

Kjelsåsveien 164F



Velkommen til

Kjelsåsveien 164F



Salgsoppgaven produsert 21. mai 2025

Terrasseleilighet i Frysjaparken

Lekker 4-roms hjørneleilighet m/ god standard fra 2020|Skjermet uteplass på 48 m²|Heis/Garasjepl|IN-ordning|Barnevennlig

Prisantydning	6 750 000,-
Fellesgjeld	4 339 358,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	11 098 920,-
Fellesutgifter pr. mnd	28 919,-
BRA-i	110 kvm
Totalt BRA	119 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2020

Megler	Stian Pøhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no

Megler 2	Siril Slorer Sloreby
Telefon	412 52 214
E-post	s.sloreby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Kjelsåsveien 164F! - En lys og lekker 4-roms hjørneleilighet i et moderne bygg fra 2020, i et attraktivt og barnevennlig område på Frysja.

- Ved nedbetaling av andel fellesgjeld vil felleskostnader reduseres til ca. kr. 6 480,-

- Leiligheten er betydelig oppgradert fra standardleveranse på blant annet kjøkken og baderom
- Markterrasse på hele 48 m²
- 2 bad og 3 soverom
- Varmtvann inkludert
- Kun TG1
- Heis
- 1 garasjeplass (el-lader) medfølger
- Godt med lagringsplass i innvendig bod og ekstern kjellerbod
- Umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder som badeplass og marka med skiløyper
- Nærhet til skoler (Kjelsås skole)/barnehager og off. komm.
- Felles takterrasse, smørebod og vaskestasjon for sykkel/hund
- Meget veldrevet borettslag

Arealer og innhold

BRA-i:	110 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	119 kvm
TBA:	48 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Bod, Entré
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 48 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 9 kvm.

Tyder



Plantegning

















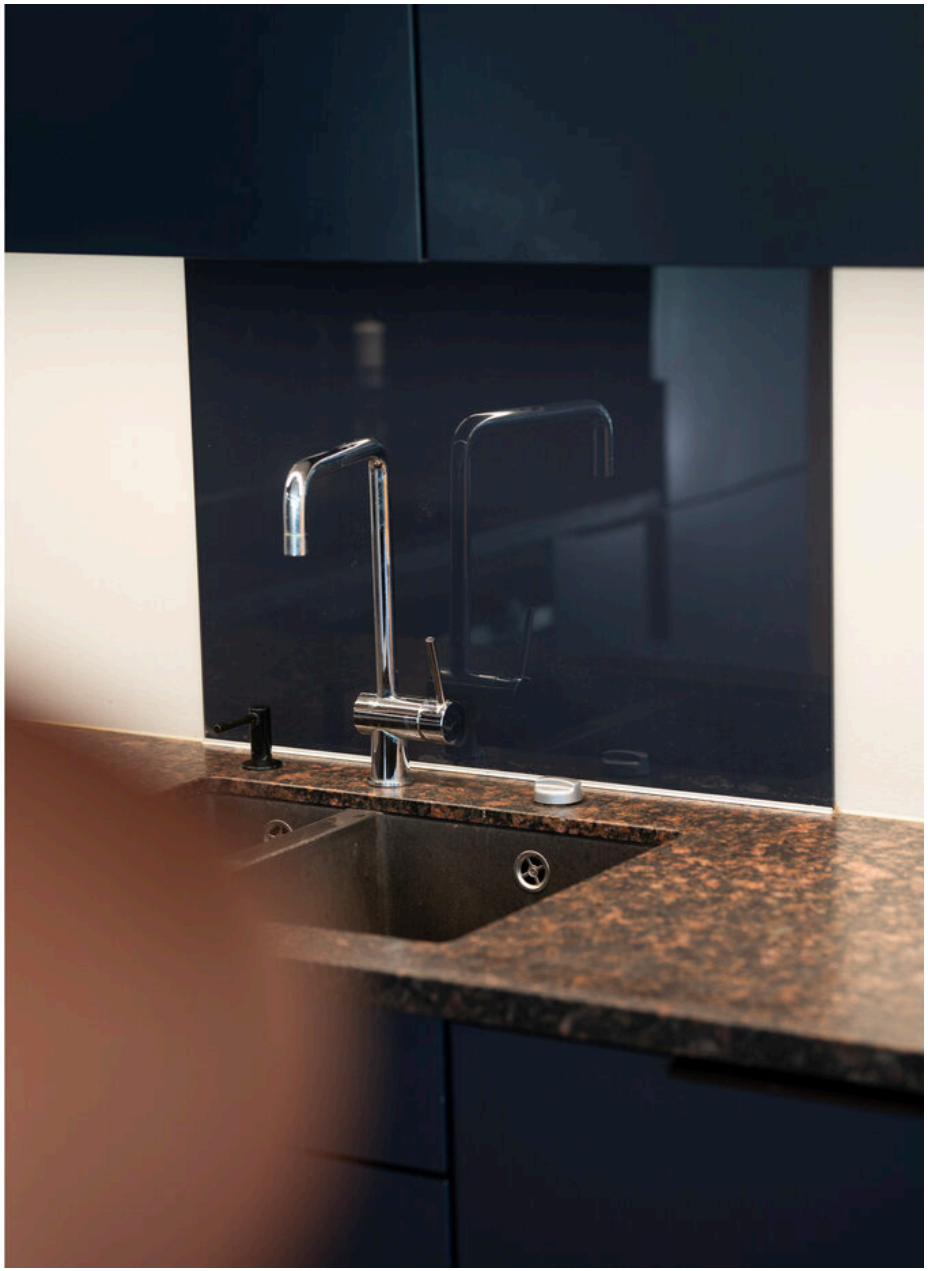


























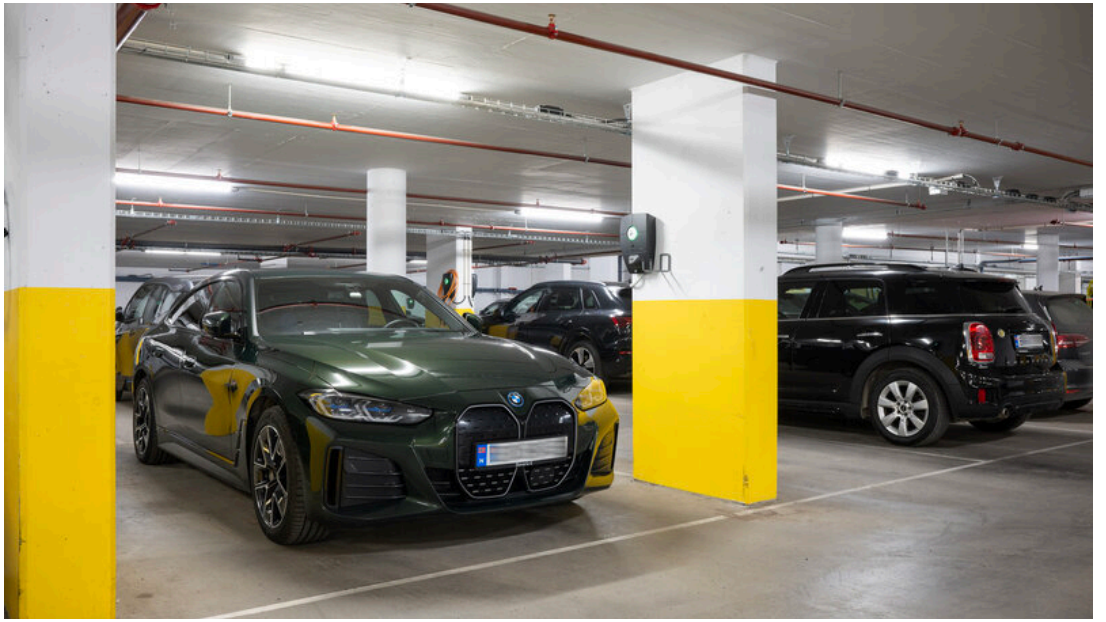


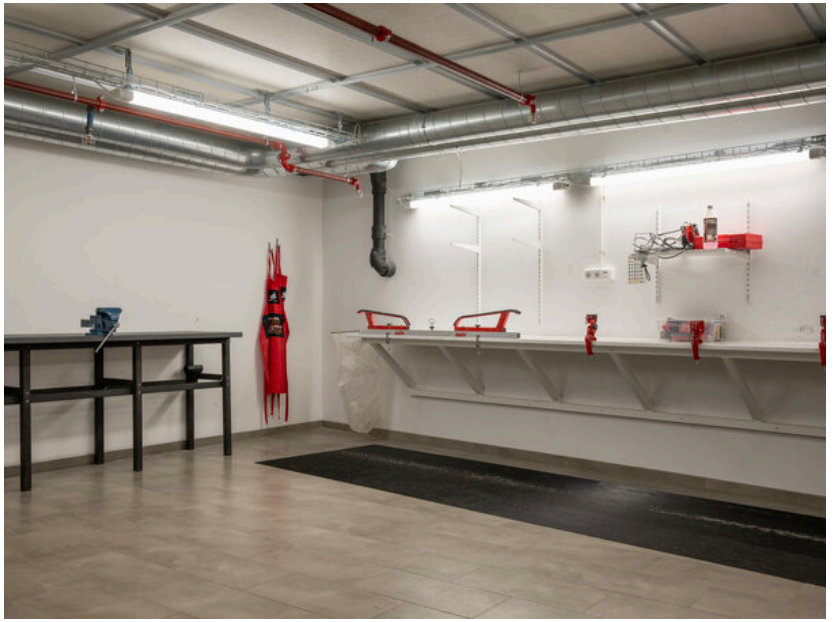




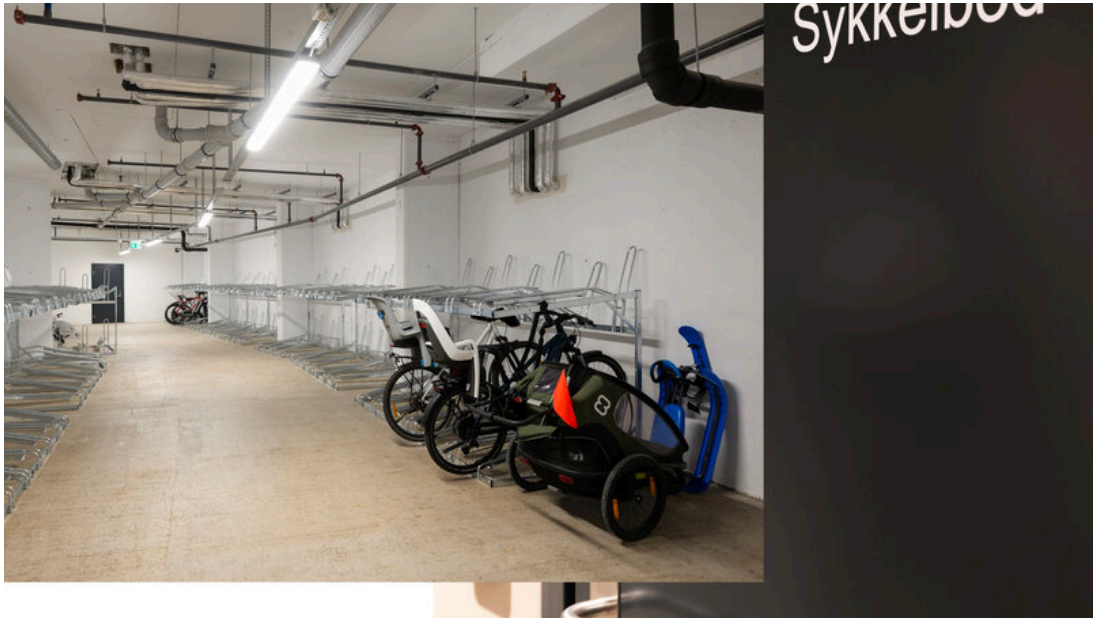









Nordmarka
syd
Lillomarka
Hammeren
Tømtehytta
Bjørnholt
Låkeberget
Sognsvann
Skar


Sykkelbod


Grains
BAKERI & PIZZERIA


MENY
08-21(20)
vitusapotek
FLORISS
FRISØRPIKENE
MENY
08-21(20)



Informasjon

Kjelsåsveien 164F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0330/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Kjelsåsveien 164F, 0884 OSLO
Gnr 59, bnr 732 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 81 i Frysjalia Borettslag, org.nr. 920487025

Selgere
Øivind Flesjø
Oksana Aleksandrovna Kovp

Kjøpesum og omkostninger
6 750 000,- (Prisantydning)
4 339 358,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 089 358,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 098 920,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 108 220,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld betales ikke inn ved overtakelse, men følger boligen ved salg.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 119 kvm

TBA: 48 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Bod, Entré
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 48 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Leiligheten har et internt bruksareal på 110 m²: Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Bod, Entré
Leiligheten disponerer en bod på ca. 9 m² i kjeller.

