal som skal utgjøre minimum 20 % av boligens samlede BRA. Areal avsatt til takoppbygg og overdekket uteareal (OPA) medregnes ikke i beregningsgrunnlaget.
Minst 60 % av felles uteoppholdsarealet skal være på terreng/terrenglokk. Minimum 40 % av minste felles uteareal skal være solbelyst minst 5 timer 1.mai, hvorav minst 3 timer mellom kl.1500 og 2000.

I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, interne gangveier og felles takterrasser. Felles uteareal over kjeller skal ha et vekstlag som sikrer tilfredsstillende vilkår for busker og trær (minimum 0,8-1,0 m.), på minst 20 % av området. Arealer avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Arealer brattere enn dette må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke. Alle boenheter skal sikres privat uteareal eller lett tilgang til felles uteoppholdsarealer på terreng og tak.

5.7 Parkering
Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for tett by. Minimum 5 % av p-plassene skal tilrettelegges for HC-kjøretøy. P-anlegg kan være felles for flere av feltene.
Krav til ansatt-parkering for barnehage i felt A skal løses i innenfor p-anlegg i felt A.
Bilparkering skal etableres i p-anlegg under planert terreng. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer. Besøksparkering for sykkel kan anlegges på terreng. Besøksparkering for næring kan være på terreng på annen veigrunn, nær innganger. HC-parkering og korttidsparkering kan etableres på terreng langs Frysjaveien. HC-parkering og korttidsparkering for barnehage kan etableres i p-lomme i Svensenga. Midlertidig parkering på terreng på egen grunn tillates under anleggsperioden.

5.8 Avkjørsel
Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

5.9 Varelevering
Det tillates varelevering fra felles samferdselsanlegg og parkeringsanlegg på egen grunn.

5.10 Utomhusplan og takplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal det innsendes en detaljert utomhusplan og takplan i målestokk 1:200 for det enkelte felt. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag, samt opparbeidelse av

oppholdsarealer, lekearealer, vegetasjon, overvannshåndtering, avfallshåndtering, sykkelparkering, eventuelt parkering, gangareal og atkomst, kjøreareal for utrykningskjøretøy, brannoppstillingsplass og møblering av takterrasse. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 6. *Annet uteoppholdsareal (uteområde for barnehage), felt E*

Feltet er uteareal for barnehage i felt A. Barnehagens uteareal skal være allment tilgjengelig utenom barnehagens åpningstider.

Barnehagens utearealer skal tilpasses tomtens naturlige terrengfall. Inngjerding/sikring av utearealer skal framstå visuelt åpent og ikke som barrierer i landskapet. Utearealet skal framstå som del av landskapet og ha trær. Store trær skal bevares så langt det er mulig. Stedvise støttemurer og terrassering av landskapet tillates, dersom det ivaretar tilgjengelighet, leskjerming og soneinndeling med ulike typer leke- og oppholdsområder.

Barnehagens uteareal skal ha en størrelse på minimum 19m^2 pr. barn. Uteoppholdsarealer skal i hovedsak ikke være brattere enn 1:3, med mindre et avgrenset område har særskilte kvaliteter (f.eks. akebakke, atrium, klatrevoll).

§ 7. *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, fortau, torg, sykkelfelt, annen veggrunn, parkeringsplasser*

7.1 Utforming
Torg, fortau og annen veggrunn-tekniske anlegg/grøntareal skal gis en helhetlig urban utforming og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplanting, belysning. Det skal plantes trær.

7.2 Kjøreveg
Frysjaveien skal være offentlig og opparbeides slik at gående og syklende prioriteres og biltrafikken holder lav hastighet.

7.3 Fortau
Fortau skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet i minimum 2,5 meters bredde.

7.4 Torg T1 «Allmenningen»
Regulert torgareal skal være offentlig. Torget skal utformes slik at terrengfallet mot øst tas opp på en måte som legger til rette for opphold. Opparbeidelsen skal ha høy standard i materialbruk, belysning, beplantning og møblering og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Allmenningen skal sammen med Torg 2 «Frysja torg» utformes slik at det fremstår med flere soner med forskjellig bruk, stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Det skal etableres en plassdannelse der interngangvei Bg1 krysser Torg 1. Det skal etableres lekeområde for barn. Bruk av vegetasjon inkludert trær skal vektlegges. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres muligheter for opphold og sitteplasser i solfylte deler av torget.

