NORDVIK

Frysjaveien 1

1 soverom | 33 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Frysjaveien 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
33	Vedlegg
57	Andre vedlegg
157	Nabolagsprofil
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.02.2026









Nøkkelinformasjon

Flott 2-roms toppleilighet m/balkong og fjordutsikt - Heis - Varmtvann/fyring inkl. - Nær marka og sentral beliggenhet

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**105 450,-**
Totalpris	**4 268 648,-**
Fellesgjeld	**173 198,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 418,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

HJERTELIG VELKOMMEN TIL FRYSJAVEIEN 1

I denne hyggelige leiligheten i 9. etasje bor du høyt og fritt, med heis, glimt av fjorden og utsyn over deler av byen. Den luftige beliggenheten gir gode lysforhold og en fin romfølelse. Boligen er lys og innbydende, med varme, nøytrale toner og materialvalg som gir et lunt og helhetlig preg.

Planløsningen er funksjonell, med entré, åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe, ett soverom og baderom - godt tilrettelagt for en enkel og komfortabel hverdag.

Her ligger alt til rette for at du skal trives!

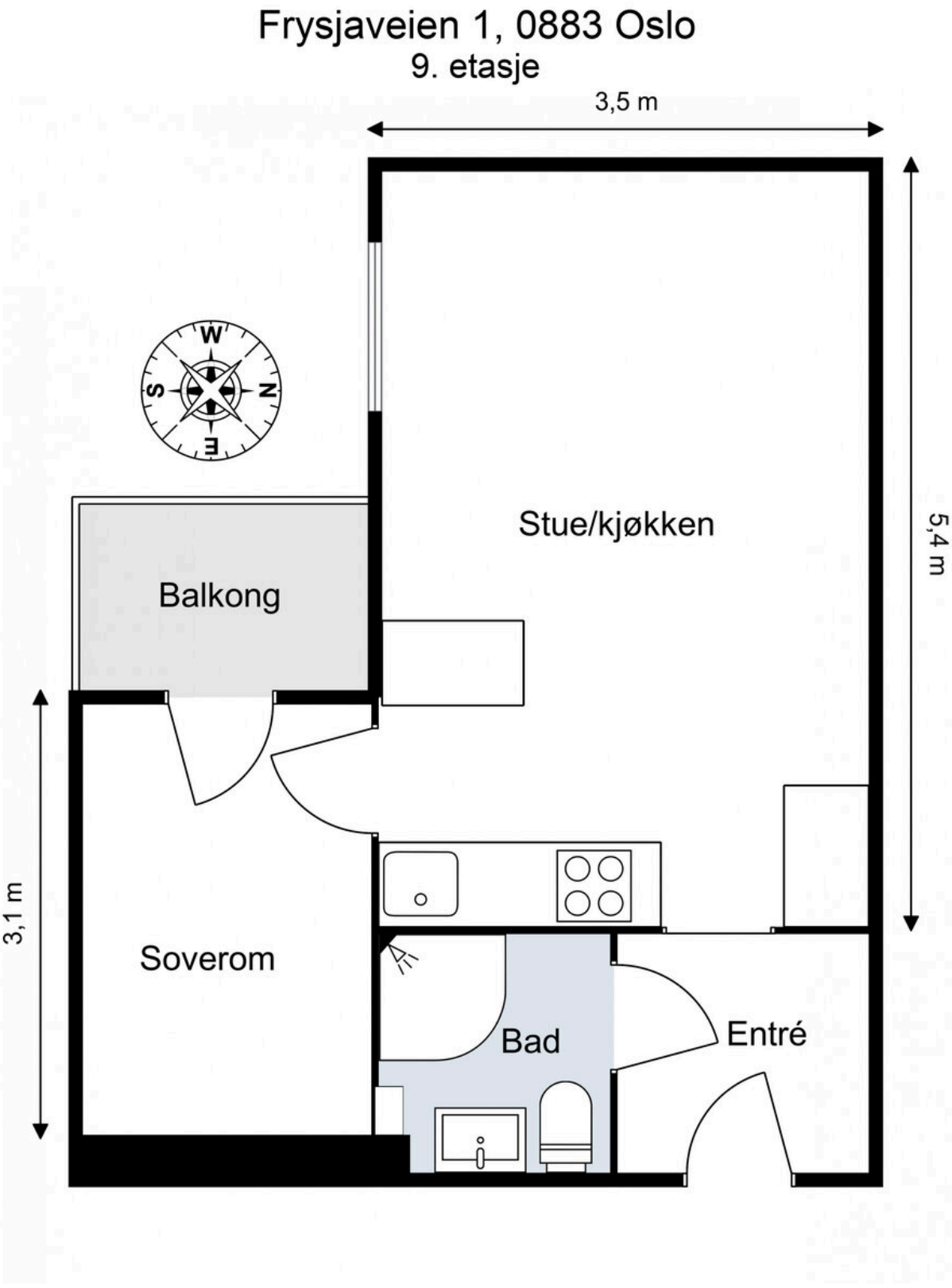
FREMTREDENDE KVALITETER

- Boligen ligger høyt og fritt i 9. etasje, med flott utsyn og ingen innsyn
- Oppvarming, varmtvann og bredbånd inkl.
- Vestvendt balkong på ca. 3 m²
- Kjellerbod på ca. 3 m²

Foto: Oh shots

Planløsning

9. Etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme





Her ser vi stuen på kveldstid, der lyset utenfra og en dempet belysning gir rommet et varmt og harmonisk uttrykk.





Stemningsbilde kveld.

En hyggelig ramme for avslappende kvelder hjemme.



Stuen er lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys og gir en luftig romfølelse.





Boligen har varme, nøytrale toner og materialvalg som gir et lunt og helhetlig preg.

Beliggenheten sørger for en privat og skjermet atmosfære uten sjenerende innsyn.















Fra soverommet er det direkte utgang til en trivelig balkong.





Rommet fremstår lyst og innbydende, og nisjen over sengen gir en praktisk og dekorativ oppbevaringsløsning.

Den store skyvedørsgarderoben tilbyr rikelig med lagringsplass og bidrar til et ryddig og helhetlig uttrykk

















På Frysja bor du rett ved Akerselva, med flott tur- og bademuligheter.





Fra Kjelsås stasjon er det enkel forbindelse videre mot sentrum og omegn.

Kun en liten kjøretur på ca. 7-8 minutter finner man Storo Storsenter og flere servicetilbud. Føler man for en tur, må du beregne ca. 30 minutters gåtur fra Frysjaveien til Nydalen.









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0022/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frysjaveien 1, 0883 OSLO
Gnr 59, bnr 329, snr 44 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Thomas Igelkjøn

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
173 198,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 163 198,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
104 070,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
105 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 268 648,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 281 648,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
9

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 36 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

9. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Intervju med selger:

- Hva kommer du til å savne med boligen/området? -
Først og fremst utsikten fra leiligheten, det å sitte ute på verandaen både morgen og kveld. I tillegg er det verdt å nevne hvor tilgjengelig og praktisk beliggenheten er. Alt man trenger er enten i gang eller sykkelavstand. Fine lokaler og områder i sameie, både hagen like nedenfor og hobbyrommet. Området er perfekt plassert hvis du er interessert i natur og friluftsliv, med Nordmarka og Akerselva like utenfor.

- Hvilke er dine favoritturer i nabolaget? -
Flere gode turmuligheter i nabolaget, enten om man velger å gå mot Sognsvann via Havnabakken, langs Akerselva opp mot Stillatorvet og Frysja (bading, gå/løpe/sykle) eller en lengre tur rundt Maridalsvannet. Mest brukte turløype er rundt Brekke, enten videre mot Sognsvann eller rundt Korsvoll. Kort vei til marka, og gode muligheter for både løping og langrenn.

- Hvordan er nabolaget sett fra deres perspektiv? - Naboene i 9.etasje og generelt sameie er en fin blanding av alle aldere, fra unge par, barnefamilier til eldre. Hyggelige og imøtekommende. Spesielt hyggelig å slå av en prat med naboene på hver side av leiligheten. Følger opp og gir beskjed hvis det skal være noe.

- Kan du si litt om nærmiljøet og området generelt - Kort vei til alt du trenger, bussen stopper like utenfor blokka der man enkelt kan komme seg til Sognsvann, Storo eller nedover mot byen, med 54, 51 eller 25-bussen. Nylig åpnet treningssenter et stopp nedenfor, Sterk som kan anbefales. I tillegg er både apotek, spisesteder og dagligvarer ca. 500 meter unna.

Standard
ENTRÉ
Velkommen inn! Entréen er praktisk og innbydende, med god plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko. Den romslige skyvedørsgarderoben med speilfronter gir svært gode oppbevaringsmuligheter og bidrar samtidig til en luftig romfølelse.

Ved siden av den brann- og lydklassifiserte entrédøren er det montert dørcalling med portåpner, noe som gir både trygghet og enkel tilgang for besøkende. Allerede her får man et meget godt førsteinntrykk av boligen - en hyggelig og funksjonell start på møtet med resten av leiligheten.

STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys og gir en luftig romfølelse. Beliggenheten sørger for en privat og skjermet atmosfære uten sjenerende innsyn, samtidig som vinduene byr på en hyggelig utsikt. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet legger til rette for trivelige sammenkomster med familie og venner.

Kjøkkenet har en stilren innredning med glatte fronter som gir et tidløst uttrykk. Det er godt med både skap- og benkeplass, og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum gir en praktisk og slitesterk arbeidsflate. På halvøyen er det heltre benkeplate, som tilfører varme til uttrykket og gir ekstra arbeids- og serveringsplass samt en naturlig avgrensning mot oppholdsrommet. Over benkeplatene er det plater som er enkle å holde rene, i tillegg til overskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikro og stekeovn. For økt trygghet er det installert både komfyrvakt og vannstoppsystem. Kullfilterventilator er montert over kokeplass.

SOVEROM MED UTGANG TIL BALKONG
Soverommet har en gjennomtenkt og arealeffektiv planløsning med plass til dobbeltseng. Rommet fremstår lyst og innbydende, og nisjen over sengen gir en praktisk og dekorativ oppbevaringsløsning. Den store skyvedørsgarderoben tilbyr rikelig med lagringsplass og bidrar til et ryddig og helhetlig uttrykk.

Fra soverommet er det direkte utgang til en vestvendt balkong på ca. 3 m². Balkongen gir et privat uteområde hvor du kan nyte kaffen. Den kan enkelt innredes med små utemøbler og noen planter, og fungerer som en hyggelig forlengelse av leiligheten på fine dager.

BADEROM:
Leiligheten har et pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Baderommet har himling i malt betong og er innredet med toalett, servant nedfelt i innredning, speilskap, vegghengt skap og dusjkabinett. Badet er utstyrt med mekanisk ventilasjon.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en bod i 1. etasje på ca. 3 m², seksjonsnummer 44 (A9-B1), og kjølebod nummer 3 (kjelleretasjen). Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags, prod 2012.
Balkongdør: Malt balkongdør med 2-lags glass, prod 2006.
Overflater, etc.: Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og panel. Gulv med laminat, elektrisk gulvvarme i entré. Takhøyden i stuen ble målt til 2,50 m
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp med radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad og i entré.

Parkering
Gateparkering etter områdets bestemmelser.

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

Modernisering og påkostninger
Elektrisk: Fire nye stikk i stua som er fra 2026.

