

Frysjaveien 27B



Velkommen til

Frysjaveien 27B



Salgsoppgaven produsert 6. februar 2025

FRYSJA/RETT V/FRYSJAPARKEN

Lekker 3-roms frontleilighet med 12 kvm balkong, heis, garasje og felles takterrasse |perfekt beliggenhet ved marka

Prisantydning	5 390 000,-
Omkostninger	136 100,-
Totalpris	5 526 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 766,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1962

Megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no
Megler 2	Albertine Elizabeth Tønsberg
Telefon	480 46 504
E-post	a.tonsberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en innbydende, lys og delikat 3-roms selveier, overflateoppusset i 2025. Her bor du i idylliske og frodige omgivelser, med vakre Akerselva som nærmeste nabo, samtidig som alt av servicetilbud er innen gangavstand. Den moderne leiligheten har en flott beliggenhet, og det medfølger parkering i felles garasjekjeller. Som beboer får du tilgang til en imponerende felles takterrasse med sol fra tidlig morgen til sen kveld. Et perfekt sted for avslapning og sosialt samvær.
- Høydepunkter:
- Umiddelbar nærhet til naturskjønne turområder, Akerselva og marka, med fine badeplasser og skiløyper
- Servicetilbud som dagligvarebutikker, treningssenter, kaféer m.m.
- Godt kollektivtilbud
- Romslig soverom med walk-in closet/kontor/bod
- Heis/trappefri adkomst
- Felles hage
- Idyllisk og rolig

Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	57 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, kjøkken/stue, 2 soverom, walk-in closet.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 12 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

Tyder


4,90 m
Balkong
2,40 m
2,21 m
2,64 m
2,67 m
2,64 m
2,63 m
Soverom
Stue
Soverom
4,75 m
1,99 m
Kjøkken
Skap
1,62 m
Bad
Entré
Walk in Closet
1,59 m
1,66 m
2,67 m














BOSCH


















1




FINERFABRIKK AS



Informasjon

Frysjaveien 27B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0038/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Frysjaveien 27B, 0884 OSLO
Gnr 59, bnr 310, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Are Henrik Farstad

Kjøpesum og omkostninger
5 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
134 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
136 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 526 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 538 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, kjøkken/stue, 2 soverom, walk-in closet.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 12 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, bad, stue/kjøkken med utgang til solrik balkong, 2 soverom hvorav hovedsoverom tilknyttet walk-in closet/bod/kontor.
Heisadkomst til leilighetsplan.
Leiligheten disponerer en kjellerbod og garasjeplass i felles garasjeanlegg med mulighet for elbillader.
Takterrassen er et flott fellesområde med fantastisk utsikt. En vinkeltrapp tar deg opp til den romslige terrassen, som er møblert med felles møbler til fri bruk. Her kan du nyte en 360 graders panoramautsikt over nærområdet og Kjelsås, samt solforhold fra morgen til kveld.
Flotte fellesarealer som inkluderer velstelte hager, beplantning og steinbelagte/asfalterte områder. Her kan du nyte hyggelige uteplasser i naturskjønne omgivelser. Tomten grenser mot Akerselva, med direkte tilgang til friområder og turstier, perfekt for friluftsliv og avslapning.

Entrè:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Interiøret i hele leiligheten preges av moderne flater, og gir et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og personlige gjenstander. Leiligheten holder en gjennomgående god standard, og her kan du flytte rett inn!

Bad:
Badet er pent og flislagt, med et moderne design. Det består av et vegghengt servantskap med skuffer, et dusjhjørne med innfellbare glassdører og et vegghengt toalett. Oppgradert med nytt dusjgarnityr og en ny servant med blandebatteri i 2025. Dusjdører (skiftet for ca. ett år siden).

Stue:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig innslipp av naturlig lys, samt en generøs takhøyde på 2,57 m. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter, med plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med eikeparkett, og overflatene er malt i lyse, delikate fargetoner. Dette gir et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander og skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en herlig sydøstvendt balkong på ca. 12 m^2. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen som en forlengelse av stuen, og den innbyr til hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt innrede med utemøbler, beplantning og grill.