Stue-/kjøkken

Lys og romslig stue i åpen løsning med kjøkken – et stort sosialt oppholdsrom med flere gode naturlige soner. Her er det god plass til sofagruppe, mediemøbler, stuebord og et stort spisebord – perfekt for familiesamlinger og hyggelige middager med venner. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en luftig og åpen følelse. Stuen har videre adkomst til en raus terrasse på hele 48 m² med formiddags- og ettermiddagssol. Terrassen har rikelig med plass til loungegruppe, spiseplass, grill, beplantning og folk, og er utstyrt med utebelysning og strømuttak.

Kjøkkeninnredningen fra HTH er stilren og moderne med gjennomtenkte løsninger og god plass til både matlaging og oppbevaring. Tidsriktig innredning med mørkeblå, slette fronter, som i kombinasjon med benkeplaten i stein gir et tidløst og delikat uttrykk. Kjøkkenet har rikelig med arbeidsflate og oppbevaringsplass, perfekt for tilberedning av mat til hverdags og ved større sammenkomster. En praktisk og sosial kjøkkenøy gir ekstra benkeplass og fungerer som et naturlig samlingspunkt i rommet. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle-/fryseskap. Det er nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri, ventilator med komfyrvakt over platetoppen, og automatisk lekkasjestopper under vask for økt sikkerhet.

Soverom

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet er av svært god størrelse med god plass til dobbelseng og nattbord på hver side. Stort garderobeskap som ivaretar lagringsbehov. Soverom nr. 2 og 3 er også av god størrelse med plass til seng, garderobeskap og skrivebord/kommode eller lignende. Rommene egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

Baderom

Leiligheten har to pene, flislagte baderom med behagelig gulvvarme og downlights i himling. Badet i tilknytning til soveromsavdelingen er innredet med

hvite, glatte skuffefronter med nedfelt servant, utstyrt med ettgreps blandebatteri, veggfestet speil med belysning, veggfestet wc og dusjhjørne med svingbare dusjvegger. Badet ved entré ble nylig oppgradert med nye baderomsmøbler og har en moderne innredning med beige fronter, lang benkeplate i Corian med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over benken er det speil med integrert lys, samt høyskap og veggskap i matchende stil. Badet har vegghengt toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører og skjult opplegg for vaskemaskin i innredningen – smart og diskret.

Bod
I tillegg til bod i kjelleren har leiligheten en innvendig bod på ca 4 m^2 for ekstra oppbevaringsplass.

Entré
Leiligheten har en lys og innbydende entré med plass til ytterklær og sko i stor skyvedørsgarderobe.

Standard

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.

Ingen bygningsdeler har fått TG2 eller TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad, 2. etasje
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

- Hulltaking – Bad 2, 2. etasje
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tekniske installasjoner:
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning montert i innvendig bod, med avtrekk fra begge bad, bod og kjøkken samt lufttilførsel i oppholdsrom
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over wc i hovedbad og i himling til bad 2
- Hovedstoppekran er montert i hovedbad
- Boligen har vannbåren varme i begge badegulv
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i innvendig bod

Innvendige overfalter:
- Gulv med 1-stavs parkett og fliser
- Vegger med malte flater og fliser
- Himlinger med malte flater
- Himlingshøyde i stue er ca. 2,61 m

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

Parkering

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Leiligheten disponerer plass nr. 107.

Det er montert el-billader.

Modernisering og påkostninger

Følgende oppgraderinger er gjort i selgers eiertid:

Kjøkken
- Oppgradert kjøkken med kjøkkenøy
- Oppgradert benkeplate til benkeplate i stein (børstet granitt)

Bad
- Nye baderomsmøbler og servant i corian på det ene baderommet

Skyvedørsgarderober
- Etablert skyvedørsgarderober på to soverom og i inngangsparti

Solskjerming
- Etablert plissegardiner på alle vinduer (med unntak av det ene soverommet hvor det er rullegardin og skyvedør i stue hvor det er lamellgardiner)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. januar 2020

- 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: Varene er kjøpt på VVS Expo og arbeidet er montert og utført av Ringside rørleggerbedrift AS. Det er kjøpt og montert nye møbler til det ene badet samt byttet servant. Arbeidet ble utført desember 2022.

Samsvarserklæring foreligger for ny innstallasjon i boligen.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Grunnmur i betong. Yttervegger i tre og betongkonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie. Etasjeskiller i betong. Vinduer med trelags isolerglass fra byggeår. Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper som ikke er en del av inventaret eller integrert (Med unntak av lamper over kjøkkenøy)

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.

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

A - oransje
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. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Vannbåren gulvvarme i begge bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 28 919,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale månedlige felleskostnader beløper seg til kr 28.919,– per 01.06.2025, og fordeler seg følgende:

Felleskostnader: 5.553,-
Garasje: 225,-
A-konto oppvarming: 702,-
Kapitalkostnader OBOS01: 22.439,-

Felleskostnadene inkluderer; Felles bygningsforsikring, felles strøm, kommunale avgifter, kabel-tv og internett, kapitalkostnader på lån, serviceavtaler med vaskebyrå, vaktmester, snømåking og diverse drift- og vedlikeholdskostnader av borettslaget.
A-konto oppvarming avregnes årlig etter faktisk forbruk.

Felleskostnadene justeres etter lagets faktiske utgifter, og økte sist med med 12,5% den 01.01.25. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 535 300,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 050 428,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

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

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

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

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

månedlige fellesutgifter (husleie).

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

Solskjerming: se www.solskjermingsgruppen.no.
Vertikalmarkise med zip
- Farge på screenduker: 71308
- Farge på beslag: RAL 7016
Terrassemarkise
- Farge på duk: 7190
- Farge på beslag: RAL 7016
Kontaktinformasjon; nina@solskjermingsgruppen.no / 45 90 37 51

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer (OBOS medlemmer) har forkjøpsrett.

Kjøper må betale for utlysningen av forkjøpsrett, uansett om forkjøpsretten blir benyttet eller ei.
Frist: 03.06.2025

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 4 339 358,- pr. 01.05.2025

Lånenummer: OBOS01-98207602604
Type: Annuitet
Restsaldo: 275.557.351,-
Restløpetid: 34 år 10 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,18%

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

Lånenummer: OBOS01-98207602604
Type: Annuitet
Restsaldo: 4.339.358,-
Restløpetid: 34 år 10 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,18%
Kapitalkostnader: 22.439,-

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05 og 30.11 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum én måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60 000,- pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Lånet har 40 års løpetid. Dersom andel fellesgjeld innfris blir nye felleskostnader for denne boligen ca. kr. 6 480,- per måned, med dagens lånevilkår og felleskostnader.

Fellesformue

Kr 29 444,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 25 219 000.

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 7 675 325.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 40 559 720,-. Overskuddet øker den opptjente egenkapitalen til borettslaget.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedtekter/husordensregler.

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

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 7283103

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 128 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Borettslaget har en godt tilrettelagt bakgård med grøntarealer, prydbusker, gangveier, sittegrupper, sykkelstativ og belysning.

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
Bygget er utført med radonforebyggende tiltak i henhold til tekniske krav i TEK 17.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et fredelig og ettertraktet nabolag i det nyetablerte og moderne boligområdet Frysjaparken i Oslo, plassert mellom Kjelsås og Brekke. Her bor du med tilgang til et bredt spekter av servicetilbud – blant annet en velassortert Meny-butikk med ferskvaredisk og sjømat, søndagsåpne Joker Frysjaparken, det koselige Grains Bakeri og Pizza, Vitus Apotek, Frisørpikene og Frysja Sushi. Det er også planlagt en blomsterbutikk i området. Rett i nabobygget finner du EVO treningssenter. I nærområdet finnes både skoler, barnehager, kollektivtransport og to legesentre – alt lett tilgjengelig fra boligen. I tillegg ligger flotte grøntområder og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren – tilgjengelig året rundt.

Langs Akerselva finner du fine turstier som tar deg opp til Maridalsvannet og videre inn i Lillomarka og Nordmarka, eller sørover mot sentrum via Nydalen med sitt mangfold av butikker, kaféer og spisesteder. Maridalsvannet og den omkringliggende Maridalen er ideelle for turer til fots, på sykkel eller joggesko. Her finner du et rikt kulturlandskap med gamle kirkeruiner, historiske stier og koselige rasteplasser med flott utsyn. Når snøen faller, starter skiløypene ved Brekke og strekker seg videre inn i marka.

Like nedenfor Maridalsvannet ligger friområdene Brekkedammen, Frysja og Stilla, med idylliske badeplasser som er populære i sommerhalvåret. Trollvann er et annet populært utfluktsmål, med blant annet brygger, bålplasser og benker. Kjelsås Idrettslag tilbyr en rekke aktiviteter, som fotball, basketball, håndball, langrenn, orientering og allidrett. Linderudkollen har i tillegg snøkanoner som sørger for en lang skisesong.

Grefsenkleiva alpinanlegg ligger heller ikke langt unna, og på toppen finner du Grefsenkollen restaurant – et populært utfluktsmål med storslått utsikt over Oslo og fjorden. Her arrangeres også den kjente musikkfestivalen OverOslo, som tiltrekker seg mange besøkende hvert år.

Dagligvarer kan handles i nærområdet på Meny og Joker i Frysjaparken, eller hos Rema 1000 Frysja, Rema 1000 Korsvoll, Coop Prix på Kjelsås og Spar Kjelsås, som også har ferskvare og fiskedisk. For et større utvalg er Storo Storsenter kun en kort kjøretur unna, med hele 130 butikker, serveringssteder og tjenester. I tillegg er Oslo sentrum lett tilgjengelig, med alt av urbane tilbud og fasiliteter.

Frysja er et område i utvikling, og flere nye butikker og tilbud vil etter hvert etablere seg i nærområdet. Du kan lese mer om dette her: livetpafrysja.no

Området har gode kollektivforbindelser med buss, trikk og tog. De nærmeste holdeplassene er Frysja og Stillatorvet, begge i kort avstand fra boligen. Kjelsås togstasjon ligger omtrent ti minutters gange unna.

Fra leiligheten er det gangavstand til Kjelsås barneskole og Engebråten ungdomsskole. I tillegg finnes det flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et rikt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.01.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er rekvirert byggemeldte tegninger datert 15.05.2018. Det er ikke avdekket avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål Bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde ytre by) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Kombinert bebyggelse og anleggsformål, herunder bolig, iht. S-4958, vedtatt 21.06.2017.

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

Pågående byggesaker:
Frysjaveien 40 - Boring av energibrønner
Saksnummer: 202551576 - Byggesak
Mottatt sak: 20.02.2025
Status: Tillatelse gitt

Kjelsåsveien 155 - Tilbygg bolig
Saksnummer: 200906314 - Byggesak
Mottatt sak: 29.05.2009
Status: Tillatelse gitt

Kjelsåsveien 155 - Riving av tilbygg bolig
Saksnummer: 200906301 - Byggesak
Mottatt sak: 29.05.2009
Status: Tillatelse gitt

Frysjaveien 40 - Riving av eksisterende bebyggelse
Saksnummer: 202207138 - Byggesak
Mottatt sak: 09.05.2022
Status: Endret tillatelse gitt

Frysjaveien 40 - Etablering av torg T3
Saksnummer: 202306339 - Byggesak
Mottatt sak: 11.04.2023
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Frysjaveien 40 - Etablering av parkdrag - Felt G2
Saksnummer: 202204416 - Byggesak
Mottatt sak: 18.03.2022
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Frysjaveien 40 - Etablering av parkdrag i felt G1 - Brekkeparken
Saksnummer: 202300258 - Byggesak
Mottatt sak: 04.01.2023
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Pågående plansaker:
Brekkeveien - planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - oppføring av omsorgsboliger
Saksnummer: 201710180 - Reguleringssak
Mottatt sak: 29.06.2017
Det er en pågående utvikling av Frysjaområdet. Hva tomten skal brukes til er fremdeles ikke avklart, og kommunen drøfter fortsatt bruk av tomten. Siste dokumenterte bevegelse er datert 05.12.23 hvor det ble forespurt en fremdriftsplan. Fremdriftsplan er ikke offentliggjort.