Avløp: Olimb Rørfornying AS (rør-i-rør) for stammen til leiligheten på H106-H706, regi av styret.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Ble gjort i regi av styret, utført av Olimb Rørfornying AS, arbeidet ble gjort i mars 2024. Arbeid utført er rørfornying av innvending avløpsrør i Frysjaveien 1, som gjelder fallstammene, forgreiningene inn i hver leilighet og bunnledningene. I forbindelse av dette måtte de ha tilgang til alle gren og orginale rør både inn til badet og kjøkken

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett Elektro, utført arbeid i henhold til rapporten fra Elvia etterfulgt befaring og Eltilsyn i november 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? El-tilsyn (Elvia) gjennomført i november 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb Rørfornying AS, ref. tidligere kommentar.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Ref. vedlagt salgsoppgave fra 2023. "Sprekk i noen fliser på badet" - Liten sprekk ved dørkarm på badet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Ref. vedlagt salgsoppgave fra 2023. "Noen skjevheter i gammel bygård" - Soverom ved dørkarm.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja.
Beskriv: Ble avdekket feil i FV1 2021, som ble utarbeidet og fikset. Etterfulgt hendelsen ble det avdekket et behov for å gjøre en oppgradering, og årsaken til at styret startet samarbeidet med Olimb Rørfornying AS. Ref. tidligere kommentar.

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.
Ja.
Beskriv: Ref. vedlagt salgsoppgave fra 2023. Ingen observasjoner eller hendelser under min eierperiode.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja.
Beskriv: Oslo kommune planlegger rehabilitering av vann -og avløpsledninger i området. Er i regi av Rambøll.

Bygningssakkyndig
Ole-Christian Eng

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER
Boligblokk bygget i 1968. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur antas å være av betong. Etasjeskillere av betong.
Yttervegger antas oppført med betong, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

Utvendig:

Vinduer: Boligen har vinduer med 2-lags, prod 2012.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Malt balkongdør med 2-lags glass, prod 2006.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2
Innvendig - Gulv soverom
Gulv med laminat.
Det er avvik:
Ved dør til soverom registreres det svanke i gulvet som har ført til at laminatbordene har gått ut av sporet. I tillegg registreres det avskaling på laminatbord.
Tiltak:
Svanke bør rettes opp og gulv bør repareres, evt skiftes. Gulvet fungerer slik det er i dag.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskillere av betong.
Det er avvik:
Det registreres svanke ved dør til soverom.
Tiltak:
Svanke bør rettes opp ved oppussing av gulv

Tekniske installasjoner - Vannledninger
Vannrør av kobber med og uten plastkappe.
Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved

hjelp av TV-kontroll. Det registreres stoppekrav i himlingen rett utenfor leilighten og stoppekraner i skap på soverom.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom - 9. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Himling med malte betong. Vegger med fliser.
Vurdering av avvik:
Det er påvist sprekker i fliser.
Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.
Andre tiltak:
Det er i dag brukt dusjkabinett, noe som er positivt. Det bør påregnes oppussing av bad.

Våtrom - 9. etasje - bad - Overflater Gulv
Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.
Vurdering av avvik:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Bom i fliser ved dør. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.
Konsekvens/tiltak:
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Det bør påregnes oppussing av bad.

Våtrom - 9. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er ukjent membranløsning. Plastsluk. Hjelpesluk under dusjkabinett.
Vurdering av avvik:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.
Konsekvens/tiltak:
Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kjøkken - 9. etasje - kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1.
Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Andre tiltak:
Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

TGIU
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Sentralt varmtvannsberedning.

Våtrom - 9. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det er murvegger rundt badet.

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bilder på veggene.

I tillegg til NEF sin standardliste, følger følgende løsøre og tilbehør med:
- Sofa
- Benk på veranda.
- Hyller i bod.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - 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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad og i entré.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme, og har Fortum som strømleverandør i dag.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1800 kWh (2024) og 2200 kWh (2025). Økningen forklares med at varmekablene ble benyttet i større grad i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 418,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3 418,14,- pr. md.
Derav:
Felleskostnader: kr 3 201,-
Etterslep felleskostnader: kr 217,15,-

Felleskostnadene inkluderer personalkostnader, styrehonorar, avskrivninger, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, konsulenthonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd og andre driftskostnader.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 985 784,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 943 137,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia tilbyr TV og internett gjennom fellesavtale med sameiet. Lynet tilbyr også fiberbredbånd, beboer må tegne rabattert avtale selv.

Sameiet

Navn og orgnr.
Frysjaveien 1-3-5 Sameie, orgnr. 957591957

Om sameiet
Sameiet består av 189 seksjoner.
Frysjaveien 1-3-5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957591957, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:
Frysjaveien 1
Frysjaveien 3
Frysjaveien 5

Planlagt arbeid i 2025/2026
2025
- Avslutte rørfornyingen
- Refinansiering av felleslån
- Bytte forsikringsselskap for bedre vilkår
- Alle eiere må male balkonggulvet
- Skifte el-kjel
- Pusse og lakke inngangspartiene F1-F3-F5
- Vask av solcelleanlegget på takene
- Rydde opp i postkassemerkingen
- Rydde bomberommene
- Byggene klassifiseres etter energistandard.
- Male mur F1 mot parkeringsplassen
- Vaske søppelhusene, med påfølgende pussing og maling av søppellukene
- Utbedre små skader i murverket utendørs
- Utbedre skadet asfalt utendørs med kaldasfalt
- Feie og vaske garasjene
- Etterisolere søppelsjaktene for å hindre kuldeinntrengning og forbedreenergieffektiviteten i leilighetene.
- Fjerne tagging som er på ført byggene
- Utbedre mur og påføre membran ved inngangspartiet F1
- Midlertidig flytte søppelhusene F3 for å undersøke og utbedre lekkasje fra broen
- Skifte takplater F 5
- Reparere skader i korridorer F5
2025/2026

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

2026

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

Reklamasjon på varmeanlegget:
Det ble påstått at varmepumpe/solfangeranlegget som ble installert var en god og lønnsom investering. Det er feil, når man trekker fra vedlikehold/investeringskostnader går anlegget med underskudd, derfor var det viktig å reklamere innen fristen på 5 år. Styret arbeider med saken, og har engasjert en spesialist på området.

Rehabilitering av soilrør:
Det var en større vannlekkasje i Frysjaveien 1 i begynnelsen av desember 2022. Det viser seg at det samme soilrøret som hadde en større lekkasje på 2021 også har begynt å lekke lengere nede. I stedet for å gjøre som sist, å skjære opp veggen og bytte røret hvor skaden var oppstått, ble det besluttet å trekke strømpe i hele røret. For å finansiere rehabiliteringen av soilrørene har styret lånt kr. 16 000 000. Det er et lån som sameiet kun skal betale rente av under rehabiliteringen. Når rehabiliteringen er ferdig, vil det nye lånet pakkes inn i det gamle, og nedbetalingen vil bli på 30 år.

Olimb Rørfornying AS har utført rørfornying av innvendig avløpsrør i Frysjaveien 1. Det vil si at de har lagt nye rør inne i de gamle rørene som gir rørnettet en levetid på minst 50 år. Både fallstammene, forgreningene inn fra hver enkelt leilighet samt bunnledningene som leder avløpsvannet ut til det kommunale nettet, ble fornyet.

Arbeidet utføres fra kjeller, leiligheter og loft. De må ha tilkomst til alle gren (originale rør). Det vil si gren til kjøkken, utslagsvask eller servant, sluk på bad og til toalett. Om det er pusset opp og gulvet har mye påstøp slik at sluket ligger dypt eller at det er montert vegghengte toaletter, kan dette medføre ekstra belastning, kostnader og tid i hver leilighet. Dersom det står servant/baderomsmøbler, dusj eller badekar over sluk, må dette fjernes. Kjøkkenskap under vask må tømmes og boder som har rør i seg må ryddes/tømmes før oppstart. Olimb tar ikke ansvar for eiendeler i bodene. Dersom disse ting ikke er gjort før oppstart vil Olimb gjøre dette mot betaling.
For rørfornying kreves det tilkomst til fallstamme i kjeller, loft og i enkelte leiligheter på midten av bygget. De leiligheter vi trenger utføre inngripen i for tilkomst til fallstamme er varslet styret.

Strømavtale:
Styret har inngått ny strømavtale med Hafslund. Det gjør at vi sparer ca. Kr. 250.000.- pr. år.

Nytt vaskefirma:
Styret har byttet vaskefirma. Det ble valgt å kjøpe tjenesten av : Bra renhold og Miljøservice. De har tidligere vasket for sameiet, og gjorde en god jobb. Vi fikk samtidig en besparelse på Kr.12.000.-

Vannlekkasjer:
Det oppstod en større vannlekkasje i FV1 i slutten av Mai 2021. Det var lekkasje fra soilrør i rørgaten til kjøkkenet. Skaden var omfattende og berørte fire leiligheter. Det som gjorde skaden så omfattende var at veggene til de berørte leilighetene måtte åpnes. Skaden ble dekket av sameiets forsikring.

Vinduer:
Styret fikk forespørsel fra flere sameiere vedrørende bytte av vinduer/dører. Det ble hentet tilbud fra fire leverandører. Firma Alt i glass ble valgt de leverer kvalitetsvinduer fra Norgesglass som blir produsert i Nordfjordeid.

Tomtesalg:
Styret har sett på finansieringen av kommende rehabilitering av soilrør, vannrør, og vinduer. Utgiftene kommer til å bli veldig store. Derfor har styret kommet frem til at det er fornuftig å selge det meste av tomten på 12 mål som sameiet eier ned mot Akerselva. Tomten har hele tiden vært regulert til boligformål. Salget vil kunne finansiere rehabilitering av soilrør, bytte av vannrør og utskifting av gamle vinduer, samt gjøre sameiet gjeldfritt.

Energibrønner (termisk lagring av energi):
Ved salg av tomten får vi også økonomi til å borre energibrønner og bruke disse til termisk lagring på sommertid. Det vil si å utnytte energioverskuddet fra solfangerne på sommertid og lagre overskuddet i termiske brønner for senere bruk av energien til vinteren.

Hobbyrommet.
Hobbyrommet er oppusset og klart til bruk av sameiet.

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

- Årsmøte 2025 -

- Sak 6 - Forsalg 1 til årsmøte - Administrasjonsavtale
Det ble fremlagt et forslag om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.
Dette ble vedtatt, og styret ser på muligheten for å inngå administrasjonsavtale om individuell nedbetaling.

-Sak 7 - Forslag 2 til årsmøte - Parkering av mekaniske sykler.
Forslaget som ble lagt frem omhandler at det ikke er tilstrekkelig med plass til oppbevaring av mekaniske sykler i F5, og ønsker derfor å gjenåpne bomberommet for mer parkering av mekaniske sykler som tidligere. Dette ble vedtatt. Bomberommet åpnes for sykkelparkering.

- Sak 8 - Forslag 3 til årsmøte - Inngangsparti F5
Helt kort ble det fremlagt et forslag om å oppgradere inngangspartiet i blokk nr. 5, for å få samme standard som i nr. 1 og nr. 3.
Et av punktene som ble tatt opp er at alle betaler husleie og bidrar til fellesskaps-kassa, må alle ha samme like gode bomiljø og standard. I tillegg ble det nevnt at førsteinntrykket på nr. 5 trekker ned verdiene på leilighetene i denne blokka. Det har blitt bemerket på visning hvor synlig nedslitte og skitne fellesarealene er, i følge eiendomsmegler og selger i denne blokka.
Det er også blitt etterlyst automatisk døråpner blant flere som bor i nr. 5.

Styret er enig i at vedlikeholdet i inngangspartiet F5 bør økes på grunn av høyere trafikk. Dette skal derfor bli inkludert i vedlikeholdsplanen.
Videre er det hjelpemiddelsentralen som har installert automatiske døråpnere i F1 og F3. Styret har nå også identifisert en person i F5 som trenger automatisk døråpner, og vil derfor be vedkommendes lege informere hjelpemiddelsentralen om dette.
Styret har også besluttet å gjennomføre grundig nedvask i de tre blokkene. Dette ble også gjort etter fullført rørfornying. Gulvene blir i tillegg skrubbet og bonet hvert år for å sikre god standard og vedlikehold.
Småskader blir utbedret fortløpende etter behov.
Sameiet har en fast håndverker som tar seg av disse oppgavene.