Kjøkken:
Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir et luftig og innbydende preg, perfekt for sosiale samvær og avslapning. Kjøkkenet har en delikat innredning med stilrene, glatte fronter som skaper et moderne uttrykk. Her finner du integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin, som gir et praktisk og funksjonelt kjøkken. Benkeplaten og kjøkkenfrontene er nylig oppgradert (2025), og gir et friskt og tidløst preg på rommet. Denne løsningen gir deg både funksjonalitet og estetikk i perfekt harmoni.

Soverom I:
Boligens hovedsoverom er romslig og gir god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrige møbler. De moderne fargevalgene på veggene, sammen med de store vindusflatene, skaper en lys og behagelig atmosfære. Fra soverommet er det en dør som fører til et praktisk rom som kan brukes som omkledningsrom, bod eller

kontor. Dette rommet kan tilpasses etter behov, og gir ekstra lagringsplass eller en rolig arbeidsplass.

Kontor/Walk-in closet:
Det praktiske omkledningsrommet/kontoret har god plass til klær, sko og annet utstyr i det åpne garderobeskapet. Rommet gir deg enkel tilgang til alt du trenger og gjør det lett å holde boligen ryddig og organisert. I tillegg til oppbevaringsmuligheter kan rommet også brukes som kontor, med plass til skrivepult og kontorutstyr. Dette gir en fleksibel løsning for hjemmearbeid eller studier. Den smarte utformingen gjør det enkelt å holde tingene dine pent organisert og lett tilgjengelige, og skaper en rolig og effektiv hverdag.

Soverom II:
Soverom 2 er et pent og lyst rom som gir gode muligheter for møblering. Her kan du plassere både seng, nattbord og eventuelt skrivebord eller garderobeskap. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og de moderne veggene gir en behagelig og rolig atmosfære. Dette rommet er perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor, avhengig av behov. Det gir deg fleksibiliteten til å tilpasse rommet etter hva som passer best for din livsstil.

Standard

Sammendrag av tilstandsgrad 2:
- Overflater på innvendige gulv (Bad/2. etasje)
- Overflater på onnvendige vegger (Bad/2.etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad/2.etasje)
- Etasjeskiller

Parkering

Romslig garasjeplass medfølger seksjonen. Mulighet for installasjon av elbillader, perfekt for deg som har eller planlegger å anskaffe elbil.

Modernisering og påkostninger

Kjøkken:
- Ny benkeplate
- Nye fronter
- Nytt blandebatteri og utslagskum

Innvendige overflater:
- Sparklet og malt alle flater
- Slipt alle parkettgulv

Bad:
- Nytt dusjgarnityr
- Nye dusjdører
- Ny servant med blandebatteri

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Tingvalla elektro, skiftet 7 spotter i tak på et soverom og badet, utført i 2017. Det foreligger kvittering for arbeidene.

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: Rørlegger Johansen VVS har skiftet armatur til dusj, servant bad og armatur på kjøkken i 2025.

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

Ja
Beskriv: Har vært en lekkasje i garasjen i kjeller A/B, rørlegger håndterer saken. Berører ikke denne leilighet. Er ikke kjent med
status.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgaven og takst som fulgte boligen ved kjøp i 2017

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Nei. Eventuell kommentar: Se omtale fra styrets leder.

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: OBOS bygger leiligheter i nærområdet med Frysjaparken

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften
/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Nei. Eventuell kommentar: Ikke utover ordinær justering som del av KPI.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: SSelger har aldri bodd i leiligheten selv. Den har vært utleid siden 2017. Derfor har selger begrenset kjennskap til eiendommen.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Byggeår 1962 og ombygget til leiligheter i 2005.
3-roms eierseksjon i boligblokk med 1 ekstern bod i kjelleren. Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong/murverk, kledd med fasadeplater og pusset og malte overflater. Malt
panel mot balkongen i denne leiligheten,
- Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Adgang til utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Seksjonseiere kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Utleie av garasjeplass må kun skje til beboere i Eierseksjonssameiet Frysjaveien 27. I leiekontrakten må det gjøres tydelig at leieforholdet opphører ved salg av leiligheten. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og oppvarmet med elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

X

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 766,- pr. mnd.
Inkluderer: renter og avdrag på felles lån, varmtvann, drift og vedlikehold, strøm på fellesarealer, trappevask, bredbånd og tv-avtale, forsikring av bygg, kommunale avgifter og avsetning vedlikeholdsfond Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring.