Kjelsåsveien 161 - Oppdatering av planforslag etter nytt offentlig ettersyn
Saksnummer: 201909593 - Reguleringssak
Mottatt sak: 17.06.2019
Selvaag Bolig ASA har kjøpt Kjelsåsveien 161, og ønsker å omregulere eiendommen fra industri til boligformål. Det planlegges i hovedsak å rive eksisterende bebyggelse. Muligheten for gjenbruk av Musikkpaviljongen, samt gjenbruk av bygningselementer fra Radiohallen, vil vurderes i det videre arbeidet med plangrepet. Hovedmålet for reguleringsarbeidet er å legge til rette for et nytt boligområde med ca. 26 600 m2 BRA / 175 % BRA utnyttelse, og ca. 315 boenheter. Hoveddelen av boligene forventes å være leiligheter. Mulighet for innpassing av andre typologier vil vurderes i planarbeidet. Utbyggingen forventes å bestå av i hovedsak lav til moderat blokkbebyggelse med høyder i ca. 4-6 etasjer med mulighet for avtrapninger og høydevariasjon innenfor et spenn på ca. 3-8 etasjer. Det ønskes en åpen dialog om både hovedgrep for utvikling og tilnærming til utearealkrav, jf. avsnittene nedenfor.

Kjelsåsveien 160 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201917652 - Reguleringssak
Mottatt sak: 28.10.2019
Kjelsåsveien er et boligprosjekt med tilknyttede næringsarealer. Intensjonen med prosjektet er å tilrettelegge for en bedre utnyttelse av
tomta og fortette med både bolig og næring. Det er ønskelig å bygge flere boliger i et område under utvikling, i tillegg til at området skal fortsette som et mindre møtepunkt for nærområdet med butikk og helsetilbud. Det er også ønskelig å rydde opp i dagens bebyggelse- og
trafikksituasjon, og øke bokvaliteten for eksisterende boliger. Nytt prosjekt vil tilrettelegging for HC og skape mindre konflikt mellom ulike trafikale grupper. Det grønne beltet langs elva forsterkes og trekkes inn i prosjektet som et attraktivt uterom og de flotte naturkvalitetene
på tomta vil bli utnyttet bedre.

Frysjaveien 31 - Dialogfase - Skole
Saksnummer: 201709746 - Reguleringssak
Mottatt sak: 21.06.2017
Frysja industriområde står foran en transformasjon fra bilbasert industri- og lagervirksomhet til et tett byområde med stor andel boliger i henhold til Frysja VPOR (sist rev. 26.10.2016). Innenfor VPOR-området skal det sikres en skoletomt. På bakgrunn av Byrådets skolebehovsplan og Utdanningsetatens konseptvalgutredning (KVU versjon 2.9 datert 30.01.2017), har Eiendoms- og byfornyelsesetaten erverver gnr 59 bnr 327, del av Frysjaveien 31, til det formål å oppføre en B4-skole (ca. 840 elever) m/ flerbrukshall.

Frysjaveien 29 - mottatt planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 201916401 - Reguleringssak
Mottatt sak: 08.10.2019
Hensikten med prosjektet er å legge til rette for utbygging av boliger på eiendommen, med utadrettet næringsareal ut mot Frysjaveien.

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/

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:

920487025/81:
13.05.2025 - Dokumentnr: 531282 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

301/59/732:
29.10.2019 - Dokumentnr: 1280947 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 12024/12472
Snr: 2
Formål: Næring
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 176/12472
Snr: 3
Formål: Næring
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 111/12472
Snr: 4
Formål: Næring
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 87/12472
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 28/12472
Snr: 6
Formål: Næring
Sameiebrøk: 16/12472
Snr: 7
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 30/12472
Gjelder denne registerenheten med flere
Borettslaget eier seksjon 1, som utgjør 12024/12472 deler, i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie på gnr 59 bnr 732. Dette er en samleseksjon for borettslagets 154 boliger.

15.12.2017 - Dokumentnr: 1407930 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:59 Bnr:324
Eiendommen ble utskift fra gnr. 59, bnr. 324 i 2017. Følgende servitutter er tinglyst før utskillelsen og gjelder også for denne eiendommen:

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

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

29.03.1965 - Dokumentnr: 4402 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

01.12.2015 - Dokumentnr: 1121646 - Best. om adkomstrett
Allmennheten har rett til ferdsel
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732
Gjelder denne registerenheten med flere
Allmenheten skal ha rett til ferdsel, blant annet mellom blokkene/byggene. Se rød pil på kartskisse vedlagt servitutt.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Ny kjøper må være medlem av OBOS. Innmelding i OBOS koster kr. 500,- p.t.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har 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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 155 893,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 328,-

Samlet skal selger betale kr. 251 411,- 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 23. mai 2025

Megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2

Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Kjelsåsveien 164F

Kjelsåsveien 164F

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.)	711 elever, 36 klasser	11 min / 0.9 km
Korsvoll skole (1-7 kl.)	590 elever, 25 klasser	22 min / 1.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	724 elever, 37 klasser	25 min / 2 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	655 elever, 28 klasser	5 min / 2.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	705 elever, 41 klasser	16 min / 1.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	5 min / 2.2 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	6 min / 3.7 km

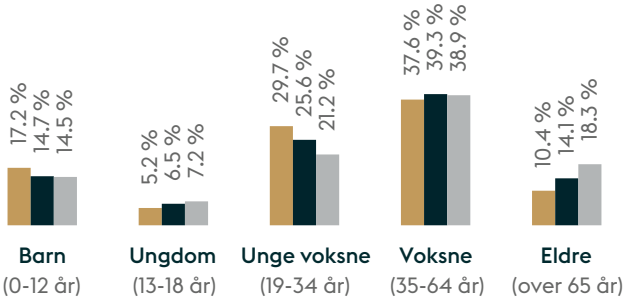
Offentlig transport

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

Barnehager

Stilla barnehage (1-5 år)	38 barn	7 min / 0.5 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 å...	105 barn	11 min / 0.9 km
Hansemyra friluftsbarnehage (4...	5 barn	16 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
- Sykkel

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

KJELSÅSVEIEN 164 F, 0884 OSLO

Gnr: 59 Bnr: 732 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet



Dato befaring:	14/05/2025
Utskriftsdato:	18/05/2025
Oppdragsnummer:	97588
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjelleren.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med terrasse.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2020, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Velholdt leilighet med meget god standard.

- Kjøkkenet er oppgradert med benkeplate i granitt, kjøkkenøy og Røroshetta ventilator.
- Oppgradert baderomsinnredning på hovedbadet med benkeplate i kompositttstein.
- Hyllesystmer i boden.
- Nye skyvedørsgarderober.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Øivind Flesjø
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Oksana Aleksandrovna Kovp , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 59 Bnr: 732
Eiet/festet:	Eiet
Adresse:	Kjelsåsveien 164 F, 0884 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Frysjalia borettslag
Organisasjonsnr:	920487025
Eier:	Oksana Aleksandrovna Kovp og Øivind Flesjø
Andelsnummer:	81

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	14/05/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	13/05/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	05/02/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2020

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	110	106	4
Sum bolig:	110	106	4

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Bad 2, Entré, Stue/kjøkken, 3 soverom	Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	9	0	0
2. etasje	110	0	0	48
Sum bolig:	110	9	0	48
Sum BRA:	119			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Bad 2, Entré, Stue/kjøkken, Bod, 3 soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i tre og betongkonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.
- Sentralt brannvarslingsanlegg.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger FDV- dokumentasjon for boligen.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass fra byggeår.
Det er montert innvendige plisségardiner på vinduene.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass fra byggeår i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken, gang, entre og alle soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i tre og betongkonstruksjon, med adkomst fra stuen, ca. 48 kvm. Terrassebord på bjelkelag. Terrassen er avgrenset med støpt lav mur og rekkverk i metall, samt lav granittmur.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosett i hovedbad. Det er i tillegg fordelerskap i himling i bad 2.
Skapene har overløp til bad.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenet.
Hovedstoppekran er montert i hovedbadet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme i begge bad. Gulvvarmen er trukket fra samme fordelerskap som forbruksvann.

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

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert i boden. Anlegget har avtrekk fra begge bad, bod og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i boden.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring foreligger for ny innstallasjon i boligen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Plater på vegg over benkeskap. Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,61 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter og speilfronter i hovedsoverom, soverom 3 og entreen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Nedsenket felt i dusj med mosaikkfliser.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Glatt malt plate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Helstøpt benkeplate i forbindelse med servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Nedsenket felt i dusj med 5 cm x 5 cm fliser.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Glatt malt plate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass gulvstående klosett, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kovp, Oksana Aleksandrovna	9578-5997-4-646081	2025-05-13 20:06:18
Flesjø, Øivind	9578-5997-4-302538	2025-05-13 15:02:37

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
13. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0330/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kjelsåsveien 164F, 0884 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Øivind Flesjø, Oksana Aleksandrovna Kovp

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. januar 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 00000000
Forsikret i: Via borettslaget

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: Varene er kjøpt på VVS Expo og arbeidet er montert og utført av Ringside rørleggerbedrift AS. Det er kjøpt og montert nye møbler til det ene badet samt byttet servant. Arbeidet ble utført desember 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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?
Nei

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?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0330/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Flesjø, Øivind	**2025-05-13**	**Kovp, Oksana Aleksandrovna**	**2025-05-13**

Identifikasjon

bankID Flesjø, Øivind

Identifikasjon

bankID Kovp, Oksana Aleksandrovna

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Siril Sloreby
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.sloreby@nordvikbolig.no

8517704 723/2017 14.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.05.2025.

Boligselskap:	723 Frysjalia Borettslag
Organisasjonsnr:	920.487.025
Andelseier:	Øivind Flesjø Oksana Aleksandrovna Kovp
Leieobjektnr:	2017
Adresse:	Kjelsåsveien 164 F, 0884 OSLO
Andelsnummer:	81
Borettsinnskudd:	kr 4.350.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7283103.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnader: Felleskostnadene økes med 12,5% fra 01.01.2025. Dette gjelder også felleskostnadene knyttet til MC-plass og garasje.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Energiavregning: Ja – Techem Norge AS - Avregning for 01.01.-31.12.
- OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no.
- Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike p-plassene. Noen av p-plassene er omsettelige. De omsettelige p-plassene kan omsettes fritt i Frysjaveien 44 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken. Salg av p-plass skal tinglyses på seksjon 7 i gnr 59 bnr 732 med ideell andel 1/22-del. Eierskiftet må meldes til forretningsfører (OBOS avd. Forkjøp) og styret i Frysjaveien 44 eierseksjonssameie: frysjaveien44@styrerommet.no. Det påløper eierskiftegebyr. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser
- Bod følger leiligheten: Ja/delvis. Boder som er kjøpt ekstra (omsettelige) kan omsettes, men skriftlig beskjed må sendes styret og forretningsfører slik at vedtektene oppdateres.
- Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Styret; e-post kan sendes frysjalia@styrerommet.no
- IN-lån: 40 års løpetid hvorav 5 års avdragsfrihet. Mulighet for innfrielse av fellesgjeld pr 30.05. og 30.11.
- Seksjon 1 i Frysjaveien 44 eierseksjonssameie
- Reklamasjon: I FDV ligger instruks på reklamasjoner med QR-kode i sikringsskap (Dalux ettermarked).
- Nettside med informasjon om bygging på Frysjaparken: https://ww.obos.no/privat/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/frysja/na-bygger-vi-frysjaparken
- OBOS sine leilighetsnumre er firesifrede, mens leilighetens prosjektnumre er tresifrede. De er likevel nummerert "likt" ved at leil. 1001 har prosjektnr. 101, leil 2014 har prosjektnr. 214.
- Solskjerming: se www.solskjermingsgruppen.no. Produkter: vertikalmarkise med zip: farge på screenduker: 71308, farge på beslag: RAL 7016, terrassemarkise: farge på duk: 7190, farge på beslag: RAL 7016. Kontaktinformasjon; nina@solskjermingsgruppen.no / 45 90 37 51

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207602604	A	275.557.351,-	34 år 10 md.	12		Flyt	5,18%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 29.519,– pr. md.
Herav:

Garasje	225,-
Felleskostnader	5.553,-
akonto oppvarming	806,-
Kapitalkostnader OBOS01	22.935,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 29.023,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	364,-	232.004,-	29.444,-	4.350.000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98207602604	4.339.358,-	22.439,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4.340.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik

mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Petter Blandhol Kjelsåsveien 164 H, 884 OSLO, e-post: frysjalia@styrerommet.no.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 723
FRYSJALIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FRYSJALIA BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/723

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Endring av vedtektene 4-1(4)
9. Endring av Husordensreglene § 8 Fellesarealer
10. Installasjon av kaldtvannsmålere hos alle beboere for individuell fakturering av avgifter for vann og avløp

Med vennlig hilsen,
Styret i FRYSJALIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Petter Blandhol velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Egil Gulliksen og Biørn Trygve Lyche velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260.000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Helga Bjørset Dokka

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

- Arne Ingar Svendby
- Karoline Palmer

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Hans Petter Haukø

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

- Helga Bjørset Dokka

Sak 8

Endring av vedtektene 4-1(4)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

(4) Leiligheter på bakkeplan disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. **Beplantning på markterasser som vender ut mot gårdsrom, som overskrider en høyde på 150 cm, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.** Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen vedtas

Sak 9

Endring av Husordensreglene § 8 Fellesarealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak
Endring i Husordensreglene godkjennes

Sak 10

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

Forslag fremmet av:
Christian Nathaniel Aleksander Grøttum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

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

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

Forslag til vedtak
Styret inngår en avtale med Techem for å realisere det ovennevnte

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024-2025
Styret har gjennomført månedlige styremøter i tillegg til jevnlige arbeidsmøter, med hovedfokus på reklamasjoner og reforhandlinger av driftsavtaler. I tillegg til behandling av løpende saker, har det vært arbeidet med å samordne og synliggjøre borettslagets og sameiets ansvarsområder.