Forslaget om å oppgradere standarden på inngangspartiet i Frysjaveien 5, ble vedtatt.

Innkallingen og protokoll fra årsmøtet 2025 ligger vedlagt salgsoppgaven. Informasjon om vedlikehold, kostnader og regnskap ligger her. Ta kontakt med megler ved eventuelle spørsmål.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 173 198,-pr. 09.02.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987265445

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,15%
Restsaldo 48 416 991,00
Innfrielsesdato: 01.05.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
BUDSJETT 2025

SUM DRIFTSINNTEKTER: 10 359 000,-
SUM DRIFTSKOSTNADER: -6 714 000,-
DRIFTSRESULTAT: 3 645 000,-
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER: -3 154 000,-
ÅRSRESULTAT: 491 000,- (OVERSKUDD).

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2025.

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

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Selger informerer om at det praktiseres dugnad.

Trappevask og måking utføres av vaktmester og ved behov/ekstraordinært har det vært gjort i regi av sameie.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 90163684

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 21 033 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med felles visning. Det er bussholdeplass rett ved boligen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Frysjaveien 1 - en trivelig bolig med naturskjønn beliggenhet og nærhet til alt du trenger!

Her får du muligheten til å bo midt mellom by og natur, med Korsvoll og Frysja som nærmeste naboer. Boligen ligger i et familievennlig og grønt område, perfekt for deg som ønsker en aktiv og balansert livsstil.

Nærhet til marka
Med Nordmarka som nærmeste nabo har du kort vei til noen av hovedstadens vakreste turperler - som Maridalen, Sognsvann, Grinda, Stilla og Lillomarka med Grefsenkollen. Her venter milevis med turstier, sykkelveier, skiløyper og bademuligheter. Uansett årstid har du naturen rett utenfor døren - enten du foretrekker lange skogsturer, en frisk joggerunde eller en stille kveld ved vannet.

Aktivt nærmiljø for både store og små
Korsvoll IL tilbyr et bredt spekter av fritidsaktiviteter - fra fotball og håndball til ski og kampsport. I nærområdet finner du også Grefsenkleiva alpinanlegg og flere tennisbaner. Akerselva slynger seg forbi like i nærheten og byr på idylliske turområder og populære badeplasser som Stilla og Nydalsdammen - perfekt for varme sommerdager eller en rolig spasertur. Herfra kan du følge elvepromenaden helt inn til sentrum!

Alt du trenger - rett i nærheten
Dagligvarebutikkene ligger tett på: Rema 1000 på Kjelsås, Coop Extra på Korsvoll og Frysja Senter, som også har apotek og legekontor. Tåsen Senter tilbyr flere butikker og servicetilbud, og Storo Storsenter - kun en kort kjøretur unna - frister med over 130 butikker, spisesteder og Norges største IMAX-kino.

Enkel hverdag med gode transportmuligheter
Her bor du sentralt og lettvint - med buss 54 og 51 like i nærheten, som tar deg raskt til både sentrum og Nydalen. Det er også kort vei til både trikk (Kjelsås) og T-bane (Tåsen, Storo og Nydalen), som gir deg fleksibilitet og raske forbindelser til hele byen.

Offentlig kommunikasjon
BUSS:
Holdeplass: Skibakken - Rett utenfor boligen (LINJE: 54, 51 og 25)

Sjekk ruter.no for endringer, og en mer detaljert plan!

Skoler og barnehager
Barneskole: Korsvoll skole.
Ungdomsskole: Elever går videre til Engebråten skole og Nordberg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.01.1975.
Ferdigattesten gjelder for Frysjaveien 1 - Høyhus.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.03.2007.
Ferdigattesten gjelder for Frysjaveien 1 - Skifte sluk.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er på byggemeldte tegninger tegnet kjøkken der det i dag er soverom. Kjøkken er flyttet ut i stuedelen.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

PÅGÅENDE BYGGESAKER:

Maridalsveien 334 - påbygg, bruksendring, fasadeendring og oppføring av carport
Saksnummer: 2025/17367 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak

202306213
Status: Under behandling

PÅGÅENDE PLANSAKER:

Detaljregulering - Maridalsveien mellom Carl Kjelsens vei og Brekke
Saksnummer: 2025/23425 - Plansak
Mottatt sa: 19.12.2025
Status: Under behandling

Detaljregulering - Maridalsveien mellom Carl Kjelsens vei og Brekke
Saksnummer: 2025/23425 - Plansak
Mottatt sak: 19.12.2025
Status: Under behandling

Selger opplyser at Oslo kommune planlegger rehabilitering av vann- og avløpsledninger i området. Prosjektet gjennomføres i regi av Rambøll.

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

301/59/329/44:
03.02.1958 - Dokumentnr: 1274 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1958 - Dokumentnr: 6499 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1958 - Dokumentnr: 6816 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1958 - Dokumentnr: 6817 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Overført fra gnr 59 bnr 330
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1963 - Dokumentnr: 16116 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1964 - Dokumentnr: 8162 - Erklæring/avtale
VEDR. KJELLERROM
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1964 - Dokumentnr: 8163 - Erklæring/avtale
VEDR. KJELLERROM
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1964 - Dokumentnr: 12702 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Korrekt dok.nr. er iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 12707/1964
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1966 - Dokumentnr: 11947 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1966 - Dokumentnr: 14923 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1967 - Dokumentnr: 953 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1967 - Dokumentnr: 1025 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1967 - Dokumentnr: 4353 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329

Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1967 - Dokumentnr: 7819 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1969 - Dokumentnr: 6086 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1969 - Dokumentnr: 8477 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1976 - Dokumentnr: 3471 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1985 - Dokumentnr: 24465 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2026 - Dokumentnr: 122426 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.06.1958 - Dokumentnr: 921014 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.59 bnr.330.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1964 - Dokumentnr: 919479 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.58 BNR.208
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1985 - Dokumentnr: 24465 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/11957
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 188 SEKSJONER

06.09.2022 - Dokumentnr: 988769 - Reseksjonering
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/11957
Deling av seksjon
Endring av fellesareal

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. (kun meglerbrev) kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 131 650,- 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. 3 500,-.

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 26. februar 2026

Ansvarlig megler
Cato Rojahn, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41474069

Megler
Ingunn Tennebø, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95415006

Megler 2
Elisabeth Hjertenes , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92694242

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Frysjaveien 1 , 0883 OSLO

OSLO kommune

gnr. 59, bnr. 329, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1299 **Referansenummer:** QA1037

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1968. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

Selveierleilighet - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong på ca. 3 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i stålkonstruksjoner med glass e.l.

Boligblokk bygget i 1968. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur antas å være av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og panel. Gulv med laminat, elektrisk gulvvarme i entré. Takhøyden i stuen ble målt til 2,50 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning, speilskap, vegghengt skap og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Heltre benkeplate på halvøy. Plater på vegg over benkeplate. Overskap. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad og i entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

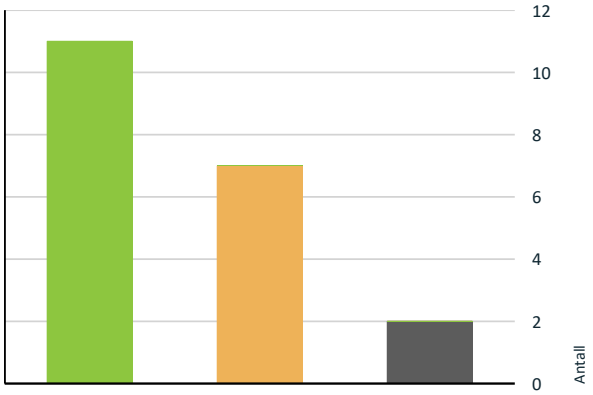
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er på byggemeldte tegninger tegnet kjøkken der det i dag er soverom. Kjøkken er flyttet ut i stuedelen.

Det foreligger ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 9. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Gulv soverom	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 9. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 9. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 9. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 9. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1968

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags, prod 2012.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Malt balkongdør med 2-lags glass, prod 2006.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca. 3 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i stålkonstruksjoner med glass e.l.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1968. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur antas å være av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

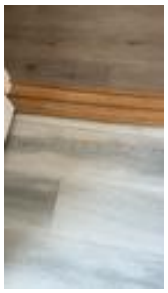
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og panel. Gulv med laminat, elektrisk gulvvarme i entré. Takhøyden i stuen ble målt til 2,50 m.

Tilstandsrapport





TG 2 Gulv soverom

Gulv med laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved dør til soverom registreres det svanke i gulvet som har ført til at laminatbordene har gått ut av sporet. I tillegg registreres det avskaling på laminatbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svanke bør rettes opp og gulv bør repareres, evt skiftes. Gulvet fungerer slik det er i dag.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres svanke ved dør til soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svanke bør rettes opp ved oppussing av gulv.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp med radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad og i entré.

VÅTROM

9. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning, speilskap, vegghengt skap og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.

9. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte betong. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er i dag brukt dusjkabinett, noe som er positivt. Det bør påregnes oppussing av bad.





9. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i fliser ved dør. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Det bør påregnes oppussing av bad.

9. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent membranløsning. Plastsluk. Hjelpesluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport





9. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning, vegghengt skap og dusjkabinett.

- Skuff på innredning behøver en justering.

9. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk.

9. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det er murvegger rundt badet.

KJØKKEN

9. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Heltre benkeplate på halvøy. Plater på vegg over benkeplate. Overskap. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kullfilterventilator over kokeplass.

9. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber med og uten plastkappe. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det registreres stoppekrav i himlingen rett utenfor leilighten og stoppekraner i skap på soverom.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

- Eier opplyser at det er utført rørfornying.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og soverom(tidligere kjøkken). Tilluft via lufteluke på soverom.

TG EU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma. Sikringskap er plassert på gangen utenfor leiligheten.

- Det ble utført el-tilsyn av det elektriske anlegget 28.11.2023. Sak avsluttet.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

   Det blir opplyst om at det ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget etter el-tilsyn.

Inntak og sikringsskap

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





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk målt til 0,98 m. Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m. Det er ikke krav om utbedring nå, men kan bli aktuelt ved fremtidig rehabilitering eller myndighetspålegg.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

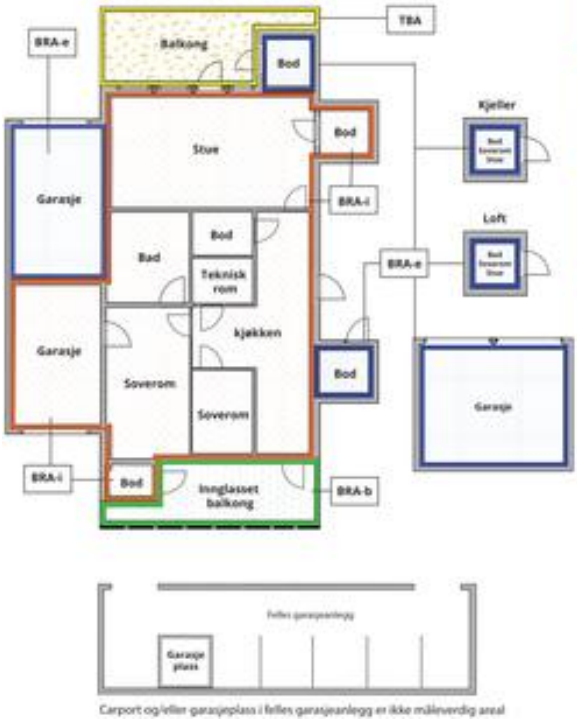
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
9. etasje	33			33	3
Kjeller		3		3	
SUM	**33**	**3**			**3**
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
9. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 3 m².
- Eier opplyser at det medfølger et skap i fellesrom.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er på byggemeldte tegninger tegnet kjøkken der det i dag er soverom. Kjøkken er flyttet ut i stuedelen.