Herav:
Vedlikeholdsfond kr 203,-
Felleskostnader kr 3 563,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 150 671,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 602 684,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Frysjaveien 27 Sameie, orgnr. 990405514

Om sameiet

Sameiet består av 34 seksjoner.
Frysjaveien 27 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990405514, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

Sameiet har en egen Facebook gruppe hvor både styret og beboere deler informasjon og stiller spørsmål. Ønsket er at terskelen for å kontakte styret eller hverandre i sameiet skal være lav.
Søk oss opp og be om å bli med i gruppa: «Sameiet Frysjaveien 27»
(https://www.facebook.com/groups/1182246521786020/)

Planer for sameiet:
Det er ikke lagt helt konkrete planer for større utgifter i 2025. Mulig det skal fuges mellom balkonger og fasade for å hindre at vann renner ned imellom. kanskje bør vi gjøre noe med rørsystem og varmtvannsberedere, men ikke noe bestemt p.t. jf. styreleder.

Tidligere oppgraderinger i sameiet:
2023 - Full vask og maling av fasade - Råttent treverk er skiftet og malt.
2019 - Nytt tak på bygg C.

MALING AV FASADE
Sommeren 2023 ble det gjennomført full vask og maling av byggenes fasade. Arbeidet ble utført av Regnbuen Malermesterbedrift, som kom best ut av en sammenligning mellom tre tilbud styret innhentet. Årsmøtet 2023 ba styret om å innhente flere anbud på lån til finansiering av arbeidet, og OBOS bank kom best ut. Lånet som ble tatt opp i OBOS bank var på 1 – en – million kroner.
Regnbuen utbedret skader på mur og treverk, før byggene ble vasket og malt.

Regnbuen skal også fuge sprekker mellom balkonger og vegg, men dette ble utsatt på grunn av dårlig vær. Dette følges opp. Styret er godt fornøyd med arbeidet som ble gjort, og det nye styret må følge opp det som gjenstår.

VARMEKABLER

Varmekablene som ligger under nedkjøringen til garasjen ble i desember 2022 erstattet med nye. I forbindelse med dette arbeidet ble det også lagt ny asfalt, og den samlede utgiften var på om lag 100 000 kroner. Det viste seg ganske raskt at varmekablene ikke fungerte etter hensikt. Flere rapporterte om for stor avstand mellom sporene (som tines), og at mange derfor ikke kom seg ut av garasjen. Kjelsås Elektro hvedet at kablene var lagt i tråd med standard. Styret engasjerte derfor en uavhengig kontrollør, for å undersøke saken. Kontrolløren kom fram til at Kjelsås Elektro har lagt kablene for bredt, og Kjelsås Elektro har erkjent at det ble gjort en feil. Kjelsås Elektro påtar seg kostnadene ved å legge nye varmekabler og asfalt. Styret har også bedt Kjelsås Elektro dekke ekstra kostnader som sameiet har hatt til strøing og måking, som følge av at varmekablene ikke har fungert. Denne saken er fortsatt uavklart.

Behov for økt kapasitet i strømforsyningen. I forbindelse med befaringen med Kjelsås Elektro, ble vi gjort oppmerksomme på at den nåværende strømforsyningen til byggene ikke har tilstrekkelig kapasitet. Det er behov for å rydde opp i det elektriske anlegget, samt legge inn mer strøm for å få utført arbeidene med å få kablene til å fungere. Det er også nødvendig om det skal monteres nye ladere til el-bil i garasjen. Styret ser på kapasitetsforbedring som viktig, og noe som bør prioriteres i 2024. Kostnaden er anslagsvis 100 000 kroner.