7.5 Torg T2 «Frysja torg»
Regulert torgareal skal være offentlig. Torget skal utformes som en utvidelse av Torg 1 og gi

rom for aktiviteter knyttet til funksjoner i 1. etasje i tilstøtende bebyggelse. Torget skal opparbeides med høy standard i materialbruk, belysning, beplantning og møblering og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Bruk av vegetasjon inkludert trær skal vektlegges. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres muligheter for opphold som ikke er kommersielle og sitteplasser i solfylte deler av torget.

7.6 Torg T3 «Soltorget»
Regulert torgareal skal være offentlig. Torget skal opparbeides med høy standard i materialbruk, belysning, beplantning og møblering. Det skal etableres muligheter for opphold og sitteplasser.

7.7 Sykkelfelt
Sykkelfelt langs Kjelsåsveien og Frysjaveien skal være offentlig.

7.8 Parkeringsplasser langs Svensenga
Parkeringsplasser langs Svensenga skal være offentlige.

7.9 Annen veggrunn-tekniske anlegg/grøntareal
Innenfor offentlig annen veggrunn-tekniske anlegg/grøntareal skal det etableres sykkelbane/-felt i minimum 2,0 meters bredde, samt gatetrær, HC- og besøksparkering, varelevering for forretning, sykkelparkering og leskur for buss.

7.10 Byggeplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg skal det innsendes byggeplan for feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og evt. forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt terreng og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse og tilliggende grønnstruktur. For offentlige samferdsels- og tekniske anlegg skal byggeplaner godkjennes av Bymiljøetaten før rammetillatelse.

§ 8. *Grønnstruktur – park, felt G1, G2, G3*

8.1 Utforming
Parkområder skal opparbeides med variert vegetasjon og gode brukskvaliteter. Det skal etableres oppholdsarealer med sittemuligheter og legges til rette for fleksibel bruk av parken. Utforming skal tilstrebe en naturlig karakter med beplantning og store trær. Åpne sjakter og terrengskjæringer i landskapet tillates ikke. Støttemurer over 0,5 meter tillates ikke, med unntak av sikring av ramper og gangveier. Parkområder over p-kjeller og andre underjordiske anlegg i vertikalnivå 1, skal ha vekstlag som sikrer tilfredsstillende vilkår for etablering av trær og variert vegetasjon (minimum 2,0 m).

8.2 Park G1 «Brekkeparken»
Parken skal være offentlig og opparbeides iht. godkjent landskapsplan. Gjennom parkområdet skal det etableres turstiforbindelse i 2 meter bredde mellom tursti i felt G2 og tursti som videreføres opp til Maridalsveien. Det naturlige preget skal opprettholdes og store trær skal i størst mulig grad bevares. Det tillates å tynne eksisterende skog for å øke tilgjengeligheten og bruksverdien.

8.3 Park G2 «parkdrag med bekk»

Parken skal være offentlig og opparbeides iht. godkjent landskapsplan. Gjennom parkområdet skal det etableres turstiforbindelse i 2 meter bredde mellom Frysjaveien og turstiene i felt G1. Bekkeløp som ligger i rør skal gjenåpnes innenfor felt G2 og inngå som del av lokal overvannshåndtering og som opplevelses- og estetisk element, forutsatt at dette kan løses med naturlig fall og løses innenfor planområdet. Bekkeløpet skal utformes som et fuktdrag, naturlikt og uten membran i bunnen.

8.4 Park G3 «parkdrag»
Parken skal være offentlig og opparbeides iht. godkjent landskapsplan. Gjennom parkområdet skal det etableres turstiforbindelse i 2 meter bredde mellom Frysjaveien og felt G1.

8.5 Landskapsplan
Sammen med søknad om tiltak innenfor grønnstruktur skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon, synliggjøre hvilke trær som bevares, tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer, overvannshåndtering, ev. flomtiltak, plassering av bekk, lekearealer, sykkelparkering, gangforbindelser og atkomst og kjøreveger for utrykningskjøretøy. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse og tilliggende samferdselsstruktur. Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før tillatelse til tiltak.