Det foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Thomas Igelkjøn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	329		44	21015.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Hjemmelshaver
Thomas Igelkjøn

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Frysjaveien 1 3 Og 5	42 / 11957	957591957

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thomas Igelkjøn	9578-5999-4-2851439	2026-02-26 16:08:56

SIGNICAT 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
26. feb. 2026

Oppdragsnummer
20-0022/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frysjaveien 1, 0883 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Thomas Igelkjøn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2023

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: 1312300
Forsikret i: IF

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: Ble gjort i regi av styret, utført av Olimb Rørfornying AS, arbeidet ble gjort i mars 2024. Arbeid utført er rørfornying av innvending avløpsrør i Frysjaveien 1, som gjelder fallstammene, forgreiningene inn i hver leilighet og bunnledningene. I forbindelse av dette måtte de ha tilgang til alle gren og orginale rør både inn til badet og kjøkken.

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

Eventuell kommentar: Tidligere salgsoppgave.

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

Eventuell kommentar: Se vedlagt salgsoppgave fra 2023.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett Elektro, utført arbeid i henhold til rapporten fra Elvia etterfulgt befaring og Eltilsyn i november 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsyn (Elvia) gjennomført i november 2023.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb Rørfornying AS, ref. tidligere kommentar.

---

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

Eventuell kommentar: Kontakt eventuelt styret dersom det er behov for ytterligere informasjon

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kontakt eventuelt styret dersom det er behov for ytterligere informasjon

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kontakt eventuelt styret dersom det er behov for ytterligere informasjon

---

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ref. vedlagt salgsoppgave fra 2023. "Sprekk i noen fliser på badet" - Liten sprekk ved dørkarm på bade

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ref. vedlagt salgsoppgave fra 2023. "Noen skjevheter i gammel bygård" - Soverom ved dørkarm

---

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

Ja

Beskriv: Ble avdekket feil i FV1 2021, som ble utarbeidet og fikset. Etterfulgt hendelsen ble det avdekket et behov for å gjøre en oppgradering, og årsaken til at styret startet samarbeidet med Olimb Rørfornying AS. Ref. tidligere kommentar.

---

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.

Ja

Beskriv: Ref. vedlagt salgsoppgave fra 2023. Ingen observasjoner eller hendelser under min eierperiode.

---

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?

Ja

Beskriv: Oslo kommune planlegger rehabilitering av vann -og avløpsledninger i området. Er i regi av Rambøll.

---

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.

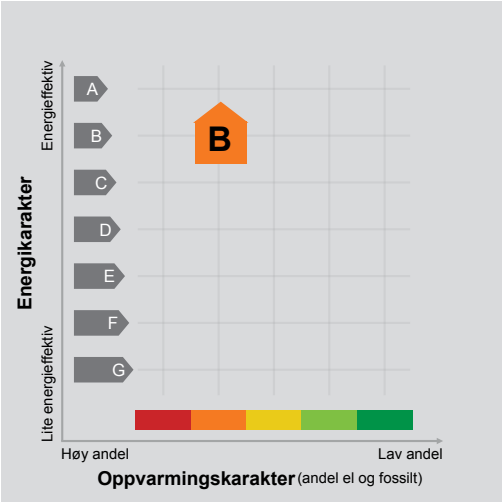
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 20-0022/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0883
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	329
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80163398
Merkenummer	Energiattest-2025-237855
Dato	20.12.2025
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	1968
Bygningsmateriale:	
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Pliktene ved 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 enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Frysjaveien 1	80163398	H0205	20	0	
Frysjaveien 1	80163398	H0305	26	0	
Frysjaveien 1	80163398	H0405	32	0	
Frysjaveien 1	80163398	H0505	38	0	
Frysjaveien 1	80163398	H0605	44	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	28.08.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	28.08.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	28.08.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	29.08.2017

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	101 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	234,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	141 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.8.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	55,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	126,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 291 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	102,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 567 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	102,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 291 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	4 291 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 291 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	67,7 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Ingunn Tennebø
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: i.tennebo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0022/26 . Vår ref.: 5356-1-044 Dato: 09.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Frysjaveien 1 3 Og 5
Organisasjonsnr:	957591957
Seksjonseier:	Igelkjøn, Thomas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	044
Adresse:	Frysjaveien 1, 0883 OSLO
Seksjonsnummer:	44
Gnr.	59
Bnr.	329

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987265445
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,15%
Restsaldo	48 416 991,00
Innfrielsesdato:	01.05.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Manuell intervall: 3 418,14,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 201,00	
Etterslep: Felleskostnader	217,15	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	345,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 164,-
Annen formue:	62 986,-
Gjeld:	173 363,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987265445
Restsaldo:	173 197,65
Kapitalkostnader:	1 064,95
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 173 197,66,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5356
SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5356

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Årsmøte
Årsmøtet avholdes den 26. mars 2025.

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

Vennlig hilsen, Styret

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

10. Valg av tillitsvalgte

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martin Hernandez fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som digital møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ragnar Edgren Pettersen og Anton Magnus Brodin er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 249 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 249 000.

Sak 6

Forslag 1 til årsmøtet - Administrasjonsavtale

Forslag fremmet av:
Ove Almar Arntzen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag 1 til årsmøte

Hei.

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

Mvh Ove

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Forslag 2 til årsmøte - Parkering av mekaniske sykler

Forslag fremmet av:
Morten Schjoldager

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

- - - - -

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Bomberommet åpnes for sykkelparkering

Sak 8

Forslag 3 til årsmøte - Inngangsparti F5

Forslag fremmet av:
Hanna Førland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

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

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

Forslag:

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Oppgradere standarden på inngangspartiet i Frysjaveien 5.

Sak 9

Forslag 4 til årsmøte - Ladepunkt for EL-sykler

Forslag fremmet av:
Morten Schjoldager

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Morten Schjoldager

(Eier og beboer i F5)

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til valg av styre- og varamedlemmer fra 2025

STYRELEDER Leon Gaasø

STYREMEDLEM Thore Carlsen (F3)

STYREMEDLEM Einar Erdahl (F1)

STYREMEDLEM Mats Kåvin (F1)

VARAMEDLEM Silje Skyttern (F3)

VARAMEDLEM Leandra Dos Santos Thompson (F5)

VALGKOMITE (Èn representant fra hever blokk)

Lotten Strobel (F1)

Anne-Lise Hansen (F3)

Terje Vaatsveen (F5)

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

Innstilling
Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Leon Gaasø (Valgkomiteens innstilling)

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

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

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

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

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

- Anne-Lise Hansen
- Lotten Strobel
- Terje Vaatsveen

Vedlegg

1. 5356 Valgkomiteens innstilling til valg av styre.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

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

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

Våren 2024 ble alle 3 blokkene dronevasket.

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

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

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

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

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

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

2025

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

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

2025/2026

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

2026

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene i 2024: kr. 9 766 938

Driftskostnadene i 2024: kr. 17 524 122

Finanskostnader i 2024: kr. 3 031 343

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene
fra 01.04.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

Overføringer:

Udekket tap	-10 511 713	-2 126 419

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

BALANSE

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

Oslo, 18.02.2025
Styret i Sameiet Frysjaveien 1 3 Og 5

Leon Gaasø

Einar Andre Erdahl Svetlana Tsarkova Thore Carlsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 241 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 065, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 178.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9

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

NOTE: 10

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

NOTE: 11

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

NOTE: 12

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
LEILIGHETER

Leiligheter	202 240
SUM LEILIGHETER	**202 240**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-24 386**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Valgkomiteens innstilling til valg av styre- og varamedlemmer fra 2025

STYRELEDER Leon Gaasø

STYREMEDLEM Thore Carlsen (F3)

STYREMEDLEM Einar Erdahl (F1)

STYREMEDLEM Mats Kåvin (F1)

VARAMEDLEM Silje Skyttern (F3)

VARAMEDLEM Leandra Dos Santos Thompson (F5)

VALGKOMITE (Èn representant fra hever blokk)

Lotten Strobel (F1)

Anne-Lise Hansen (F3)

Terje Vaatsveen (F5)

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

Oslo, 7. mars 2025

Anne-Lise Hansen

(sign.)

Terje Vaatsveen

(sign.)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Martin Hernandez fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som digital møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ragnar Edgren Pettersen og Anton Magnus Brodin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 249 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag 1 til årsmøtet - Administrasjonsavtale

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag 2 til årsmøte - Parkering av mekaniske sykler

Bomberommet åpnes for sykkelparkering

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag 3 til årsmøte - Inngangsparti F5

Oppgradere standarden på inngangspartiet i Frysjaveien 5.

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Leon Gaasø (Valgkomiteens innstilling)

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Einar Andre Erdahl (Valgkomiteens innstilling)

☐ Mats Kåvin (Valgkomiteens innstilling)

☐ Thore Carlsen (Valgkomiteens innstilling)

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Leandra Dos Santos Thompson (Valgkomiteens innstilling)

☐ Silje Skyttern (Valgkomiteens innstilling)

Valgkomite (kun 3 skal velges)

☐ Anne-Lise Hansen

☐ Lotten Strobel

☐ Terje Vaatsveen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 76.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 249 000.

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

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

6. Forslag 1 til årsmøtet - Administrasjonsavtale

Fremmet av: Ove Almar Arntzen

Forslag 1 til årsmøte

Hei.

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

Mvh Ove

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

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

7. Forslag 2 til årsmøte - Parkering av mekaniske sykler

Fremmet av: Morten Schjoldager

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

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

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

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

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

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

- - - - -

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

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

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

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

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

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

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

8. Forslag 3 til årsmøte - Inngangsparti F5

Fremmet av: Hanna Førland

Bakgrunn:

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

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

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

Forslag:

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Oppgradere standarden på inngangspartiet i Frysjaveien 5.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

Fremmet av: Morten Schjoldager

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

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

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

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

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

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

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

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

Morten Schjoldager

(Eier og beboer i F5)

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til valg av styre- og varamedlemmer fra 2025

STYRELEDER Leon Gaasø

STYREMEDLEM Thore Carlsen (F3)

STYREMEDLEM Einar Erdahl (F1)

STYREMEDLEM Mats Kåvin (F1)

VARAMEDLEM Silje Skyttern (F3)

VARAMEDLEM Leandra Dos Santos Thompson (F5)

VALGKOMITE (Èn representant fra hever blokk)

Lotten Strobel (F1)

Anne-Lise Hansen (F3)

Terje Vaatsveen (F5)

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

Innstilling
Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Styreleder (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Leon Gaasø (Valgkomiteens innstilling)

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

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

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

Valgkomite (1 år)