VVS

I 2023 ble det oppdaget at temperaturen på varmtvannet var unormalt lav. Lav tempertur er forbundet med økt risiko for oppblomstring av bakterier som legionella, og styret engasjerte derfor rørlegger for en grundig sjekk av varmtvannsberederne. De fant at flere av kolbene i berederne var røket. Mithassel Ingeniør og rørleggerbedrift A/S utbedret feilen, og erstattet alle kolbene i alle tre berederne. Varmtvannsberederne fungerer nå som de skal, og temperaturen på varmtvannet ligger på et riktig nivå.

RADON

I 2020 ble det målt for høye radonverdier i flere av seksjonene i underetasjen i bygg 27 A/B. Etter at styret iverksatte tiltak, viste en ny måling at radonproblemet kun gjaldt næringslokalene i kjelleren i bygg A/B. Våren 2023 ble det gjort en befaring av Radonsikring AS , og det ble da klart at det mangler tilluftsrør inn til kjeller. Når det kun er avtrekk, og det ikke tilføres frisk luft, skapes et undertrykk som trekker radongass opp fra grunnen. Det ble lagt inn et rør som gir tilluft/frisk luft inn i kjelleren. Vi gjennomfører nå en ny måling i næringslokalene, for å se om det vi har gjort er tilstrekkelig. Styret kommer tilbake til sameiets beboere med mer informasjon, når resultatet fra radonmålingen er kjent.

FERDIGATTEST

Sameiet har startet med å sette i gang en prosess for å få en ferdigattest på byggene, da sameiet fortsatt bare har en midlertidig brukstillatelse. Det er opprettet kontakt med arkitekt Kai Robert Gundersen, hos Make arkitektkontor, som er villig til å ta på seg oppdraget. Han er godt kjent med saken og har jobbet med et tidligere styre i sameiet om det samme, men den prosessen ble ikke fulgt godt nok opp.

GARASJE

På grunn av slitasje er det flere steder i dekket/gulvet i garasjen hull i asfalt og i membran. Dette fører til at vann trenger ned i dekket (det vil si etasjeskillet mellom etasjene i garasjen). Ved snøsmelting eller ved regnvær drypper det vann ut flere

steder og det renner vann ned i underetasjen. Det er hentet inn et tilbud på en tilstandsrapport for bygget, men denne var ganske kostbar. Styret vil derfor høre om det er mulig å få laget en tilstandsrapport kun på garasje og dekket i garasjen.

Fellesterrassen
Fellesterrassen (inngang B) er tilgjengelig for alle beboere. Vi ber om at det tas hensyn til at det ikke er lydisolert til leilighetene under. Der er ikke strømuttak, men gassgrill kan brukes (se § 11).

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Frysjaveien 27 Sameie har lån i OBOS-banken

Lånenr: OBOS01-98207807419
Type: Annuitet
Restsaldo: 532.489,-
Restløpetid: 20 år 1 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente (24.06.24): 7,50%
Andel restsaldo: 14.258,-
Kapitalkostnader: 115,-

Lånenr: OBOS02-98208151916
Type: Annuitet
Restsaldo: 1.081.396,-
Restløpetid: 19 år 3 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente (24.06.24): 7,50%
Andel restsaldo: 28.971,-
Kapitalkostnader: 237,-

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207807419
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,50%
Restsaldo 526 514,00
Restaldo andel 14 098,63
Innfrielsesdato: 30.06.2044
Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208151916
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,50%
Restsaldo 1 068 367,00
Restsaldo 28 619,89

Innfrielsesdato: 30.09.2043
Type rente: Flytende rente

Fellesformue

Kr 42 718,- pr. 28.01.2025

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold, samt straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Lufting skal skje utenfor fellesområdene.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90440593

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 309 kvm (Eiertomt)
Eiertomt på 3.309 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Opparbeidede utearealer med hage, beplantning, steinbelagte/asfalterte arealer, hyggelige fellesarealer, m.m. Tomten grenser mot Akerselva med friområder og turstier.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig boligområde med umiddelbar nærhet til grønne friarealer og naturen rett utenfor døren. Gang- og sykkelstier langs Akerselva gir enkel tilgang til Maridalsvannet nordover og sentrum sørover, gjennom Nydalen og Grünerløkka, som byr på butikker, kafeer og restauranter. Området har også fantastiske turmuligheter, med skiløyper i nærheten og et flott løypenett for både lange turer og kortere treningsturer.