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

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

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

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

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

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

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

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

Andre saker

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 01.04.2025
Styret i Frysjalia Borettslag

Petter Blandhol Kjersti Eckblad Einar Lagset

Hans Petter Haukø

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 528 008
Eiendomsskatt	394 132
Garasjeleie	288 000
Avregning elbil	233 999
MC-plass	9 000
Kapitalkostnader på IN-lån	16 376 909
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-60 750
Overført til kapitalkostnader	-16 316 159
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 453 139**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning til styremøte for kr 1 071, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar
Borettslaget eier 12024/12472 deler i Frysjaveien 42 Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Frysjaveien 42 Eierseksjonssameie som utgjør kr 1 504 743.

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

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

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**129 045**

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

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

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Resultatanalyse 2024
Frysjalia Borettslag

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

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

Til generalforsamlingen i Frysjalia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frysjalia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 01.04.2025
Styret i Frysjaveien 44 Es

Petter Blandhol Martin Jentoft Heggset Hans Petter Haukø

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

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

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-13 588
SUM KOSTNADER GARASJER	**-13 588**
SUM GARASJER	**305 912**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

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

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

Resultatanalyse 2024
Frysjaveien 44 Es

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.25
Selskapsnummer: 723 **Selskapsnavn:** FRYSJALIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Petter Blandhol velges.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Egil Gulliksen og Biørn Trygve Lyche velges.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 260.000.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Helga Bjørset Dokka

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Arne Ingar Svendby
- ☐ Karoline Palmer

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Hans Petter Haukø

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Helga Bjørset Dokka

Sak 8 Endring av vedtektene 4-1(4)

Vedtektsendringen vedtas

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 9 Endring av Husordensreglene § 8 Fellesarealer

Endring i Husordensreglene godkjennes

☐ For

☐ Mot

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

Styret inngår en avtale med Techem for å realisere det ovennevnte

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for FRYSJALIA BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 87.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Petter Blandhol velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Egil Gulliksen og Biørn Trygve Lyche velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 260.000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Valg av tillitsvalgte

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

Følgende stilte til valg:
Helga Bjørset Dokka

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

Følgende stilte til valg:
Karoline Palmer
Arne Ingar Svendby

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Hans Petter Haukø (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Petter Haukø

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Helga Bjørset Dokka (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helga Bjørset Dokka

8. Endring av vedtektene 4-1(4)

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

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

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

(4) Leiligheter på bakkeplan disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. **Beplantning på markterasser som vender ut mot gårdsrom, som overskrider en høyde på 150 cm, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.** Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

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

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

9. Endring av Husordensreglene § 8 Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

Fremmet av: Christian Nathaniel Aleksander Grøttum

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

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

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

Transaction 09222115557545922716 Signed PB, EG, BTL

Verification

Transaction 09222115557545922716

Document

0723 Frysjalia Borettslag 28.04.2025
Main document
4 pages
Initiated on 2025-05-05 16:17:50 CEST (+0200) by Bendik Hoff Hjort (BHH)
Finalised on 2025-05-06 12:21:02 CEST (+0200)

Initiator

Bendik Hoff Hjort (BHH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
bendik.hoff.hjort@obos.no

Signatories

Petter Blandhol (PB)
p.blandhol@gmail.com
Signed 2025-05-06 12:21:02 CEST (+0200)

Egil Gulliksen (EG)
eggul@equinor.com
Signed 2025-05-05 16:20:23 CEST (+0200)

Bjørn Trygve Lyche (BTL)
btlyche@hotmail.com
Signed 2025-05-05 18:05:00 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 723
Frysjalia Borettslag

Velkommen til årsmøte i Frysjalia Borettslag

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/723

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Frysjalia Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Lindgren er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arne Ingar Svendby Evensen og Solveig Joy er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport-723.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

Sak 6

Feiemaskin

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak
Vedtektsendringen vedtas.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder for 2 år foreslås:

Navn: Petter Blandhol Adresse: Kjelsåsveien 164 H

B. Som styremedlem blir sittende ett år til:

Navn: Kjersti Eckblad Adresse: Kjelsåsveien 164 H

C. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Hans Petter Haukø Adresse: Kjelsåsveien 164 A

Navn: Einar Lagset Adresse: Kjelsåsveien 164 G

D. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Tine Storløs Adresse: Kjelsåsveien 164 G

Navn: Helga Dokka Adresse: Kjelsåsveien 164 H

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Petter Blandhol Adresse: Kjelsåsveien 164 H

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Hans Petter Haukø Adresse: Kjelsåsveien 164 A

F. Som valgkomité foreslås:

Navn: Biørn Trygve Lyche Adresse: Kjelsåsveien 164 F

Navn: Egil Gulliksen Adresse: Kjelsåsveien 164 K

Dato 10.03.2024 I valgkomiteen for Frysjalia Borettslag

Bjørn Trygve Lyche og Egil Gulliksen

Roller og kandidater

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

- Petter Blandhol

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

- Einar Lagset
- Hans Petter Haukø

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

- Helga Dokka
- Tine Storløs

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Petter Blandhol

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

- Hans Petter Haukø

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Bjørn Trygve Lyche
- Egil Gulliksen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Egil Gulliksen	Kjelsåsveien 164 K
Biørn Trygve Lyche	Kjelsåsveien 164 F

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
59 732

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Frysjalia Borettslag har ingen ansatte.

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

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

Blant de større sakene som har vært behandlet, kan nevnes

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Frysjalia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frysjalia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FRYSJALIA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 487 025, KUNDENR. 723
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

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

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

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

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

Oslo, 20.03.2024
Styret i Frysjalia Borettslag

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

Emilie Aasheim /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 022 260
Eiendomsskatt	593 464
Garasje	216 000
Avregning elbil	83 472
MC-plass	5 200
Kapitalkostnader på IN-lån	14 471 220
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	863 196
Overført til kapitalkostnader	-15 334 416
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 920 396**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 240 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 810, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

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

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

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Overført Frysjaveien 44 ES	1 029 704
SUM KOSTNADER	**1 029 704**
SUM ENERGIAVREGNING	0

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

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

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

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

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

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

NOTE: 23
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar
Borettslaget eier 12024/12472 deler i Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie som utgjør kr 791 309.
Selskapets andel i Frysjaveien 44 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene i Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten
"kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.24
Selskapsnummer: 723 **Selskapsnavn:** Frysjalia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Lindgren er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arne Ingar Svendby Evensen og Solveig Joy er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Feiemaskin

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring

Vedtektsendringen vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Petter Blandhol

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Einar Lagset

☐ Hans Petter Haukø

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Helga Dokka

☐ Tine Storløs

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Petter Blandhol

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Hans Petter Haukø

Sak 10 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

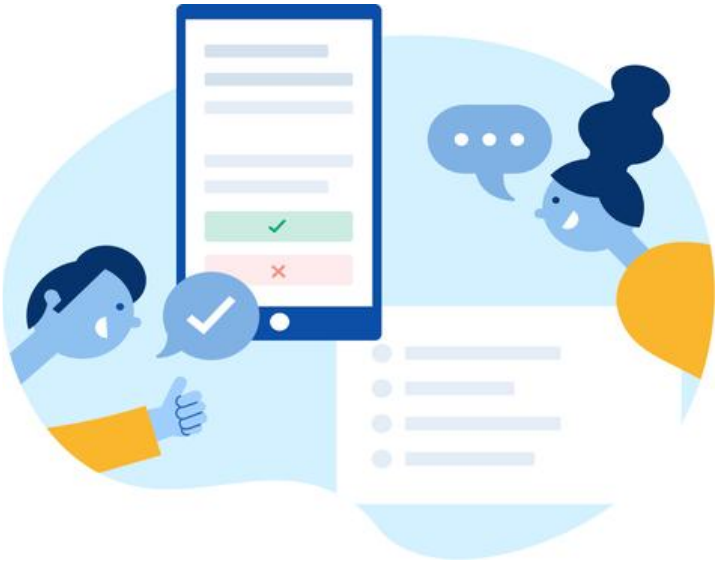
☐ Bjørn Trygve Lyche

☐ Egil Gulliksen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2023

Frysjalia Borettslag

26. januar 2023

Velkommen til årsmøte i Frysjalia Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
26. januar 2023 kl. 19:00, Visningssenteret i Frysjaveien 44.

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 møte. 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.

Saker til behandling
1. Konstituering
2. Nytt ladeanlegg

Med vennlig hilsen,
Styret i Frysjalia Borettslag

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 2

Nytt ladeanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er behov for å gjøre utvidelser på ladeanlegget, slik at flere kan få mulighet til å installere elbillader på sin parkeringsplass. Styret har over lengere tid jobbet med å kartlegge hvilken løsning som er den beste med sikte på videre drift av anlegget. Vi vil redegjøre for litt historikk, utfordringer med nåværende leverandør, samt hvilken løsning vi ser for oss videre.

Forhistorie

Under byggingen av Frysjalia inngikk utbygger (Frysjaparken Eiendom AS) avtale med Energiplan AS om leveranse av ladebokser, samt en driftsavtale for laderne. Beboere med parkeringsplass fikk i denne perioden tilbud om å kjøpe ladeboks som tilvalg. Dette kostet da i størrelsesorden NOK 45 000. Prisen inkluderte den enkeltes andel av infrastrukturkostnaden, selve ladeboksen, samt utbyggers påslag. Til tross for enkelte tekniske utfordringer underveis har anlegget i sum fungert slik det skal.

Høsten 2020 organiserte styret slik at de beboerne som da ønsket ladeboks, fikk tilbud om å kjøpe dette fra Energiplan. Dette ble organisert direkte med nåværende leverandør, fordi infrastrukturen allerede var klargjort for flere ladepunkter, og det var kun behov for å kjøpe selve boksen. Styret ønsket derfor å ha samme leverandør, og ikke flere leverandører på anlegget. For de som kjøpte ladeboks i denne runden ble kostnaden

NOK 38[illegible]500. Prisen inkluderte den enkeltes andel av infrastrukturkostnaden og selve ladeboksen.

Når nå enda flere beboere ønsker ladeboks, og borettslaget i henhold til gjeldende lovverk plikter å legge til rette for dette, er det behov også for å utvide infrastrukturen.

Nåværende leverandør

Energiplan gikk som kjent konkurs i sommer. Borettslaget hadde en større pengesum utestående i konkursboet, på bakgrunn av faktureringsmodellen for strømkostnadene for ladeboksene. Disse pengene får vi ikke tilbake.

Etter konkursen ble Energiplan kjøpt opp og driften videreført i et nytt selskap, EV Soft. Det er i det alt vesentlige de samme personene som drev Energiplan som nå driver EV Soft. Når vi leser beretningen fra bostyrer i konkursboet ser vi at daglig leder i selskapet har en rekke konkurser bak seg, og at Energiplan har hatt økonomiske problemer i flere år før konkursen. Selskapets revisor har konkludert med at det har vært usunn økonomisk drift i virksomheten flere år på rad. Når det nå er de samme menneskene som driver EV Soft, er det stor sannsynlighet for at også dette selskapet vil gå konkurs på kort eller lengre sikt. Vi risikerer da å ende opp med et anlegg som ikke fungerer, og vil da uansett måtte bytte leverandør.