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

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

Transaksjon 09222115557543001814 Signert MMHv, PREP, PAMB

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543001814

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

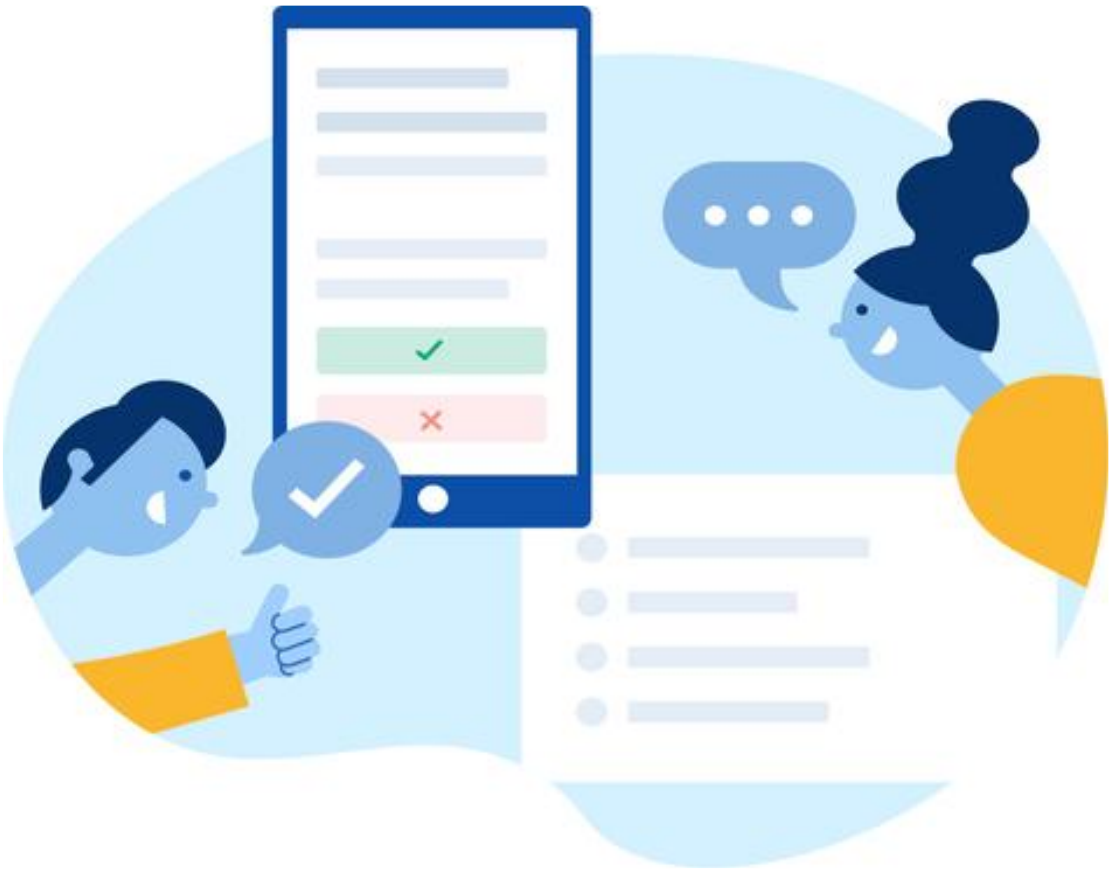
Møteleder: Martin Hernandez v/OEF (MMHv)
martin.hernandez@obos.no
Signert 2025-03-31 11:26:51 CEST (+0200)

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

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

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





Ekstraordinært årsmøte 2023

Frysjaveien 1-3-5 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 26. oktober - 30. oktober 2023

Selskapsnummer: 5356

OBOS

Velkommen til årsmøte i Frysjaveien 1-3-5 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. oktober kl. 09:00 og lukker 30. oktober kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5356

Hvordan deltar du digitalt?

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

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. Korrigering av ordlyden § 8 i vedtektene.

Med vennlig hilsen,
Styret i Frysjaveien 1-3-5 Sameie

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

Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning, Martin Hernandez 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

Ragnar Edgren Pettersen og Anton Magnus Brodin er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Korrigering av ordlyden § 8 i vedtektene.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret som satt i 2020 har begått en feil ved å foreta en vedtektsendring av §8 angående vedlikehold. Denne endringen ble vedtatt på et ekstraordinært møte i 2020. Styret mener det er behov for å korrigere denne vedtekten på grunn av uoverensstemmelser som kan oppstå når det gjelder utskifting av vinduer og dører.

Vi ønsker å tydeliggjøre ordlyden i vedtekten for å unngå eventuelle misforståelser. Målet med denne endringen er ikke å endre intensjonen bak vedtekten, men heller å klargjøre den. Vi vil sørge for at endringen kun presiserer det som opprinnelig var ment. Vi har også sjekke at ordlyden er riktig juridisk.

Derfor har vi innkalt til et nytt ekstraordinært møte for å få godkjent denne nødvendige vedtektsendringen.

Se vedlagt skriv til saken.

Forslag til vedtak

Korrigering av ordlyden § 8 i vedtekten godkjennes.

Vedlegg

1. Korrigering av ordlyden § 8 i vedtektene..pdf

Styret som satt i 2020 har begått en feil ved å foreta en vedtektsendring av §8 angående vedlikehold. Denne endringen ble vedtatt på et ekstraordinært møte i 2020. Styret mener det er behov for å korrigere denne vedtekten på grunn av uoverensstemmelser som kan oppstå når det gjelder utskifting av vinduer og dører.

Vi ønsker å tydeliggjøre ordlyden i vedtekten for å unngå eventuelle misforståelser. Målet med denne endringen er ikke å endre intensjonen bak vedtekten, men heller å klargjøre den. Vi vil sørge for at endringen kun presiserer det som opprinnelig var ment. Vi har også sjekke at ordlyden er riktig juridisk.

Derfor har vi innkalt til et nytt ekstraordinært møte for å få godkjent denne nødvendige vedtektsendringen.

Slik er vedtekten i dag:

§ 8 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. For uten egen bruksenhet gjelder den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt også inngangsdør, vinduer, balkong og takterrasse (dør, gulv, tak, vegger, blomsterkasser, sluk m.v.). Også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp omfattes av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i første og andre avsnitt, men ikke utskiftning av innvendig sluk, vinduer og ytterdør (balkongdør). Gamle sluk, vinduer og balkongdører som grunnet manglende vedlikehold må byttes, kan likevel bli pålagt byttet for eiers regning; vedlikeholdet er fortsatt seksjonseiers ansvar. Overholder sameier ikke sin vedlikeholdsplikt kan sameiet besørge vedlikeholdet utført på sameiers regning. Dersom manglende vedlikehold eller renhold fører til skader i andre bruksenheter eller på fellesareal, kan sameieren bli holdt økonomisk ansvarlig. Det samme gjelder der det oppstår en skade som skyldes bygningsmessige endringer eller endringer av tekniske anlegg foretatt av den enkelte sameier. Ytre

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

Slik blir vedtekten etter endringen. Se rød skrift, pluss årsmøtevedtaket

§ 8
Vedlikehold
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
For uten egen bruksenhet gjelder den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt også inngangsdør, vinduer, balkong og takterrasse (dør, gulv, tak, vegger, blomsterkasser, sluk m.v.). Også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp omfattes av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i første og andre avsnitt, men ikke utskiftning av innvendig sluk. Fra 2030 overtar også sameiet utskiftningsansvaret for vinduer og ytterdør (balkongdør). Frem til dette gjelder overgangsordning beskrevet i § 8 (2) under. Gamle sluk, vinduer og balkongdører som grunnet manglende vedlikehold må byttes, kan bli pålagt byttet for eiers regning; vedlikeholdet er fortsatt seksjonseiers ansvar. Overholder sameier ikke sin vedlikeholdsplikt kan sameiet besørge vedlikeholdet utført på sameiers regning. Dersom manglende vedlikehold eller renhold fører til skader i andre bruksenheter eller på fellesareal, kan sameieren bli holdt økonomisk ansvarlig. Det samme gjelder der det oppstår en skade som skyldes bygningsmessige endringer eller endringer av tekniske anlegg foretatt av den enkelte sameier. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 8 (2)

Årsmøtet vedtok i 2020 en overgangsordning hvor sameiet dekker inntil 500 kr per byttet vindu/balkongdør per år, f.o.m. 01.01.19. til 31.12.2029. Beløpet indeksreguleres ikke, og utbetales kun en gang til hver seksjonseier.
Seksjoner som byttet vinduer i 2019 får 500 kr per vindu, seksjoner som bytter vinduer i 2029 får 5000 kr. Ved interesse fra minst 10 seksjonseiere innhentes felles anbud hvert 5. år. Fra 01.01.2030 overtar sameiet fullt bytteansvar for alle vinduer og balkongdører ved endt levetid, og bytter utslitte trevinduer hvert 5. år. Fra 2047 byttes også nyere vinduer med aluminiumsramme (2007/2017).
Årlige felleskostnader per seksjon tillegges 150 kr per vindu,
(600-2400 per seksjon) tilsvarende 1/50 av kostnadene ved et vanlig vindusbytte.
Økningen i felleskostnadene fordeles etter antall vinduer/balkongdører.
Det presiseres at seksjonseier stadig har alt vedlikeholdsansvar for egne vinduer og balkongdører. Egenandel tilsvarende avkortet levetid kan kreves ved tidligere bytte.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 26.10.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 30.10.23
Selskapsnummer: 5356 **Selskapsnavn:** Frysjaveien 1-3-5 Sameie

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

Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning, Martin Hernandez er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ragnar Edgren Pettersen og Anton Magnus Brodin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Korrigering av ordlyden § 8 i vedtektene.

Korrigering av ordlyden § 8 i vedtekten godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**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 ekstraordinært årsmøte 2023 for Frysjaveien 1-3-5 Sameie

Organisasjonsnummer: 957591957
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. oktober kl. 09:00 til 30. oktober kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning, Martin Hernandez er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **19**
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: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Korrigering av ordlyden § 8 i vedtektene.

Styret som satt i 2020 har begått en feil ved å foreta en vedtektsendring av §8 angående vedlikehold. Denne endringen ble vedtatt på et ekstraordinært møte i 2020. Styret mener det er behov for å korrigere denne vedtekten på grunn av uoverensstemmelser som kan oppstå når det gjelder utskifting av vinduer og dører.

Vi ønsker å tydeliggjøre ordlyden i vedtekten for å unngå eventuelle misforståelser. Målet med denne endringen er ikke å endre intensjonen bak vedtekten, men heller å klargjøre den. Vi vil sørge for at endringen kun presiserer det som opprinnelig var ment. Vi har også sjekke at ordlyden er riktig juridisk.

Derfor har vi innkalt til et nytt ekstraordinært møte for å få godkjent denne nødvendige vedtektsendringen.

Se vedlagt skriv til saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Korrigering av ordlyden § 8 i vedtekten godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Frysjaveien 1, 3 og 5

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

§ 1
Eiendommen - formål

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3
Rettslig råderett

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

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

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

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

§ 4
Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

§ 5
Husordensregler

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

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

§ 7
Felleskostnader

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

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

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

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

§ 8
Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

§8 (2)

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

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

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

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

§ 9
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

§ 10
Styret

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

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

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

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

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

§ 11

Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 12

Forretningsfører

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

§ 13

Mindretallsvern

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

§ 14

Regnskap og revisjon

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

§ 15

Endringer i vedtektene

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

§ 16

Generelle plikter

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

§ 17

Kameraovervåking

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

Husordensregler for Frysjaveien 1, 3 og 5 sameie

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

§ 1

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

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

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

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

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

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

§ 2

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

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

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

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

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

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

§ 3

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

§ 4

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

Ved mislighold kan styret tilbakekalle tillatelsen.

§ 5

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

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

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

§ 6

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

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

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

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

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

§ 7

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

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

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

§ 8

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

§ 9

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

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

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

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

§ 10

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

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

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

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

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

§ 15

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

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

§ 16

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
FRYSJAVEIEN 1

Dato: 04.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526192
1938

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 329

Vi viser til bestilling av 20260204 for FRYSJAVEIEN 1.

GNR. 59 BNR. 329

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.08.1957.