Leiligheten har en ypperlig beliggenhet, rett ved Frysjaparken og Stillatorvet, som tilbyr et variert utvalg av nærbutikker og servicetilbud. I Frysjaparken finner du Meny, Joker (søndagsåpen), Frisørpikene, blomsterbutikk, apotek og veterinær, samt Grains bakeri som serverer bakevarer, kaffe og pizza. Begeist bakeri og Frysja sushi gir enda flere muligheter for måltider. Det er også planlagt flere spisesteder etter hvert som prosjektet utvikles. På Stillatorvet finner du Rema 1000, legesenter, frisør, apotek og garnbutikk. For den treningsglade er både Avancia og Evo tilgjengelig i Frysjaveien, samt en golfsimulator.

Bare en kort gå- eller sykkeltur unna finner du Storo Storsenter, som huser over 130 butikker og servicetilbud, samt Odeon Oslo – et av Norges største kinosentre med IMAX-sal og bar. I tillegg finner du idylliske Brekkedammen, en av Oslos flotteste badeplasser, bare 3 minutter unna. Flere andre badeplasser langs Akerselva gir også tilgang til friluftsopplevelser. Maridalsporten er i nærheten, og herfra er det milevis med ski- og turløyper som gir deg direkte tilgang til Nordmarka og Lillomarka, med lysløyper og badevann.

Bydelen tilbyr et variert utvalg av Oslos beste skoler, med trygg skolevei til Kjelsås barneskole. Kjelsås Idrettslag tilbyr aktiviteter for alle aldersgrupper. For ungdommer er det også Engebråten ungdomsskole og Nydalen videregående i nærområdet.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplass ved Brekkekrysset, kun 1 minutt fra boligen. Bussene nr. 54, 25 og 51 tar deg raskt til sentrum, Majorstuen og Nydalen. Det er også kort vei til trikk og T-bane, samt Kjelsås stasjon for togtilkobling til Oslo S eller Gjøvik. Med bil er det kun 5 minutters kjøretur til Storo, 7 minutter til Grefsen, 11 minutter til Majorstuen og 13 minutter til Oslo S.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 Kjelsås, og Frysja Senter tilbyr legekontor, Vitus Apotek og Rema 1000. Snart åpner også Meny i nærheten. Tåsen Senter ligger litt lengre unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker og tjenester, inkludert dagligvare, apotek, mote, frisør, kafé, restaurant, lege og tannlege.

Frysja Delikatesse og Vinbar har nylig åpnet, og Grains, et fransk bakeri og konditori, åpnet dørene i november 2022. Grains tilbyr fersk bakst, kaker, øl og pizza med sprø bunn og smakfull topping.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.09.05.
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:
Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.
Det er uklart om alle punktene er utført.

Ihht sluttnotat fra Plan- og Bygningsetaten datert 22.09.2014 er saken henlagt uten ferdigattest.
Sameiet har startet med å sette i gang en prosess for å få en ferdigattest på byggene. Det er opprettet kontakt med arkitekt Kai Robert Gundersen, hos Make arkitektkontor, som er villig til å ta på seg oppdraget. Han er godt kjent med saken og har jobbet med et tidligere styre i sameiet om det samme, men den prosessen ble ikke fulgt godt nok opp.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Frysjaveien 27 A - Fjerning av dør mellom seksjoner og etablering av bøttekott
Saksnummer: 202460962 - Byggesak

Mottatt sak: 18.10.2024
Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse

Frysjaveien 36 A-E - Svensenga 1 A-B, 3 A-B, 5 - Oppføring av boligbygg med barnehage, næringsdel og felles kjeller - Felt A og E
Saksnummer: 202206373 - Byggesak
Mottatt sak: 25.04.2022
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Plansaker:
Frysjaveien 29 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201916401 - Reguleringssak
Mottatt sak: 08.10.2019