Siden overtakelse av anlegget har styret opplevd Energiplan, og senere EV Soft, som tidvis uprofesjonelle. Samarbeidsklimaet har blitt verre og vanskeligere over de årene vi har bodd her, og Energiplan/EV Soft fremstår for styret som og useriøse, og kommunikasjonen har vært svært krevende. Som følge av tidligere samarbeidsproblemer, konkursen, opplevd useriøsitet og at det er de samme personene som nå driver EV Soft som drev Energiplan, har styret ikke lenger tillit til dette selskapet.

Denne saken har vært særlig utfordrende fordi dette er en avtale vi ikke selv har inngått, men har overtatt fra utbygger. Borettslaget er blitt overlatt en driftsavtale med en leverandør som vi opplever å være ustabil og lite tillitvekkende. I motsetning til en vaktmesteravtale e.l. som utbygger inngår, som det er enkelt å si opp og fornye, er dette vesentlig vanskeligere med en driftsavtale for ladeanlegg.

Ladeboksene til Energiplan er proprietære, og vi har ikke lykkes med å finne andre selskap som kan eller ønsker å ta over boksene og drifte disse videre. Styret hat gått bredt ut og forsøkt å få tak i en annen solid leverandør til å drifte dagens anlegg. Det har vi ikke lykkes med.

Styret har innhentet juridisk bistand fra ekstern advokat, for å vurdere utbyggers ansvar i saken. Det er ikke grunnlag for å forfølge saken rettslig mot utbygger. Utbygger kan ikke klandres for at Energiplan gikk konkurs.

Utbygger erkjenner imidlertid at de har valgt en mer robust leverandør for de neste byggetrinnene i Frysjaparken, og at Frysjalia borettslag har havnet i en uheldig situasjon som følge av valg av leverandør. Utbygger er derfor innstilt på å bidra med en sum penger i potten for å dekke deler av kostnadene ved nytt ladeanlegg, og jobber med oss for å fremforhandle et godt tilbud fra ny leverandør.

Styrets innstilling
Valget av ny leverandør har falt på Circle K, som har levert det beste tilbudet ut fra en helhetsvurdering. Naboene våre i Kikut har god erfaring med deres leveranser og de fremstår rimeligst, mest robust og har generelt den beste, mest fremtidsrettede og brukervennlige løsningen.

Styret foreslår at det inngås avtale med Circle K om utvidelse av infrastruktur, kjøp av ladebokser, samt drift av anlegget. Løsningen styret foreslår innebærer at også de som har ladeboks i dag, må bli med over på ny løsning og få ny ladeboks. Styret har lagt ned mye innsats i å sikre at ny løsning oppleves god, og at kostnadsfordelingen oppleves så rettferdig som mulig. Vi har også innhentet ekstern juridisk bistand for å sikre at styret har gjort de rette vurderingene.

Ved inngåelse av avtale med Circle K vil det påløpe kostnader knyttet til utvidelser av infrastrukturen, samt ladebokser. For de beboerne som allerede har betalt for ladeboks og infrastruktur i anlegget vil endringene ikke innebærer noen direkte kostnad. For de beboerne som ikke allerede har lader på sin parkeringsplass, men som ønsker dette, vil det være en forholdsmessig kostnad knyttet til infrastrukturen, samt en kostnad for selve ladeboksen.

Styret ønsker å utvide og tilrettelegge for lading på alle parkeringsplasser.
For at kostnadene skal fordeles rettferdig vil dette innebære at borettslaget/eierseksjonssameiet midlertidig må dekke kostnadene for de plassene hvor beboerne nå ikke ønsker å kjøpe ladeboks. Etter hvert som flere ønsker å kjøpe ladeboks vil dette justeres, ved at infrastrukturleddet da betales til borettslaget/eierseksjonssameiet.

Kostnadsmodellen blir som følger (foreløpige tall):

- De som allerede har ladeboks og har betalt sin andel av infrastrukturen: **0 kr**
- De som ikke har ladeboks nå, og må betale sin andel av infrastruktur og ladeboks: **27 000 kr**
- De som senere ønsker å tilknytte seg ladeanlegget vil betale borettslaget/eierseksjonssameiet for infrastrukturleddet og kjøper ladeboks direkte fra Circle K.

Merk at dette er foreløpige tall, og at den endelige kostnaden vil avhenge av det endelige tilbudet vi får av Cirkle K før signering. Styret har søkt, og fått tilskudd fra

kommunen. I tillegg bidrar utbygger med en sum. Det forventes ikke at kostnadene vil avvike særlig fra det som er angitt over.

Fremdrift

Vi ønsker å iverksette arbeidet så fort som mulig, og vil komme tilbake med oppdatert fremdriftsplan når vi har endelig oversikt over leveringstider, kapasitet hos leverandør mv. Fra oppstart er det ventet at arbeidet vil pågår i omtrent seks uker. Beboere må dessverre påregne at det i en periode under arbeidene ikke vil være anledning til å lade i garasjen, men vi jobber for at denne perioden skal bli så kort som mulig.

Forslag til vedtak
Styrets anbefaling om å bytte ladeanlegg til Circle k vedtas, med foreslått finansieringsplan. Prosjektet igangsettes så snart som praktisk mulig og avtalen med EVSoft sies opp.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 26.01.23
Selskapsnummer: 723 **Selskapsnavn:** Frysjalia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

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

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter

for Frysjalia borettslag org. nr. 920 487 025

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR

FRYSJALIA BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 16.01.2020
Endret på Generalforsamling 1. mai 2025

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

§ 3 Bruk av takterrasse og parseller

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

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

§ 4 Parkering

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

§ 5 Dyrehold

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

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

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

§ 8 Fellesarealer

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

§ 9 Solavskjerming

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

§ 10 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

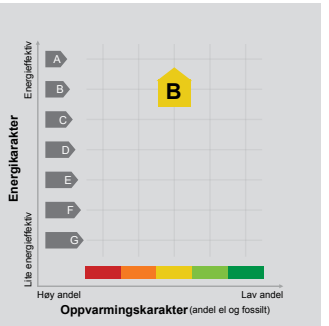
1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kjelsåsveien 164F
Postnummer	0884
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	732
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300663921
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-119887
Dato	14.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kjelsåsveien 164F	300663921	U0102	1	0	81

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	47 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	112 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	112 m²
Totalt BRA	112 m²
Oppvarmet luftvolum	290 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,98 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	193,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	86 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,57 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,57 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,81 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	99 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,86
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,14
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,54
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.11.2023

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	19,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,9 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	88,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 073 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	72,40 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 993 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	72,40 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 073 kWh/år

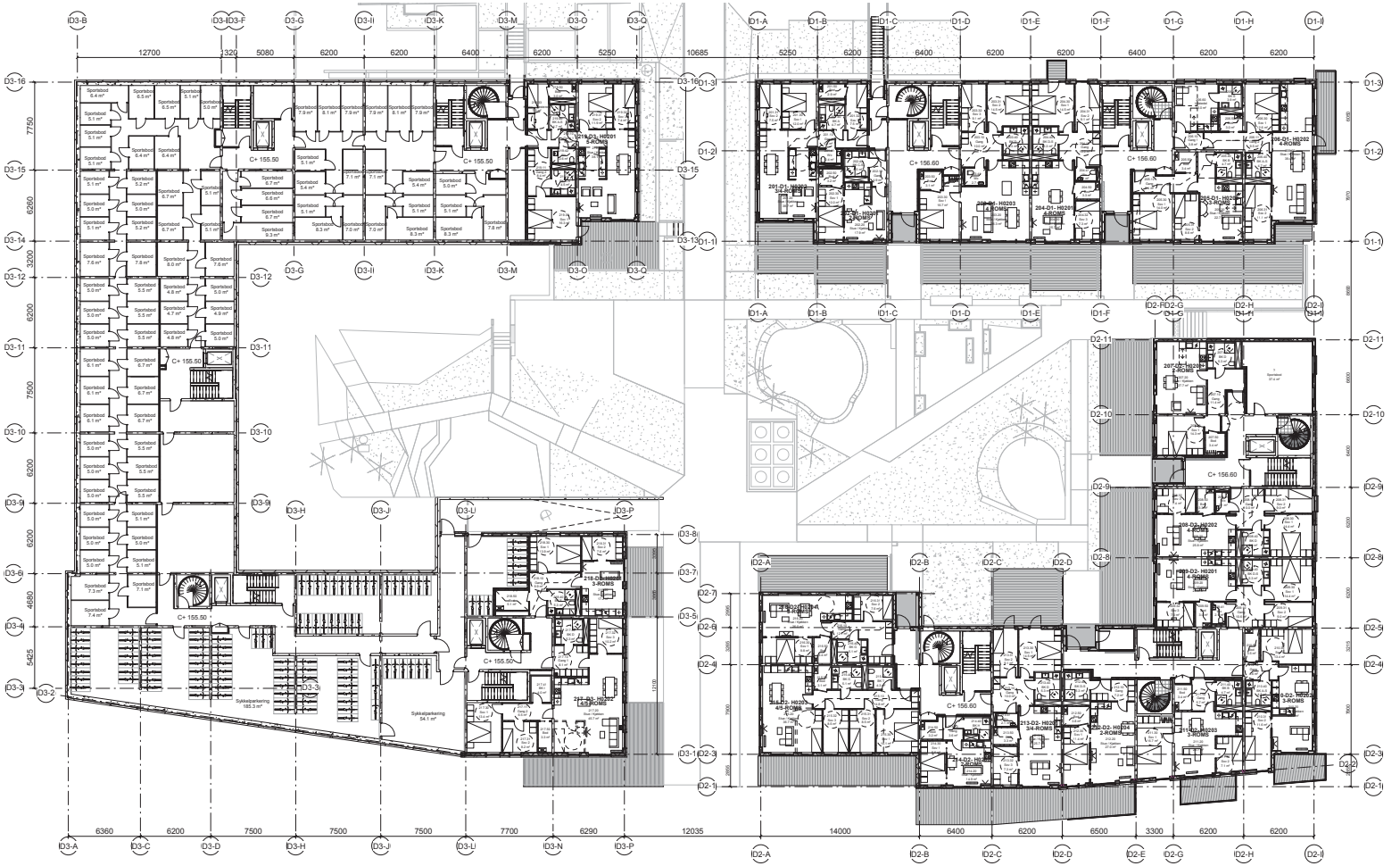
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 073 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 073 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	64,6 %

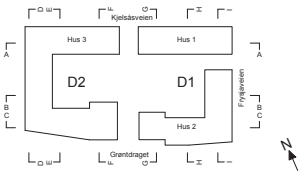


Rev	Dato	Endring
3	15.05.2018	REVIDERT FASADER, ØKT VINDUSAREAL PÅ ENKELT LEILIGHETER, KOTENIVÅ TILPASSNINGER
2	30.11.2017	RAMMESØKNAD
1	05.05.2017	FORHÅNDSKONFERANSE

Skala: 1:200/A1

Tegnings nr.: A-D-11-01-02

Kontroll: Sign., Dato
egen MS 15.05.2018
sidemann JW 15.05.2018



Prosjekt: Boliger felt D

Prosjekt nr.: 50-15-8450

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

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

Veidekke Entreprenør AS
Region Øst - Distrikt Oslo

Innhold: Plan 02

Tegn. Status: DETALJPROSJEKT

Vedlegg nr.: E-02

Skala: 1:200/A1

Tegnings nr: A-D-11-01-02

Index: 3

Plan- og bygningsetaten

Oslo

A-LAB AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

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

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

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

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

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

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

Sluttrapport for forurenset grunn er under behandling etter forurensningsloven.

Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

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

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

Skatteetaten

Dato
15.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 920 487 025 Andelsnr 81

Eiendommens adresse:

Kjelsåsveien 164F, 0884 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 535 300
Som sekundærbolig:	kr 10 050 428

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

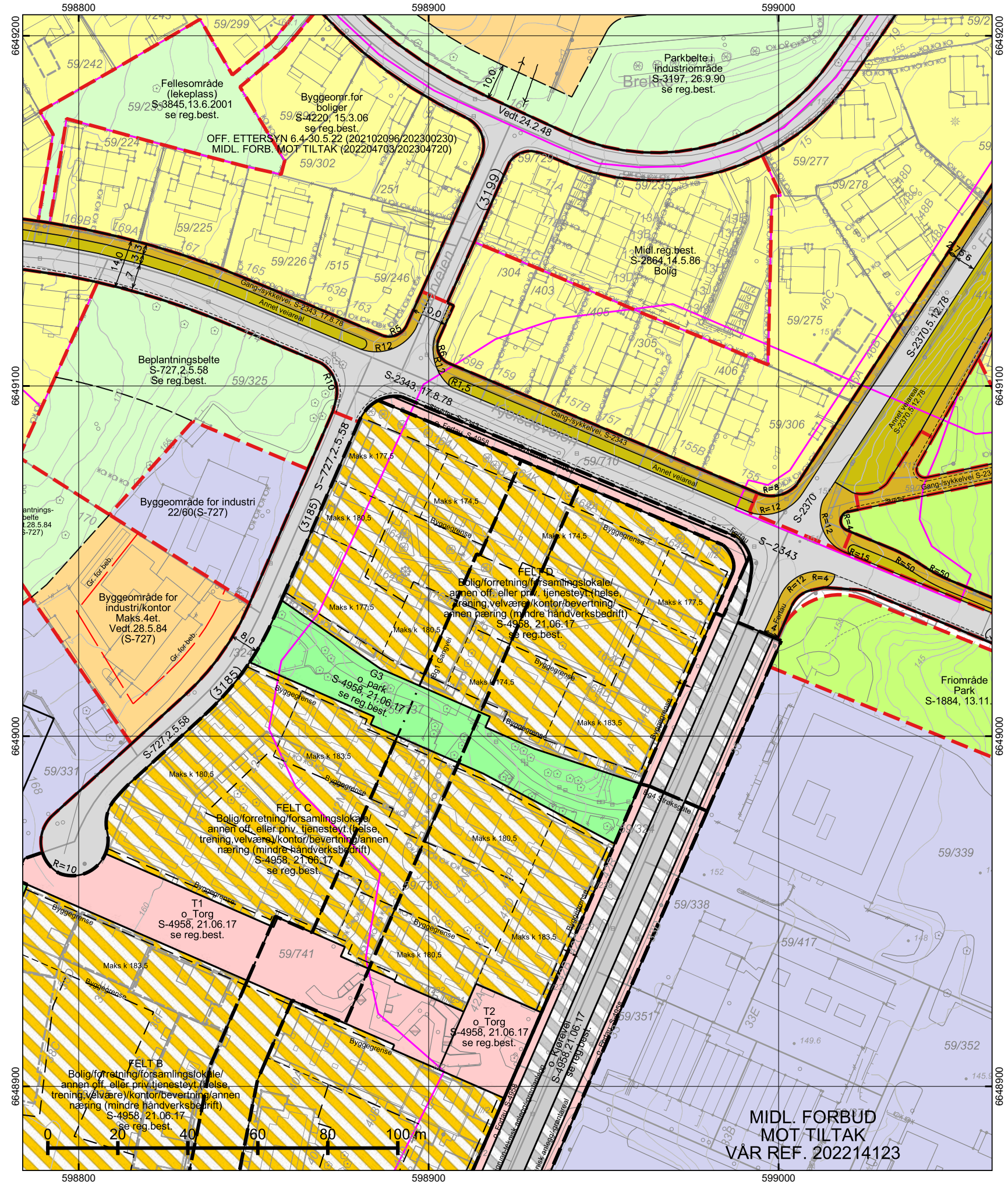
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142875/ 86511974
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: KJELSÅSVEIEN 164F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 59/732

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142875/ 86511974
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: KJELSÅSVEIEN 164F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 59/732

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 145 - Forr./industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3050 - Park

- RpBestemmelseGrense
- RpDetaljeringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

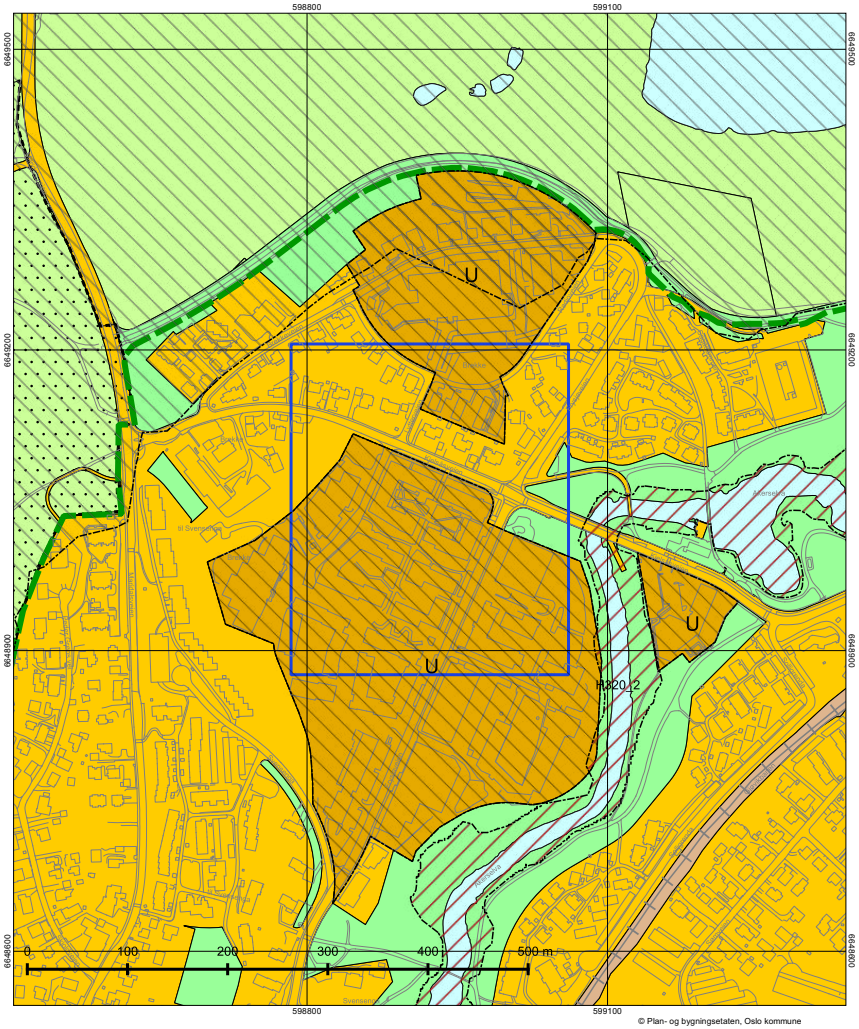
Dato: 13.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142875/ 86511974
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: KJELSÅSVEIEN 164F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 59/732

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142875/86511974
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby
KJELSÅSVEIEN 164F

Dato: 13.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511974
8517705

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 732

Vi viser til bestilling av 20250513 for KJELSÅSVEIEN 164F.

GNR. 59 BNR. 732

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.10.2019.

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

8128.7 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 10 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

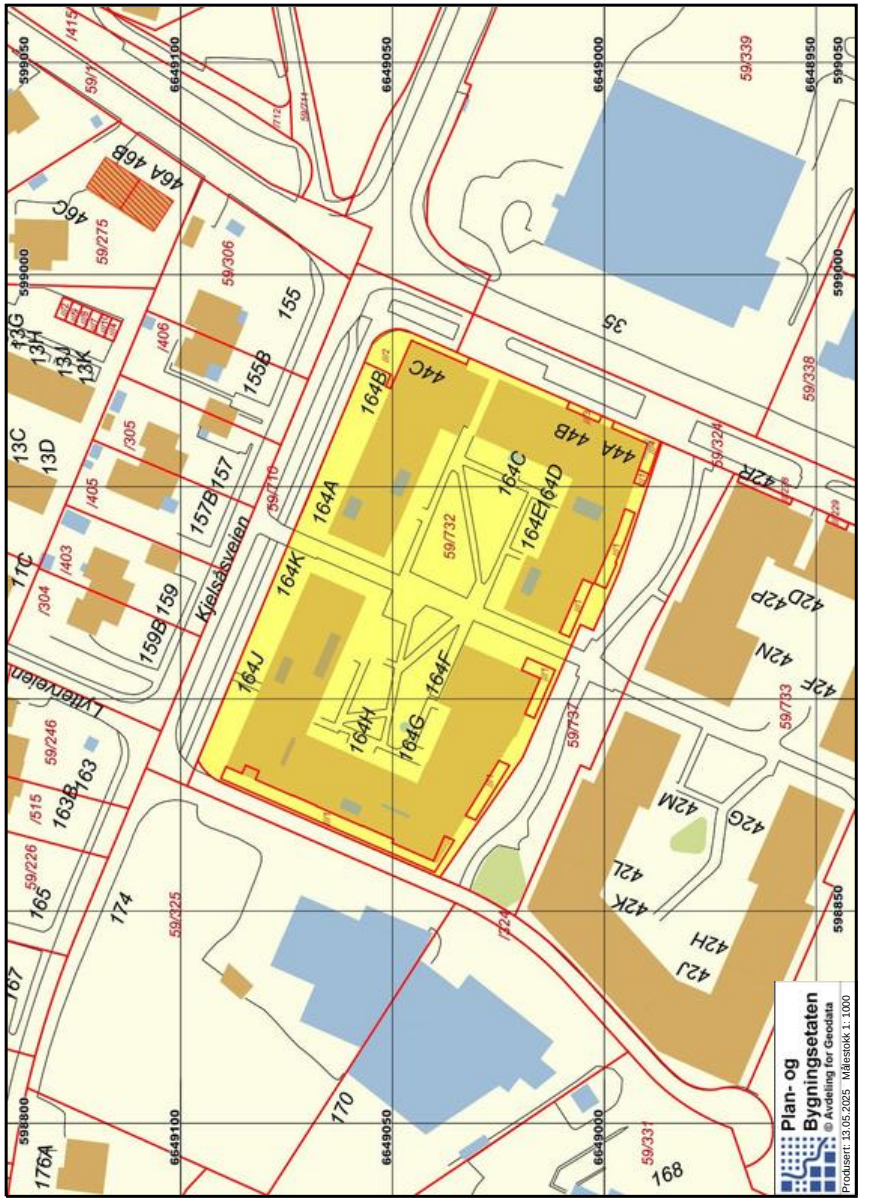
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

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

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0330/25
Vår referanse: 3751949/26402751
Bestilling: C3 2025-05-14 (6) 106

Dato
14.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1121646	200	1.12.2015	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	237	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
996 798 577
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Vedrørende Frysjaveien 40 med flere- Frysjaparken

ALLMENNHETENS FERDSEL

Allmennheten skal ha rett til ferdsel på gnr. 59 bnr. 237, gnr. 59 bnr. 323 og gnr. 59 bnr. 324 i Oslo kommune, innenfor angitt bestemmelsesgrense 1, som vist med rød pil på kartskissen.

Frysjaparken Eiendom AS er hjemmelshaver til gnr. 59 bnr. 237, gnr. 59 bnr. 323 og gnr. 59 bnr. 324 i Oslo kommune.

Frysjaparken Eiendom AS er hjemmelshaver til festerett til gnr. 59 bnr. 323 i Oslo kommune.

Frysjaparken DA er hjemmelshaver til festerett til gnr. 59 bnr. 237 i Oslo kommune.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 59 bnr. 237, gnr. 59 bnr. 323 og gnr. 59 bnr. 324 i Oslo kommune.