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

21033 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

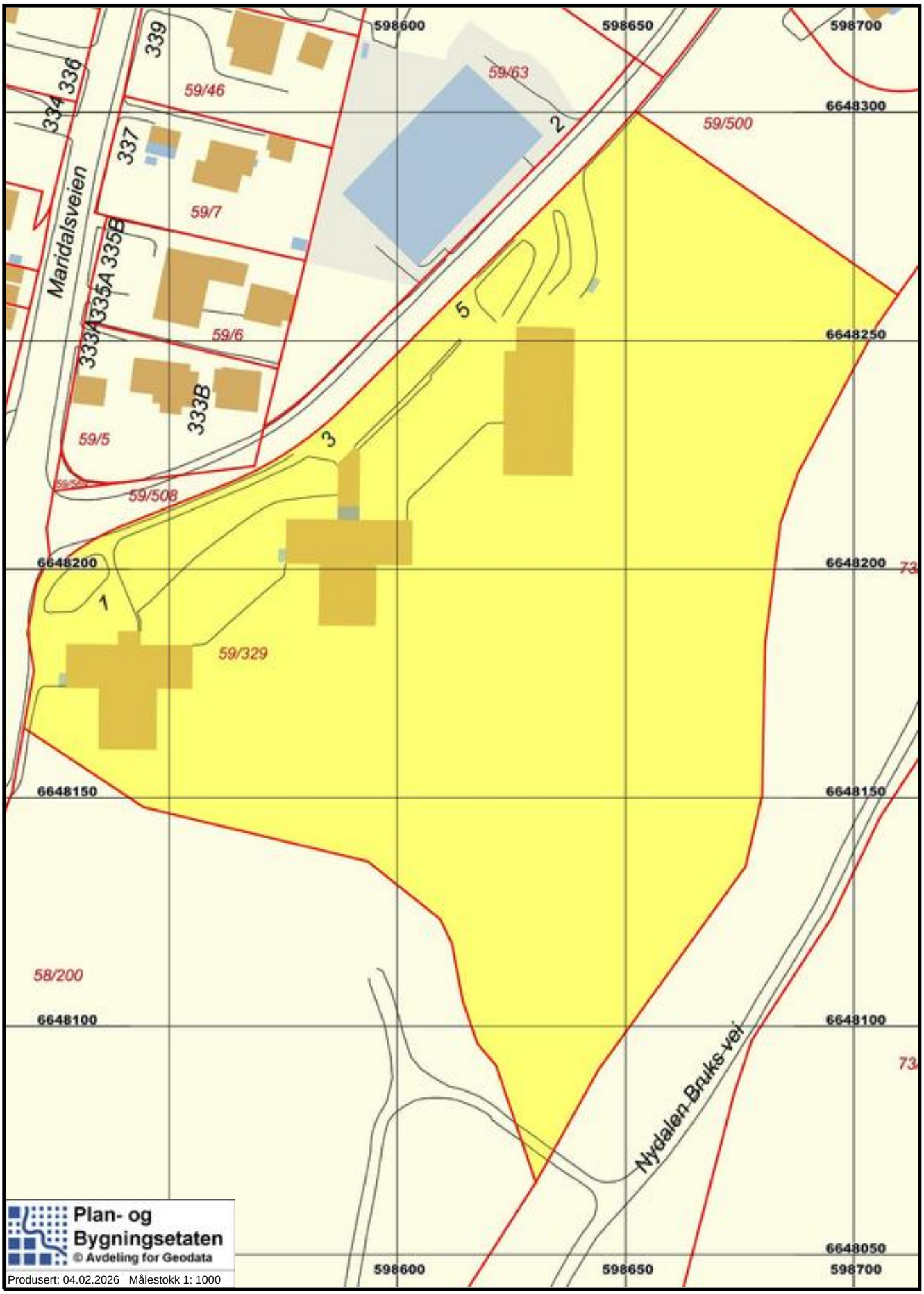
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


598600
598650
598700
6648300
6648250
6648200
6648150
6648100
6648050
339
336
334
337
335B
335A
333A
333B
Maridalsveien
59/46
59/7
59/6
59/5
59/508
59/63
59/500
59/329
58/200
1
2
3
5
Nydalen-Bruks-vei
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 04.02.2026 Målestokk 1: 1000

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

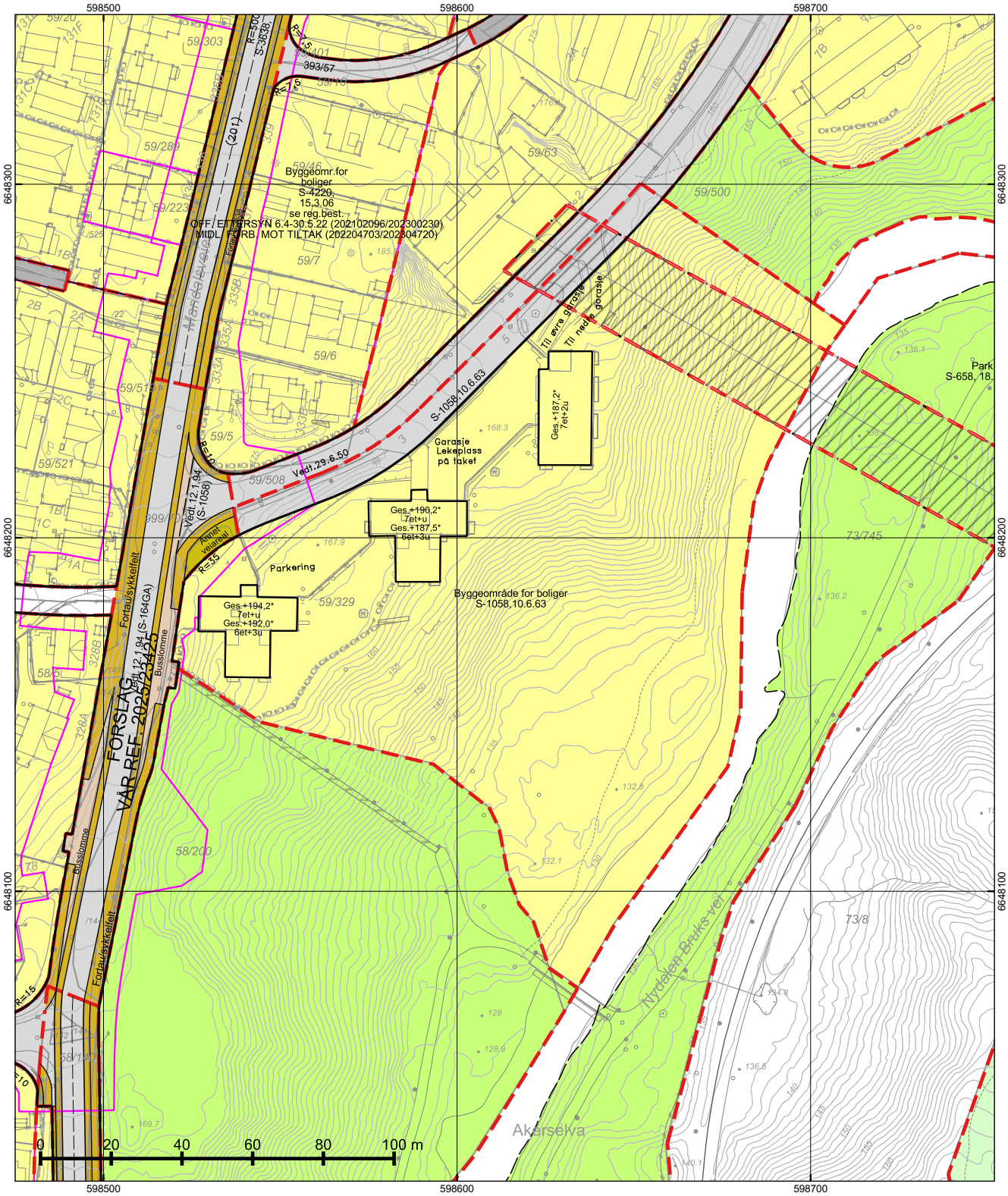
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

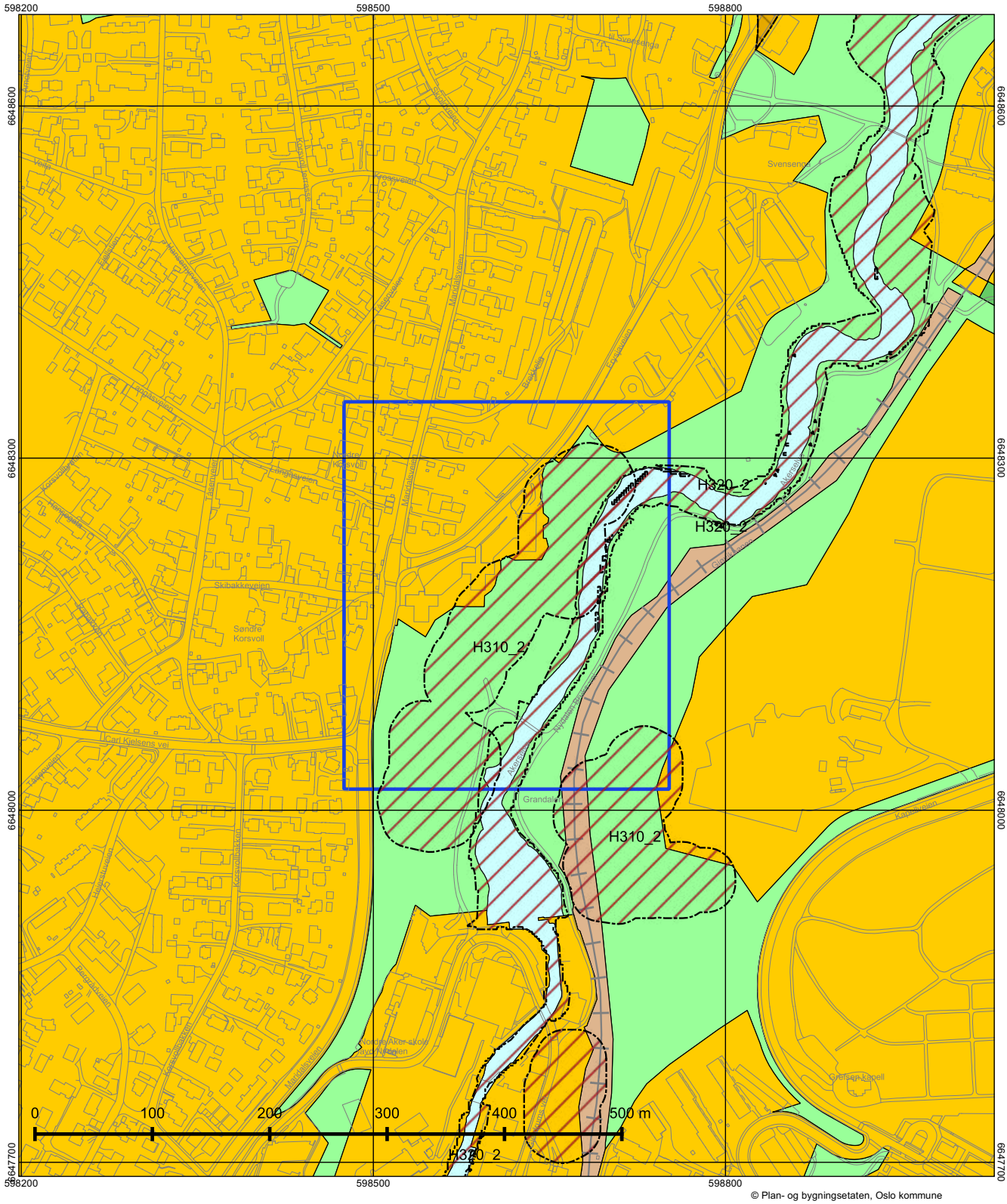
PlottID/Best.nr: 152634/ 86526192
Adresse: FRYSJAVEIEN 1
Gnr/Bnr: 59/329
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152634/86526192
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V120194

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MARIDALSVEIEN, SKIBAKKEN BUSSHOLDEPLASS, BEGGE RETNINGER.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-980

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

S-980 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.06.1962
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196201374
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V221084N2, V120194

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1058

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

S-1058 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.06.1963
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196301343
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V120194

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023

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. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

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 byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, 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

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

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. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[65] * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 10.1.75.

IS/JG

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 59. bnr. 329. Frysjaveien 1.

Journalnr.:

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 8.10.74.

Bygningens art: Høyhus med butikklokaler.

Byggherre: A/S Galen, v/Advokat E. Sture Larre, Kirkegaten 26, Oslo 1.