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/59/310/16:
28.06.1959 - Dokumentnr: 7738 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1959 - Dokumentnr: 13277 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:310
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1961 - Dokumentnr: 3838 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:310
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1965 - Dokumentnr: 18272 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:310
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1967 - Dokumentnr: 10710 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:310
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2004 - Dokumentnr: 64031 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. veibredde
Forpliktelse til vederlagsfri overdragelse av nødvendig veigrunn til Oslo Kommune
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:310
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2005 - Dokumentnr: 66817 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 509/19232
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1, 5-7 og 14

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

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 123 898,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. mars 2025

Ansvarlig megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 91667905

Megler

Albertine Elizabeth Tønsberg, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 48046504

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Frysjaveien 27B

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FRYSJAVEIEN 27 B, 0884 OSLO

Gnr: 59 Bnr: 310 Seksjon: 16
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	05/02/2025
Utskriftsdato:	05/02/2025
Oppdragsnummer:	97458
Referansenr:	



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

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3-roms eierseksjon i boligblokk med 1 ekstern bod i kjelleren.
Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Garasjeplass i felles garasjekjeller i kjelleren følger boligen.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Kjøkken:

- Ny benkeplate.
- Nye fronter.
- Nytt blandebatteri og utslagskum.

Innvendige overflater:

- Sparket og malt alle flater.
- Slipt alle parkettgulv.

Bad:

- Nytt dusjgarnityr.
- Nye dusjdører (ca. 1. år siden)
- Ny servant med og blandebatteri.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1962, og ombygget til leiligheter i 2005, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 2. etasje)
- Etasjeskiller

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Are Henrik Farstad
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Eiers representant (eiers kone) , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 59 Bnr: 310 Seksjon: 16
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	509 / 19 232
Hjemmelshaver:	Are Henrik Farstad
Adresse:	Frysjaveien 27 B, 0884 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	05/02/2025		Opplysninger gitt av eiers representant under befaringen, og eier over telefon.		
Egenerklæring	28/01/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Forretningsfører			Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	05/02/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1962 og ombygget til leiligheter i 2005.

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	50	50	0
Sum bolig:	50	50	0

Romfordeling

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

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
2. etasje	50	0	0	12
Sum bolig:	50	7	0	12
Sum BRA:	57			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong/murverk, kledd med fasadeplater og pusset og malte overflater. Malt panel mot balkongen i denne leiligheten,
- Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

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

Felles fasiliteter:
- Takterrasse.
- Utendørs gjesteparkering.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Hovedsoverom, walk-in-closet og entreen.

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og soverom 2.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i soverom 2 og 12 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 12 m². Betongheller på dekket og rekkverk i metall.
Levegg på en side av balkongen.

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

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet.
Skapet har overløp i badet.
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Hovedstoppekran for varmt og kaldt vann i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk fra ventil i badet og ventilator i kjøkkenet. Friskluftsventil på yttervegg i stuen og hovedsoverommet. Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

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

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entree.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2005.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Innredningen er oppgradert med nye fronter og ny benkeplate med ny kum og blandebatteri.

Øvrig del av kjøkkeninnredning er fra 2005.

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

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Trestavs eikeparkett.
Gulvene er nylig slipt.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde er målt til 2,57 m. I stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i hovedsoverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badets hovedkonstruksjon.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Hovedsluk i dusjen og hjelpesluk under servanten i badet.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskinen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot fellesareal, naboleilighet og kjøkkeninnredning som ikke er egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Farstad, Are Henrik	9578-5994-4-499958	2025-02-06 20:53:26

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
6. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0038/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frysjaveien 27B, 0884 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Are Henrik Farstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. februar 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90440593
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tingvalla elektro, skiftet 7 spotter i tak på et soverom og badet, utført i 2017. Det foreligger kvittering for arbeidene

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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: Rørlegger Johansen VVS har skiftet armatur til dusj, servant bad og armatur på kjøkken i 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har vært en lekkasje i garasjen i kjeller A/B, rørlegger håndterer saken. Berører ikke denne leilighet. Er ikke kjent med status.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgaven og takst som fulgte boligen ved kjøp i 2017