§ 9. *Bestemmelsesgrenser*

Bg1 «interngangvei»: Det skal etableres en allment tilgjengelig interngangvei innenfor bestemmelsesgrense Bg1 som vist på plankartet. Gangveien skal ha minimum 3,5 meters bredde og skal være kjørbar for nytte- og utrykningskjøretøy. Det tillates plassert stasjoner for avfallsnedkast langs interngangveien. Varelevering for barnehage tillates innenfor felt A.

Det skal sikres minimum 14 meter avstand mellom bebyggelsen/kvartalene innenfor felt B. Det skal sikres minimum 10 meter avstand mellom bebyggelsen/kvartalene innenfor felt C og D

Bg2 «uteområde for barnehage»: Innenfor bestemmelsesgrense Bg2 på plankartet skal det sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal tilhørende barnehagen ut over uteoppholdsarealet som er sikret i felt E, og i henhold til minimumskrav angitt i *§ 6 Annet uteoppholdsareal (uteområde for barnehage)*. Uteoppholdsarealet i felt A skal løses på terreng og med god fysisk tilkobling til uteområdet i felt E for øvrig, slik at det ikke fremstår som to separate uteområder. Det skal sikres fotgjengeratkomst for barnehagen innenfor Bg2.

Bg3a-c «tursti»: Innenfor bestemmelsesgrense på plankartet skal det etableres en turstiforbindelse. Turstien skal tilpasses landskapet og ha en utforming som underbygger naturkarakteren i Brekkeparken.

Bg4 «strøksgate»: Frysjaveien skal opparbeides som strøksgate i 20,5 meters bredde innenfor bestemmelsesgrense Bg4 som vist på plankartet med følgende tverrsnitt: 6,5 meter kjørebane, 2,5 m fortau og sykkelbane/-felt, langsgående parkering, soner for varelevering med oppdeling av trær, sykkelparkering og annen møblering i henhold til *§ 7.9 Annen veggrunn*.

Kjørevegen skal opparbeides slik at gående og syklende prioriteres og biltrafikken holder lav

hastighet. Det skal anlegges ny holdeplass for buss ved torget.

Langs T2 skal Frysjaveien opparbeides med opphøyet gangfelt. Fortau, annen veggrunn - tekniske anlegg/grøntareal og Frysjaveien skal ha en utforming som markerer og viderefører torgets karakter.

Langs naturakser G2 og G3 skal Frysjaveien opparbeides med opphøyde gangfelt. Fortau, annen veggrunn -tekniske anlegg/grøntareal og Frysjaveien skal ha en utforming som markerer og viderefører grøntdragenes karakter.

§ 10. *Miljøkrav*

10.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for valg av overvannsløsninger.

10.2 Fjernvarme

Tiltak etter planen som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

10.3 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal på terreng/lokk/takterrasser skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/2012.

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2012, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer:

- Leiligheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB utenfor fasade tillates dersom de er gjennomgående og har tilgang til stille side ($L_{den} \leq 55$ dB). Minimum ett soverom i hver leilighet skal ha vindu mot stille side.
- Hjørneleiligheter i karrébebyggelse tillates å ha alle fasader i gul sone, under forutsetning at det gjøres avbøtende tiltak, herunder helt eller delvis innglassede balkonger.
- Ved trinnvis utbygging av planområdet tillates midlertidig støytiltak for tilfredsstillende støynivå i henhold til TEK.

Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

10.4 Kvalitetsprogram for miljø og energi.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jfr. kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 11. *Rekkefølgebestemmelser*

11.1 Skole
Før det gis igangsettingstillatelse for boligfeltene skal tomt for ny skole innenfor Hensynssone for felles planlegging i kommuneplan 2015 (VPOR Frysja-området) være sikret.

11.2 Barnehage
En barnehage med 6 avdelinger samt annet uteoppholdsareal innenfor felt E og innenfor Bg2 skal senest ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt A.

11.3 Frysjaveien mellom Kjelsåsveien mot Maridalsveien
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i feltene A, B, C eller D skal Frysjaveien fra Kjelsåsveien til og med 200 meter fra avkjørselen til Svensenga være sikret opparbeidet eller ferdig opparbeidet.