Arkitekt: Arkitektene Heiberg og Sandvik, Kirkegaten 15. Oslo.

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

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

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

For bygningssjefen

Distriktsingeniør

Ivar Stensrud

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

SE. C/15. 4000. ANDVORD. 23/9/72. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Oslo VVS - Service A/S
Brobekkveien 80
0583 OSLO

Dato: 22 MARS 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200312392-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Na Stephansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRYSJAVEIEN 1	Eiendom:	59/329
Tiltakshaver:	Astrid Finstad	Adresse:	Frysjaveien 1, 0883 OSLO
Søker:	Oslo VVS - Service A/S	Adresse:	Brobekkveien 80, 0583 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FRYSJAVEIEN 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket (utskifting av sluk i eksisterende bad, seksjon 28 i 7. etasje) slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

for Per Arne Horne
avdelingsenhetsleder

Na Stephansen
saksbehandler

Kopi til: Astrid Finstad, Frysjaveien 1, 0883 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205412
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	05.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FRYSJAVEIEN 1
Postadresse:	0883 OSLO
Matrikkel:	0301-59/329

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205412

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 613657500
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
111092	HELLENES SØREN OSCAR	H0402	WESSELS GATE 12, 0165 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	59	329

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 988769 Tinglyst: 06.09.2022
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
15.8.22

12.08.2022 10:06

Side 1 av 1

10.8.22

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kim Lien UNG/48069548

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Søren Oscar Hellenes	11109246966	957 591 957	98089424
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Frysjaveien 3	0883	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	59	329	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
69	111092[redacted]	Søren Oscar Hellenes	~~100%~~ 1/1 (*)

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
69	B	90	B
190	B	42	B
		Nevner = 11957	

Dato	Innsenderens underskrift
19.10.21	Hellenes

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

(*) Rettet opp etter samtykke fra søker, Søren Oscar Hellenes, 9.8.22

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

(*) S.69 En seksjon deles i to seksjoner som har blitt slått sammen i 1980. Ny seksjon 190.
Del av seksjon 69 overføres til fellesareal, tilleggsareal for s.69 og 190
Ingen endring i sum nevner.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
12.10.21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
69	Oslo 11.10.2021		Søren Oscar Hellenes
~~190~~ (*)	Oslo 11.10.2021		Søren Oscar Hellenes

Dato	Innsenderens underskrift
19.10.21	19.10.21

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

(*) ☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 15.10.2021	Leon Gaasø	LEON GAASØ
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 19.10.21	EINAR ECKHOLDT	EINAR ECKHOLDT
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	59	329		69 og 190

Dato	Underskrift	Stempel
11/8-22	Benedicte Fjellstrøm	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
14.10.21	Stellene

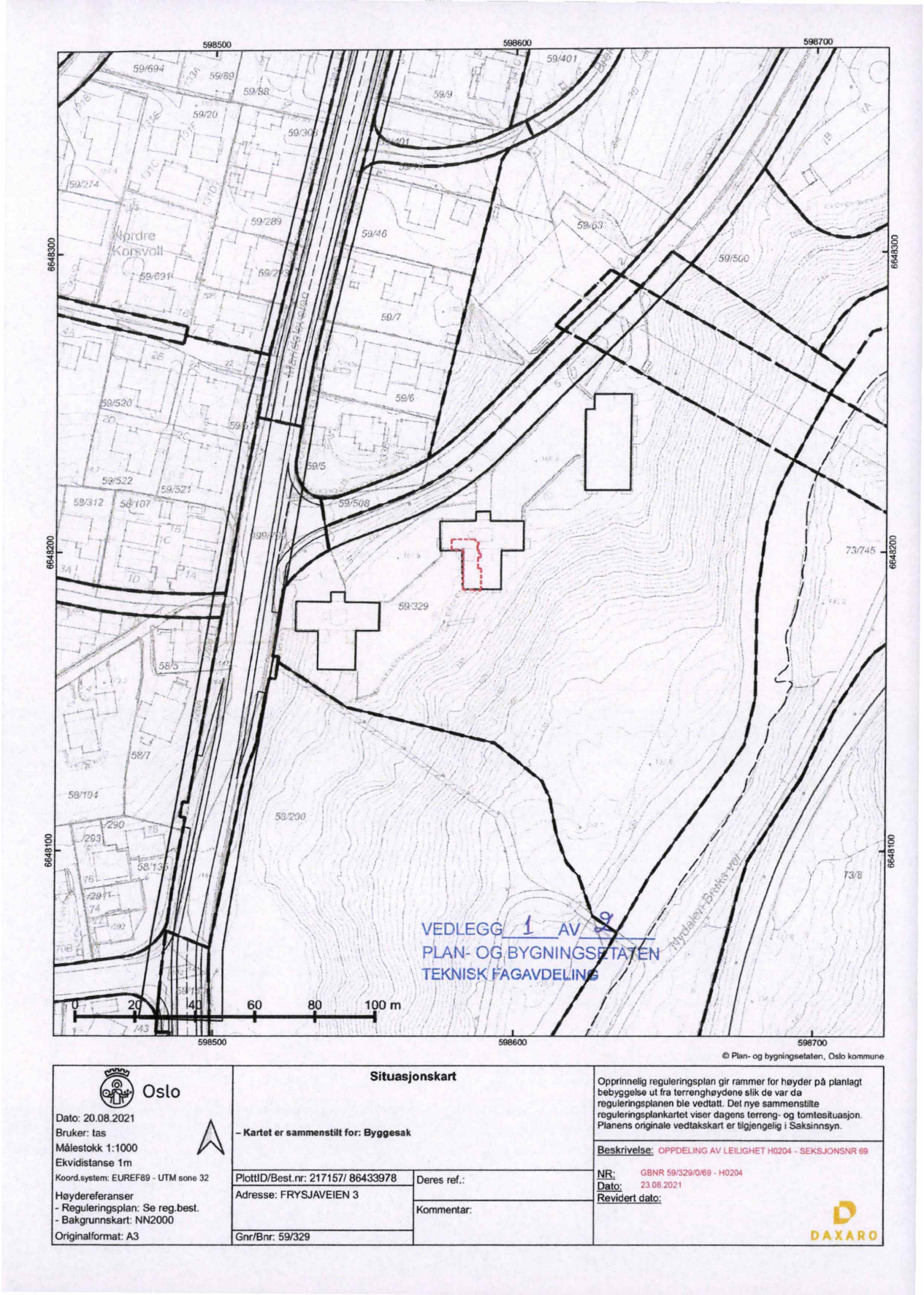
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

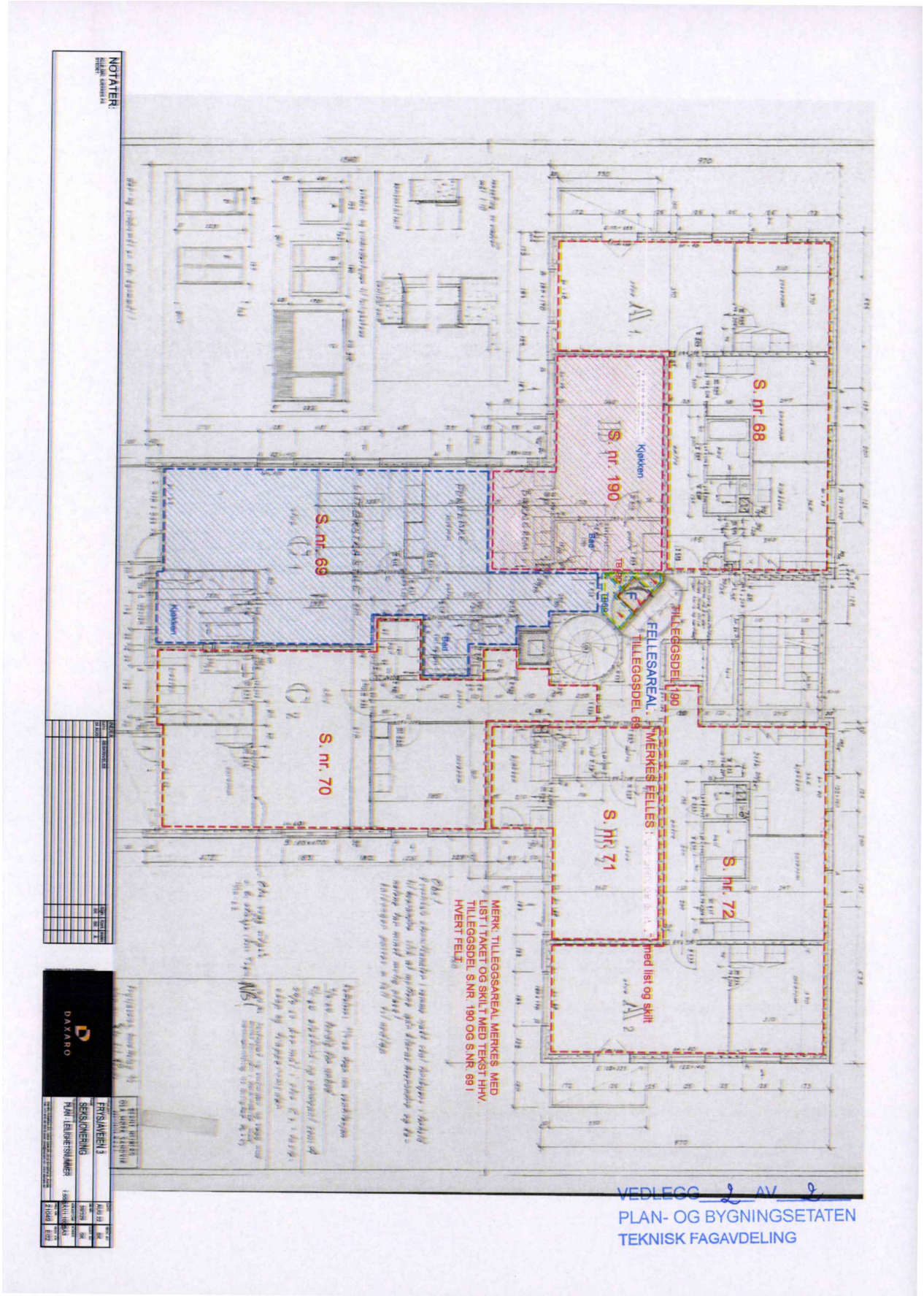
Side 4 av 5

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)


598500
598600
598700
6648300
6648200
6648100
59/694
59/89
59/88
59/20
59/274
59/289
59/691
59/520
59/522
59/521
59/312
59/107
59/104
59/290
59/293
59/135
59/401
59/9
59/46
59/7
59/6
59/5
59/508
59/329
59/200
59/63
59/500
73/745
73/8
58/5
58/7
Øvre Korsvoll
Nydalen-Brekke vei
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
0 20 40 60 80 100 m
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Oslo
Dato: 20.08.2021
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Situasjonskart
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak
PlottID/Best.nr: 217157/ 86433978
Adresse: FRYSJAVEIEN 3
Gnr/Bnr: 59/329
Deres ref.:
Kommentar:
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
Beskrivelse: OPPDELING AV LEILIGHET H0204 - SEKSJONSNR 69
NR: GBNR 59/329/0/69 - H0204
Dato: 23.06.2021
Revidert dato:
DAXARO


NOTATER:
S. nr. 68
S. nr. 190
S. nr. 69
S. nr. 70
S. nr. 71
S. nr. 72
Kjøkken
Bad
TILLEGGSDEL 190
FELLESAREAL
TILLEGGSDEL 69
MERKES FELLES
med list og skilt
MERK: TILLEGGSAREAL MERKES MED LIST I TAKET OG SKILT MED TEKST HHV. TILLEGGSDEL S.NR. 190 OG S.NR. 69 I HVERT FELT.
DAXARO
FRYSJAVEIEN 13
SEKSJONERING
PLAN LEILIGHETSNUMMER
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205412
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 7. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	05.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FRYSJAVEIEN 1
Postadresse:	0883 OSLO
Matrikkel:	0301-59/329