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

Eventuell kommentar: Se omtale fra styrets leder

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: OBOS bygger leiligheter i nærområdet med Frysjaparken

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Ikke utover ordinær justering som del av KPI

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

Eventuell kommentar: Selger har aldri bodd i leiligheten selv. Den har vært utleid siden 2017. Derfor har selger begrenset kjennskap til eiendommen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0038/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Farstad, Are Henrik	**2025-02-06**

Identifikasjon

bankID Farstad, Are Henrik

SIGNICAT

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Anniken Høiby
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.hoiby@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0038/25 . Vår ref.: 5724-1-16 Dato: 28.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frysjaveien 27 Sameie
Organisasjonsnr:	990405514
Seksjonseier:	Farstad, Are Henrik
Medeier:	Molandsveen, Karine
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Frysjaveien 27 A, 0884 OSLO
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	59
Bnr.	310

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 90440593.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.
- kategori felleskostnader økte med 5% den 01.01.25
- Det følger en garasjeplass til seksjonen i sameiets fellesarealer (unntatt seksjon 5 og 6) . Kjøpers nr, tlf, e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207807419
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,50%
Restsaldo	526 514,00
Innfrielsesdato:	30.06.2044
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208151916
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,50%
Restsaldo	1 068 367,00
Innfrielsesdato:	30.09.2043
Type rente:	Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 766,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	203,00	
Felleskostnader	3 563,70	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 067,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 276,-
Annen formue:	26 548,-
Gjeld:	42 719,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207807419
Restsaldo:	14 098,63
Kapitalkostnader:	116,21

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208151916
Restsaldo:	28 619,89
Kapitalkostnader:	238,66

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 42 718,52,-, 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.

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 Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Torstein Lauvstad Sættem, e-post: sameietfrysjaveien27@gmail.com
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.
Styrets kontaktinfo: sameietfrysjaveien27@gmail.com
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER
EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27

i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Vedtatt i sameiermøte 19. juni 2006
Endret sameiermøtet 29.03.07, 24.03.09, 17.03.10, 18.03.13 og 31.03.21

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Frysjaveien 27. Sameiet består av 31 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 07.10.2005.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen **gnr. 59, bnr 310 i Oslo kommune**, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende 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.

§ 3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Det påhviler den enkelte sameier å vedlikeholde de utvendige hageparseller og terrasser evnt. andre fellesarealer som den enkelte seksjon har vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer som ikke er vedtektsfestet som knyttet til den enkelte seksjonseiers eksklusive bruksrett, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5
Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
Styrets kompetanse

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.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9
Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. 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.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minsts åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte. Sameierne skal ha referat fra møtet.

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
Møteledelse og innkalling

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdet i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet,
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13
Om sameiermøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde 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.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem for hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjenglig for sameierne.

§ 14
Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35).

§ 15
Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §26.

Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utebelysning, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Det er installert peisovn med stålrørspipe i seksjon 21, enstemmig vedtatt i sameiermøtet 2010 og godkjent av Plan- og bygningsetaten. Seksjonseier har ansvar for feiing og eventuelle andre lovpålagte kontroller og skal ta hensyn til andre seksjonseiere ved bruk av peisovnen.

§ 19
Eksklusiv bruksrett

Den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til de utearealer som følger av utomhusplan med hageparseller inntegnet, samt de terrasser/balkonger som den enkelte seksjon har adkomst til fra egen seksjon.

For terrasser og balkonger plikter den enkelte seksjonseier å holde og føre tilsyn med terrasser og balkonger slik at skader på bygning ikke oppstår grunnet manglende tilsyn og vedlikehold av overflater.

De eksklusive vedtektsfestede hageparseller plikter den enkelte seksjonseier å holde i en stand slik at de fremstår som en enhetlig og velstelt ramme rundt bebyggelsen. Hageparsellene tillates avgrenset med beplantning som kan vokse i inntil 1,8 m høyde. Styret kan pålegge den enkelte sameier å plante vekster som gjør at hele fellesområdet fremstår enhetlig.