Denne erklæring kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, 24.11.15

Doknr: 1121646 Tinglyst: 01.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For Frysjaparken Eiendom AS, org.nr. 979 876 475:

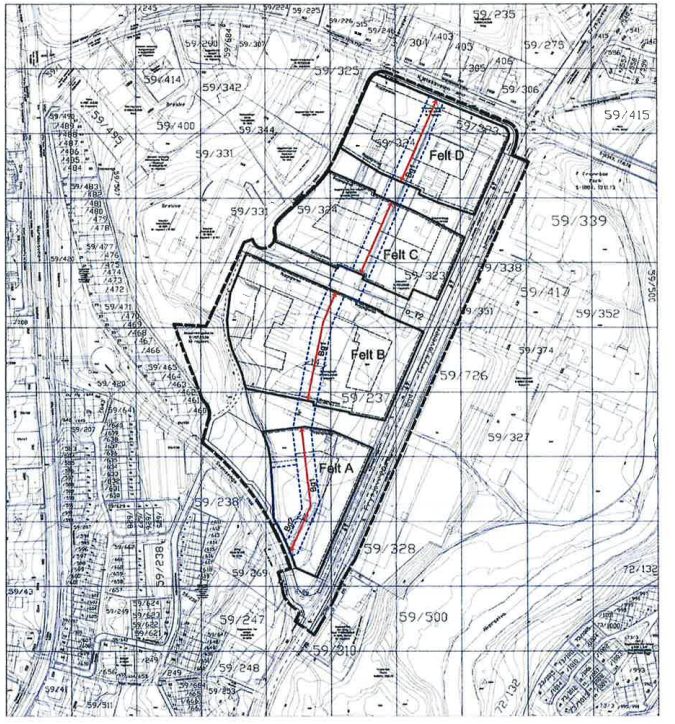
Kristoffer Eriksen

Arild Rygg

For Frysjaparken DA, org.nr 868 586 052:

Kristoffer Eriksen

Arild Rygg



Frysjaveien 40, 42 og Tjeldsveien 172
Vedlegg til tinglysning av fig1 fig2
1:2000 IA3
InNR 09.11.2015

a-lab

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0330/25
Vår referanse: 3751929/26402651
Bestilling: C3 2025-05-14 (6) 111

Dato
14.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1280947	200	29.10.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	732	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI Eva 13.09.2019

Løpenummer for forretning: 602601141
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
979876475	FRYSJAPARKEN EIENDOM AS		Postboks 606 Sentrum, 0106 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	59	732

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	59	732	0	1	12024 / 12472	Samleseksjon bolig	Ja	Ja
0301	59	732	0	2	176 / 12472	Næringsseksjon	Nei	Ja
0301	59	732	0	3	111 / 12472	Næringsseksjon	Nei	Ja
0301	59	732	0	4	87 / 12472	Næringsseksjon	Nei	Ja
0301	59	732	0	5	28 / 12472	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	59	732	0	6	16 / 12472	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	59	732	0	7	30 / 12472	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1280947 Tinglyst: 29.10.2019
STATENS KARTVERK

24.10.2019 10.13

Side 1 av 1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING Eva Kvinlaug
RETT KOPI 13.09.2019

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	EVA KVINLAUG 48025380

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Håvard Bakken	120971[redacted]	havard.bakken@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 6666 St. Olavs plass	0129	Oslo	95872807

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	59	732	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
979876475	Frysjaparken Eiendom AS	1/1

* Endret etter samtale av 19.09.2019 EK

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn sekstі seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du tellerен til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	SB	12024	BG	13				25				37				49			
2	N	176	G	14				26				38				50			
3	N	111	G	15				27				39				51			
4	N	87	G	16				28				40				52			
5	N	28		17				29				41				53			
6	N	16		18				30				42				54			
7	N	30	B	19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		12472		Nevner =		12472													

Dato	Innsenderens underskrift
29. mars 2019	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
29. mars 2019	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
29. mars 2019	BØRGEN SIMARUM	For Frysjaparken Eiendom AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
29. mars 2019	EVEN JERMSTAD	For Frysjaparken Eiendom AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	59	732	

Dato	Underskrift	Stempel
18.9.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
29. mars 2019	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

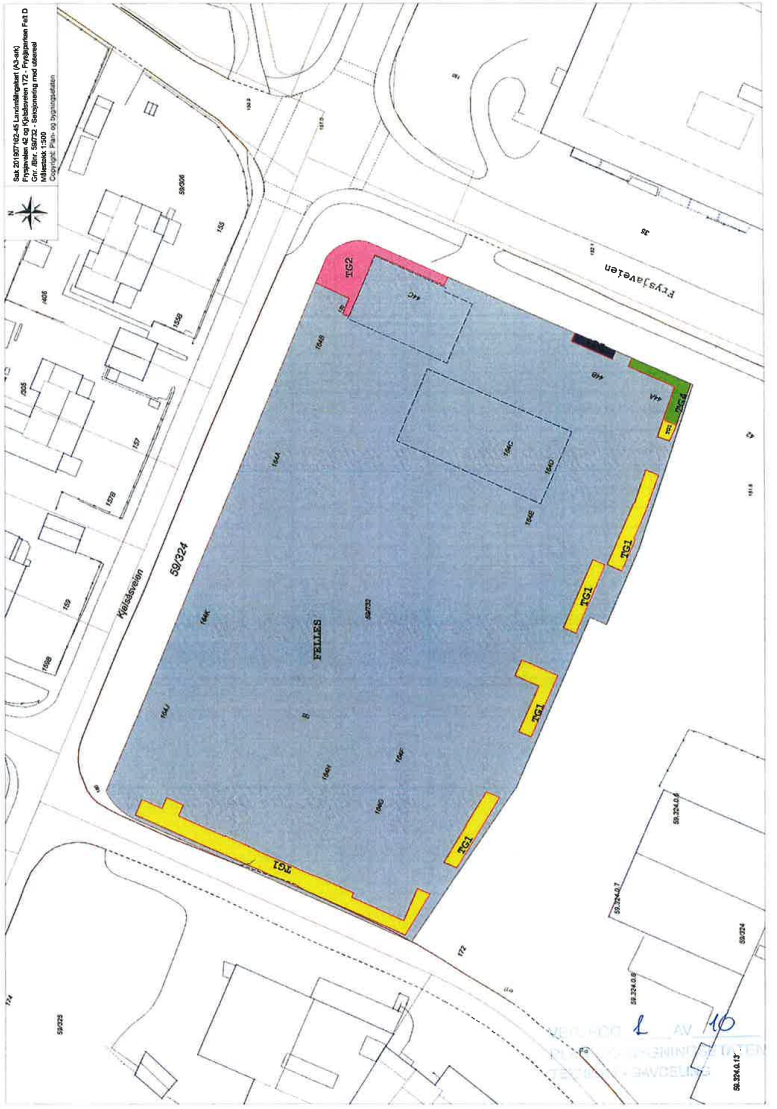
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon nærling	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:					Nevner =														

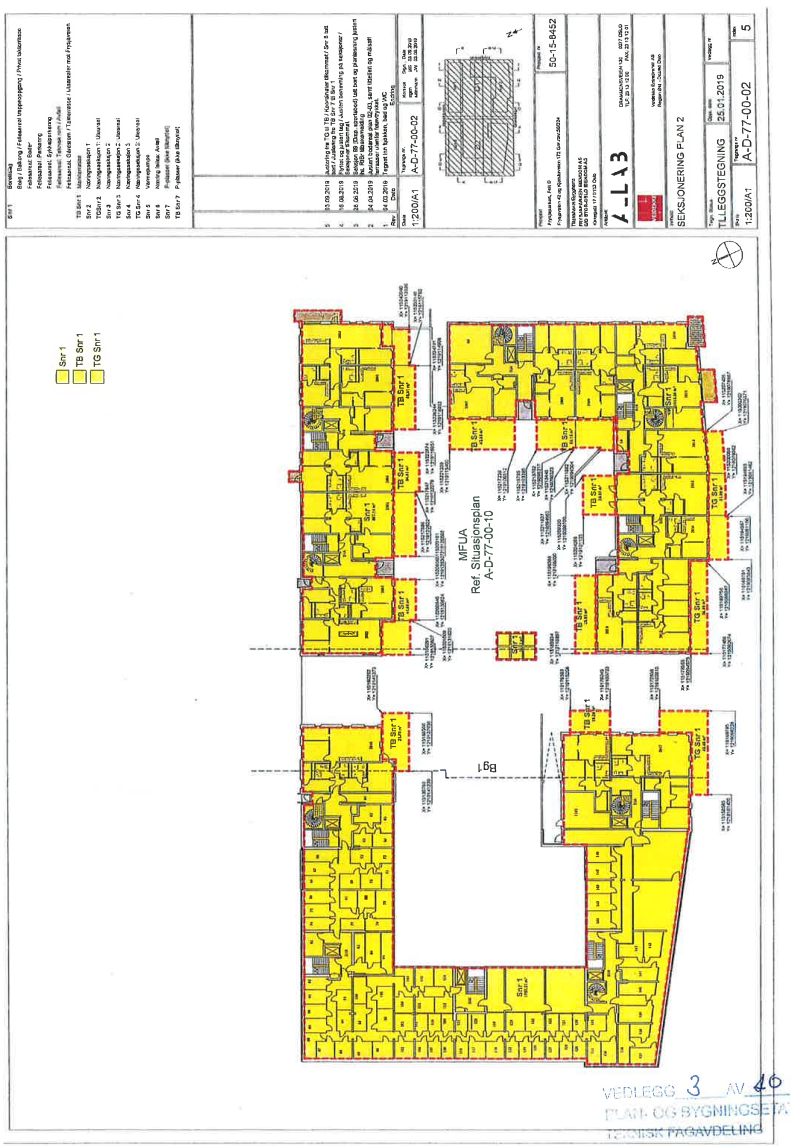
Dato	Innsenderens underskrift
29. mars 2019	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering





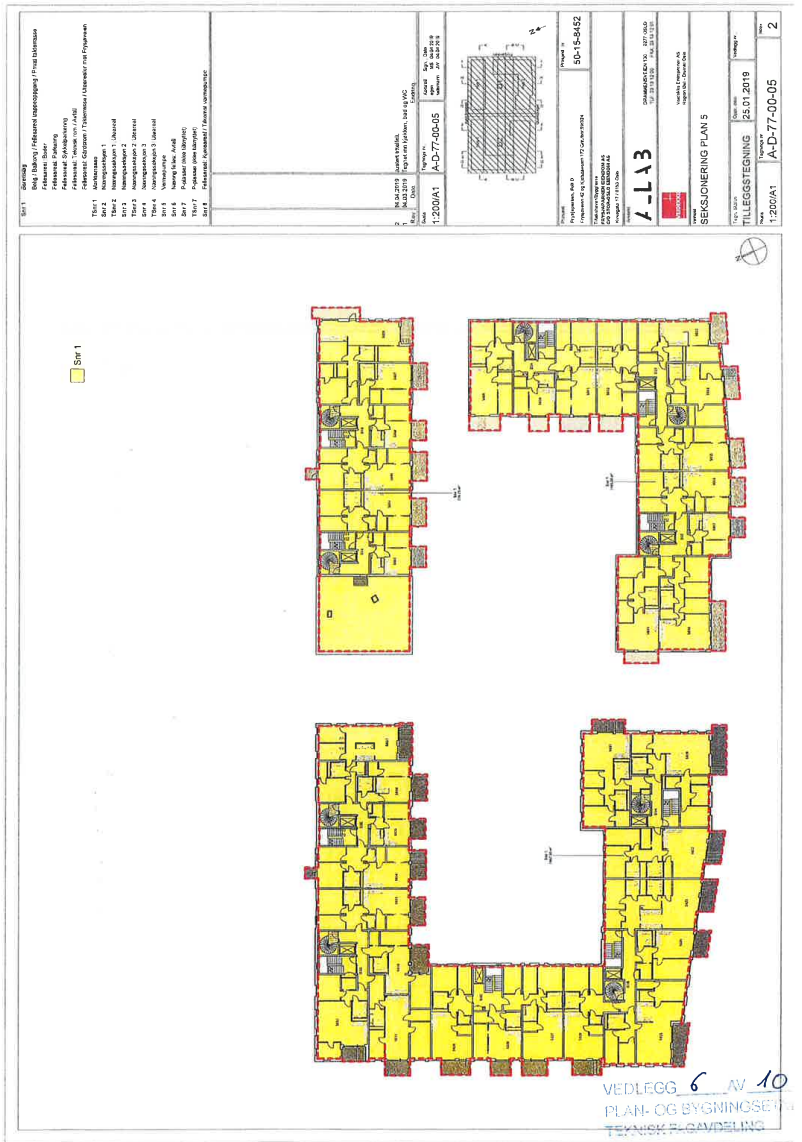
VEDLEGG 2 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING

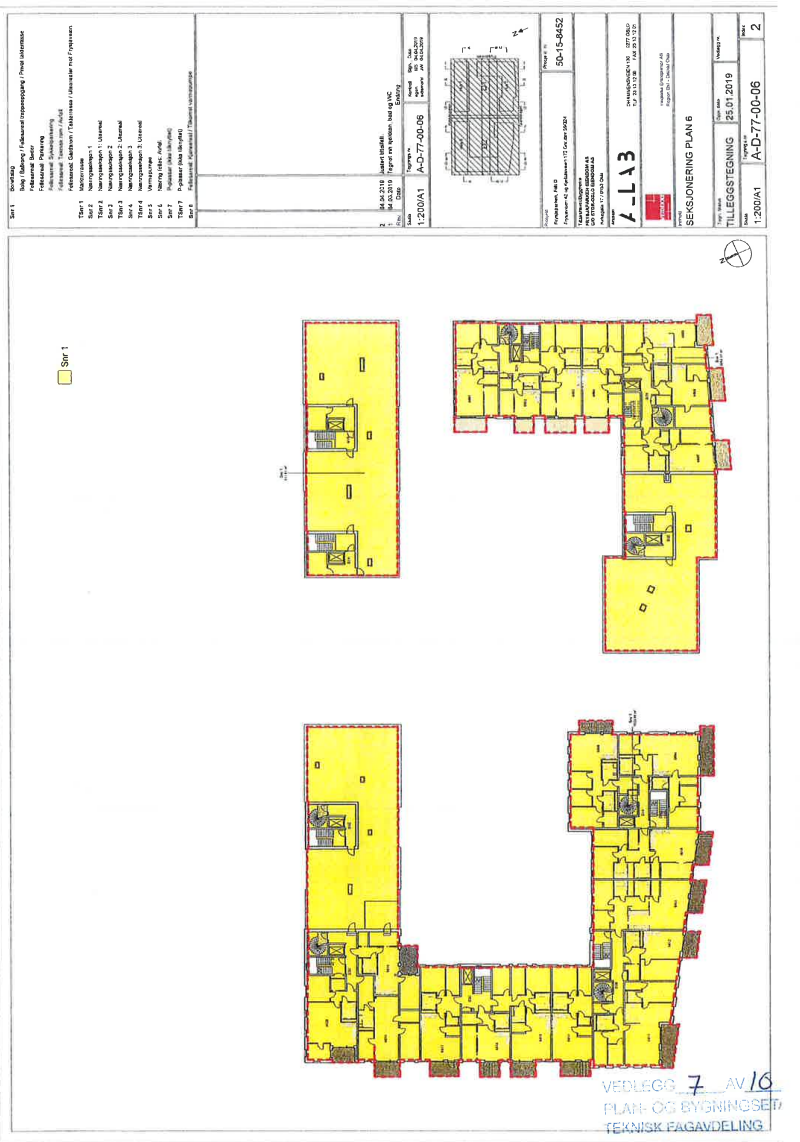


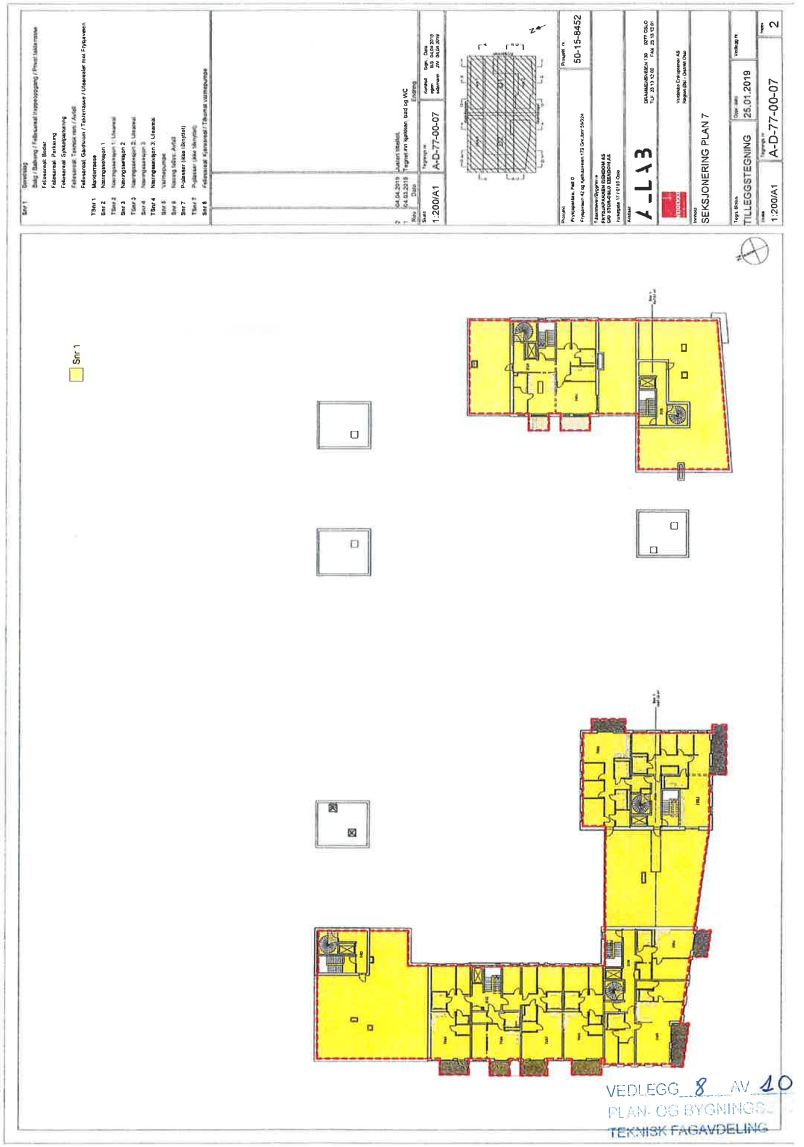
VEDLEGG 3 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING

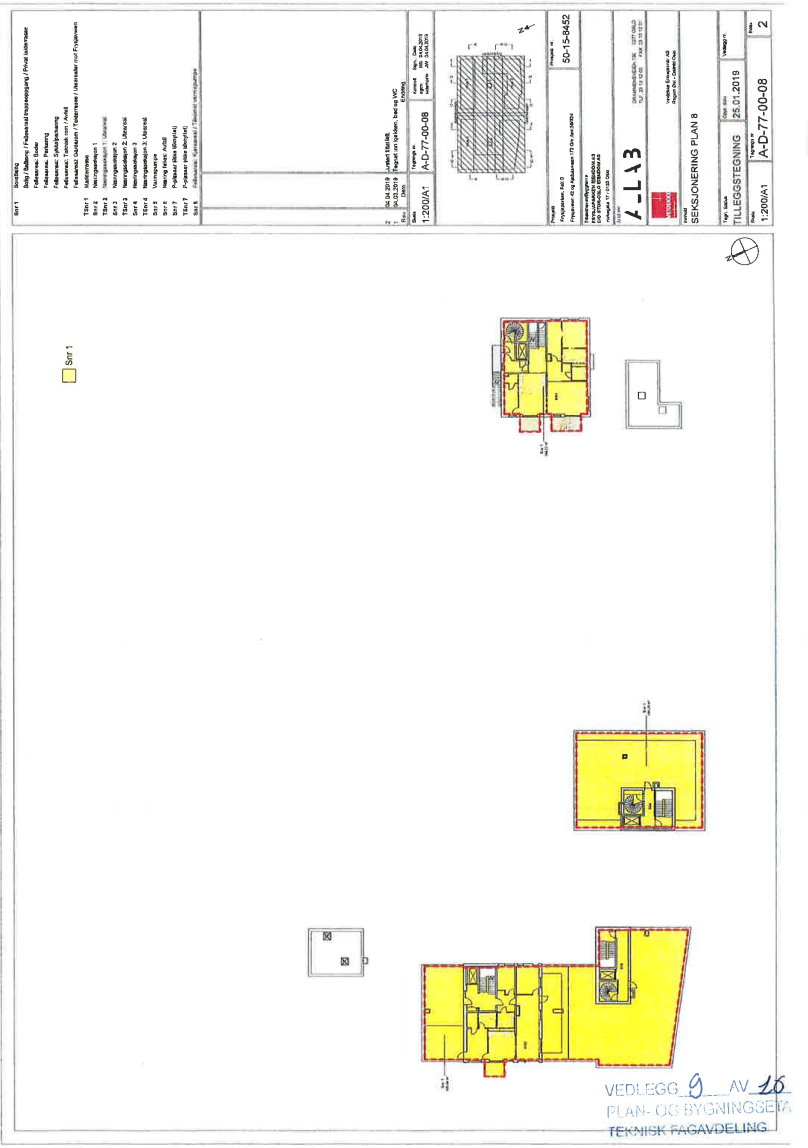

Snr 1
TB Snr 1
TG Snr 1
MFUA
Ref. Situasjonsplan
A-D-77-00-10
B91
SEKSJONERING PLAN 3
TILLEGGSTEGNING
25.01.2019
A-D-77-00-03
1:200/A1
50-15-8452
VEDLEGG 4 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING

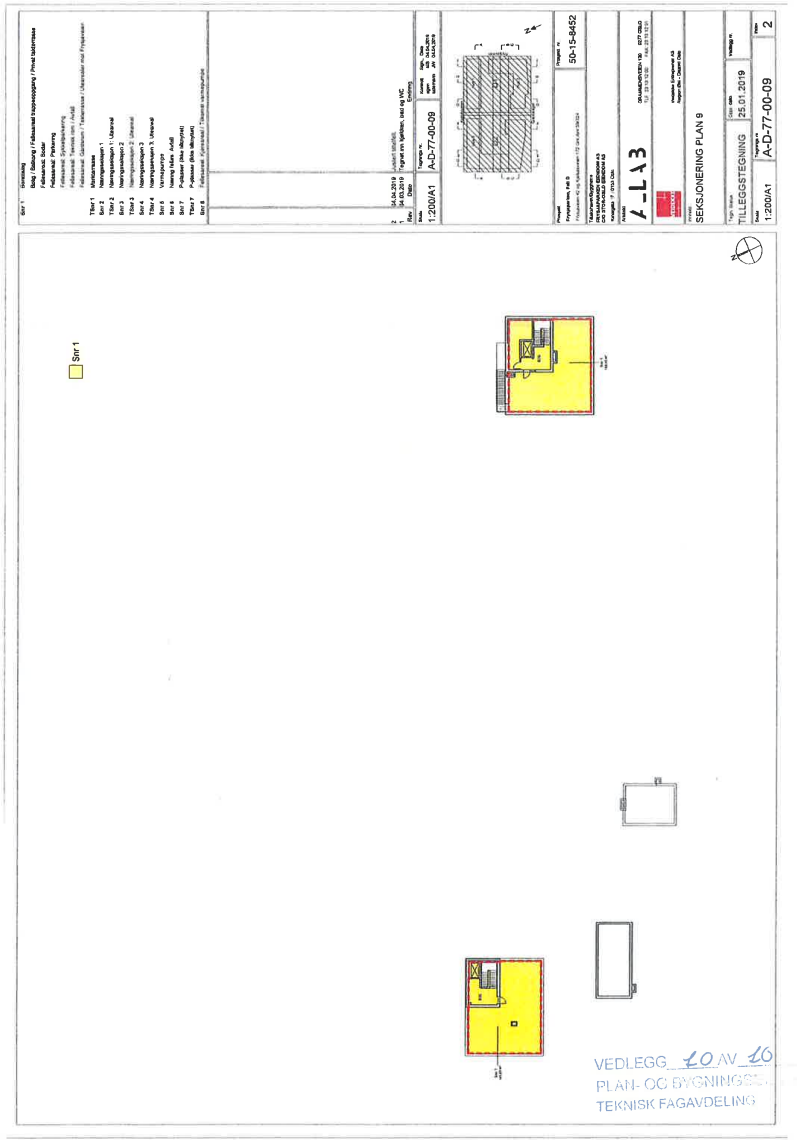

Snr 1
TSnr 1
SEKSJONERING PLAN 4
TILLEGGSTEGNING
25.01.2019
A-D-77-00-04
1:200/A1
50-15-8452
VEDLEGG 5 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING


Snr 1
SEKSJONERING PLAN 5
TILLEGGSTEGNING
A-D-77-00-05
1:200/A1
50-15-8452
25.01.2019
VEDLEGG 6 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING


Snr 1
SEKSJONERING PLAN 6
TILLEGGSTEGNING
A-D-77-00-06
1:200/A1
50-15-8452
25.01.2019
VEDLEGG 7 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING


Sekt 1
SEKSJONERING PLAN 7
TILLEGGSTEGNING
25.01.2019
A-D-77-00-07
1:200/A1
50-15-8452
VEDLEGG 8 AV 10
PLAN- OG BYGNINGS-
TEKNISK FAGAVDELING


Sekt 1
SEKSJONERING PLAN 8
TILLEGGSTEGNING
25.01.2019
A-D-77-00-08
1:200/A1
50-15-8452
VEDLEGG 9 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSE
TEKNISK FAGAVDELING


Snr 1
SEKSJONERING PLAN 9
TILLEGGSTEGNING
A-D-77-00-09
Sb-15-8452
VEDLEGG 10 AV 10
PLAN- OG BYGNINGS...
TEKNISK FAGAVDELING

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0330/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kjelsåsveien 164F 0884 OSLO

Betegnelse: Gnr 59, bnr 732 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no