Viktig Informasjon

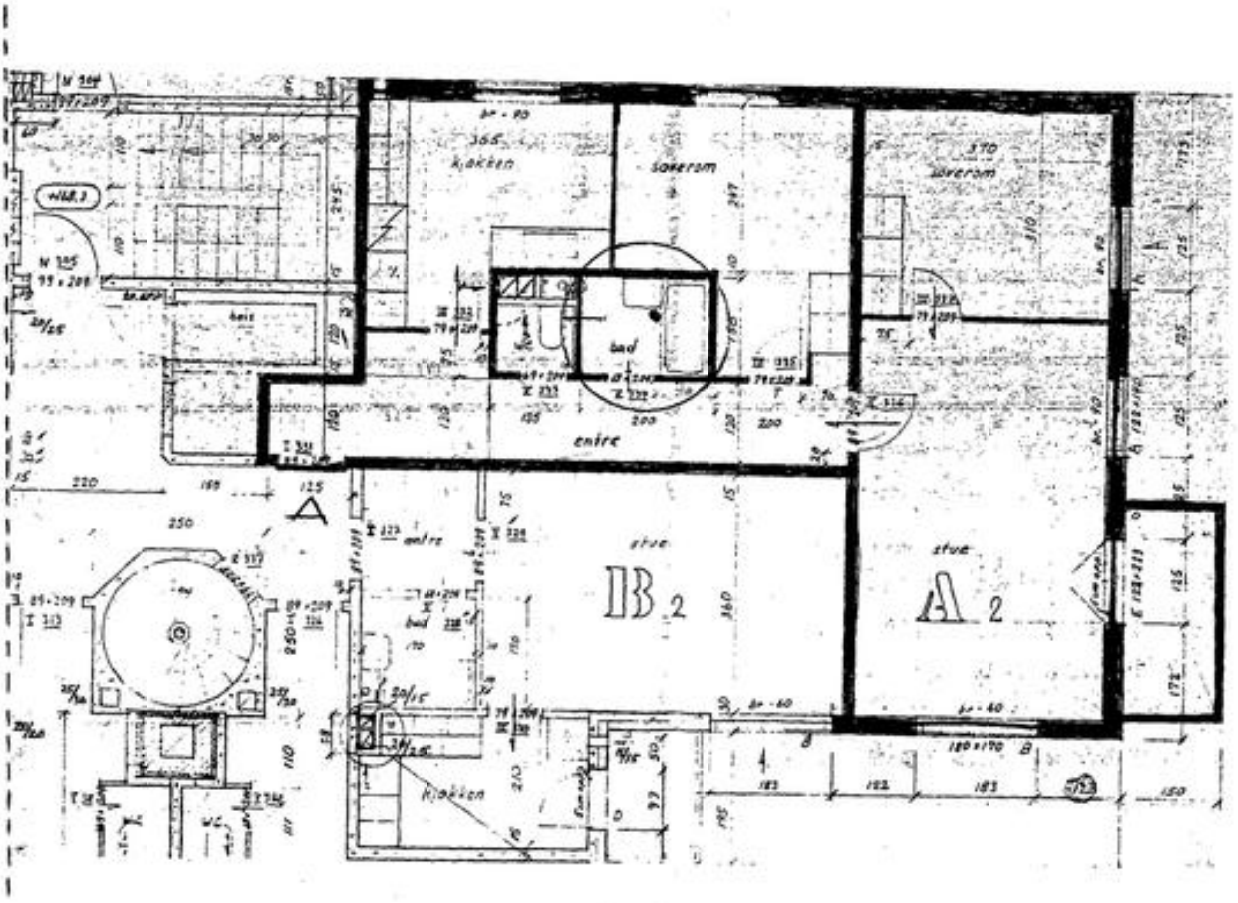
H07 er øverste etasje.

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205412

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

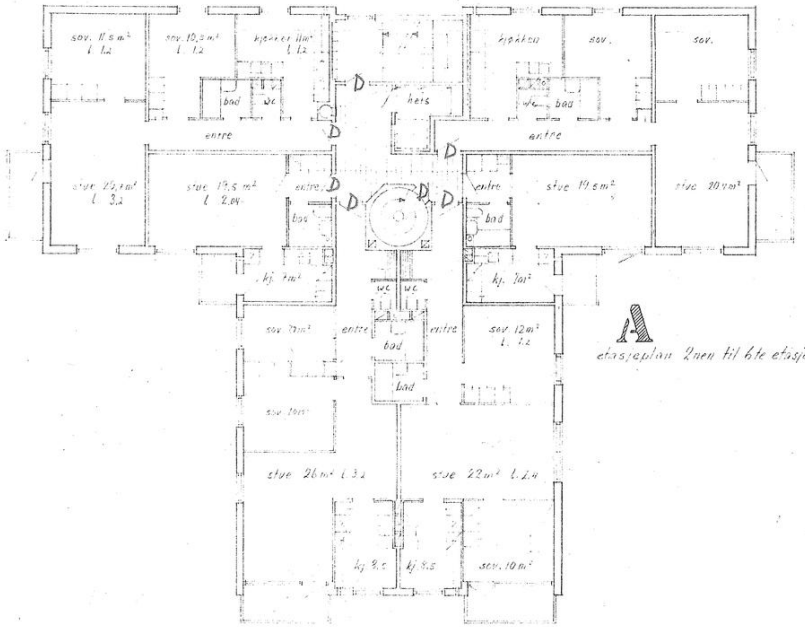
Vedlegg E-2



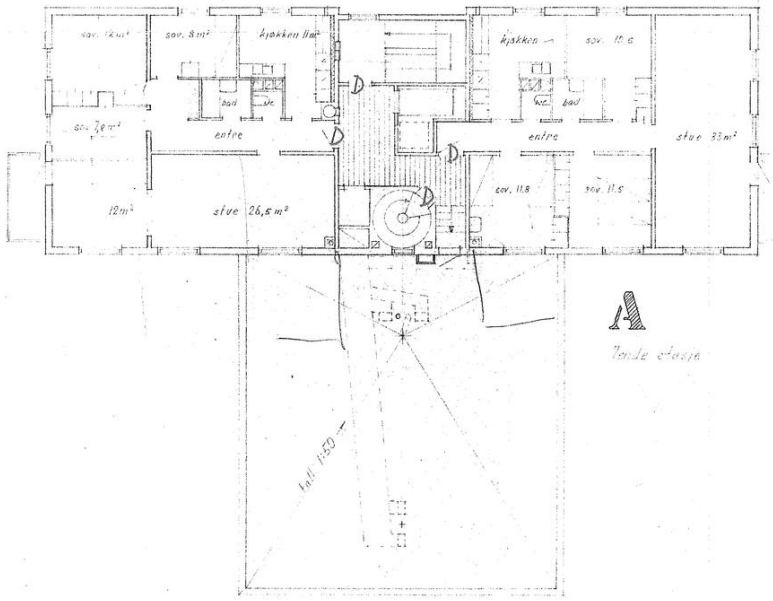
Tiltakshaver : Astri Finstad	Tegn. **E-2**
Frysjaveien 1 **Gnr. 59 bnr. 329 seksjon 28.**	Dato: **3.12.03**
Plantegning utsnitt 7. etg. For bytte av sluk.	Mål: **1.100**
Tegning : **Hentet fra Infobanken** v/Bård Robertson Huk aveny 37 0287 Oslo	Tlf: **93692245**

1

MOTTATT
3 5 DES. 2003
BYGNINGSETATEN



etasjeplan 2nen til 6te etasje



7ende etasje

OSLO BYPLANKONTOR
008783 16 SEP 65
BIL.NR. 9/13

OSLO BYGNINGSKONTROLL
000108 17.JAN 64
BIL.NR. 4/11

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 JAN 1964

11

BERNT HEIBERG
OLA MØRK SANDVIK
ARKITEKTER MNAL

DATO	Oslo januar -64
M 1:100	
H	L17-306

Frysjaveien borettslag A/s
plan av 2-6 og 7. etasje

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205412
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	05.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FRYSJAVEIEN 1
Postadresse:	0883 OSLO
Matrikkel:	0301-59/329

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205412

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Frysjaveien 1

Nabolaget Havnajordet/Søndre Korsvoll - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.)	655 elever, 28 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Korsvoll skole (1-7 kl.)	590 elever, 25 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	724 elever, 37 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	705 elever, 41 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Nydalen videregående skole	960 elever	14 min 🚶 1.1 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	3 min 🚗 2.5 km

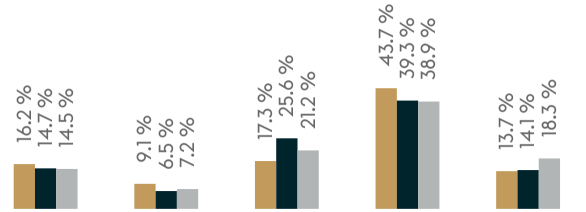
Offentlig transport

Skibakken i Maridalsveien	Linje 25, 51, 54	1 min 🚶 0.1 km
Tåsen	Linje 5	13 min 🚶 1.1 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	15 min 🚶 1.2 km
Grefsen stadion	Linje 11, 12	18 min 🚶 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚗 7.1 km

Barnehager

Korsvolltoppen barnehage (1-5 ...	53 barn	8 min 🚶 0.6 km
Andromeda barnehage (1-5 år)	54 barn	10 min 🚶 0.8 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 ...	35 barn	10 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Havnajordet/Søndre Korsvo	1 443	640
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 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Korsvoll kunstgressbane	10 min
Solligrenda balløkke	14 min
Avancia Xpress Kjelsås	12 min
EVO Frysja	13 min

«Meget sentralt til sentrum, marka og Universitetet. Stille, trygt og vennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 92/100



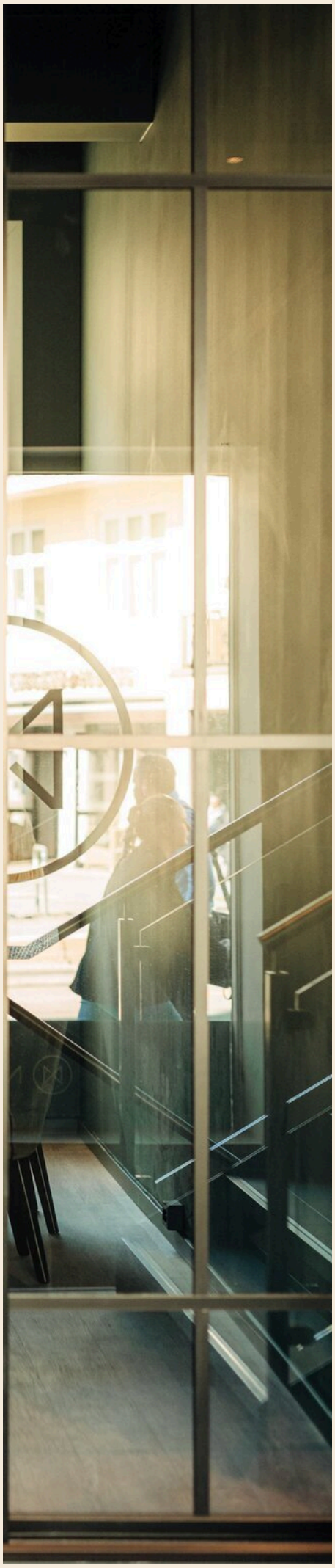
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0022/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frysjaveien 1 0883 OSLO
Matrikkel: Gnr 59, bnr 329, snr 44 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

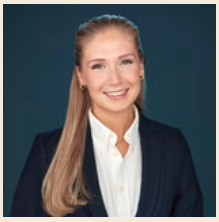
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Ingunn Tennebø

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
i.tennebo@nordvikbolig.no
954 15 006