11.4 Fortau langs Kjelsåsveien
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i felt D skal fortau langs Kjelsåsveien innenfor planområdet være sikret opparbeidet eller ferdig opparbeidet.

11.5 Allmenning (T1)
Allmenning T1 skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for byggetiltak for det av felt B og C som bygges ut først.

11.6 Frysja Torg (T2)
Torg T2 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak for det av felt B og C som bygges ut først.

11.7 Torg (T3)
Torg T3 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak for felt A.

11.8 Park G1 med tursti (Bg3b)
Park G1 og Bg3b skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak for det av felt A og B som bygges ut først.

11.9 Parkdrag med bekk (G2)
Park G2 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak for det av felt A og B som bygges ut først.

11.10 Parkdrag (G3)
Park G3 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak for det av felt C og D som bygges ut først.

11.11 Bestemmelsesgrense for tursti (Bg3a og Bg3c)
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt A skal Bg3a være ferdig opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt B skal Bg3c være ferdig opparbeidet.

11.12 Svensenga med fortau og parkeringsplasser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt A skal Svensenga innenfor planområdet med fortau samt parkeringsplasser være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 21.06.2017 sak 181. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.06.2017, med retting i § 5.1 av en feil/inkurie jf. byutviklingskomiteens møte 20.09.2017

Emilie Stang, bem

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

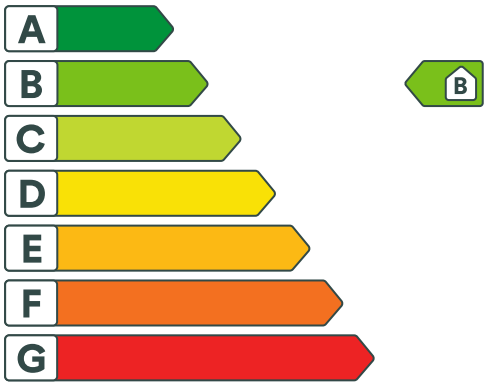
Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

enova

Energiattest



Adresse **Frysjaveien 38H, 0884 OSLO**	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287528**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300964151**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **735**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2025**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **95,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **95,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 677 kWh**



Frysjaveien 38H, 0884 OSLO

Detaljering

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

Frysjaveien 38H, 0884 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

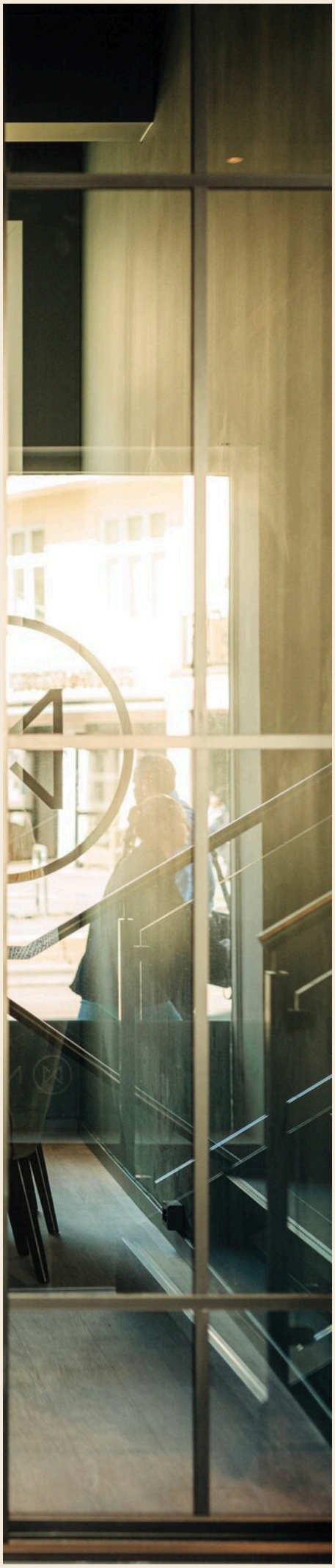
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0162/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frysjaveien 38H 0884 OSLO
Matrikkel: Gnr 59, bnr 735 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:

Caroline Leirflaten

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
c.leirflaten@nordvikbolig.no
419 26 864