Beplantning eller annen avgrensning må opparbeides slik at mulig adkomst gjennom parsellen for nødvendig vedlikehold og stell av fellesarealer, fasader m.m. beholdes. Slik nødvendig adkomst kan ikke nektes av den enkelte sameier.

Likeså kan den enkelte sameier ikke nekte at sameiet monterer nødvendige felles installasjoner på den del av fellesarealer den enkelte seksjon disponerer i henhold til vedtektene. Dette gjelder så vel hageparseller som terrasser og balkonger.

Om den enkelte sameier ikke holder hageparsellen eller terrasse/balkong i vedtektsfestet stand, kan sameiets styre besørge dette løpende utført og belaste den enkelte sameier for de kostnader dette medfører.

§ 20
Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Seksjonseiere kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Utleie av garasjeplass må kun skje til beboere i Eierseksjonssameiet Frysjaveien 27.
I leiekontrakten må det gjøres tydelig at leieforholdet opphører ved salg av leiligheten. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 21
Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Den enkelte seksjonseier plikter å besørge at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere, samt ikke benytte fellesarealer til lufting. Det er kun anledning til å holde dyr/raser som er egnet i et bofellesskap. Det er ikke tillatt å benytte seksjonens vedtektsfestede rett til fellesarealer til hundegård eller lign. Likeså er antall dyr begrenset til hva som må anses vanlig i en husstand.

§ 22
Kameraovervåkning

Kameraovervåkning av sameiets fellesarealer er tillatt. Styret kan iverksette kameraovervåkning av fellesarealene etter nærmere varsel til seksjonseierne

§ 23
Ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

Seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det (Eierseksjonsloven §25a, første ledd). Sameiet har inngått totalavtale med f irmaet Kjelsås Elektro AS, som omfatter etablering av infrastruktur og oppsetting av ladepunkt på den enkeltes garasjeplass. Infrastruktur er bekostet av sameiet, hvor det etter søknad ble gitt noe støtte fra ENØK. Oppsetting av ladepunkt bekostes av seksjonseier. Seksjonseiere som ønsker oppsatt ladepunkt gjør selv avtale med Kjelsås Elektro AS. https://www.k-e.no E-post: post@k-e.no eller einar@k-e.no Tlf. 22 22 10 40. Adr.: Kjelsåsveien 130A, 0491 Oslo. De som har strømmåler i øvre garasjeplan, kan få laderen direkte tilknyttet egen måler. Styret avgjør hvordan de øvrige foretar betaling for strømbruk til lading. Det er ikke tillatt å benytte andre firmaer så lenge denne avtalen gjelder. Begrunnelse: Vedtektsendring i tråd med endringer i eierseksjonsloven.

§ 24
Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

§ 25
Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk interesse i.

§ 26
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner LOV-2017-06-16-65, sist endret LOV-2020-12-04-137, med virkning fra 01.01.2021.

HUSORDENSREGLER
For
Eierseksjonssameiet Frysjaveien 27

Vedtatt på årsmøtet 15. mars 2018

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

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 i ukedagene; på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås. Dersom arbeider som medfører støy skal foregå over noe tid, bør naboer varsles.

§ 3. Orden i fellesområdene

Private gjenstander (sykler, sportsutstyr, leker, sko, klær og lignende) skal ikke hensettes i oppganger, korridorer og utenfor bodene i kjellerrommene. Unntak er barnevogn, rullestol og andre nødvendige hjelpemidler. Styret har mandat til å få private eiendeler hensatt på disse fellesområdene bortkjørt for eiers regning med en varslingsfrist på 4 uker. Dersom noen trenger midlertidig oppbevaring (inntil 4 uker) i kjeller ved flytting/salg/oppussing av leilighet, kan de kontakte styret. Sakene må da merkes med navn og dato for fjerning.

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

§ 4. Låsing og kameraovervåking (kjeller)

Sameiet har låssystem med kodebrikker for ytterdører, kjellerdører og lås ved garasjeport. Ytterdører og kjellerdører skal alltid være låst, selv for kortere tidsrom. Ytterdører skal ikke åpnes for personer man ikke vet hvem er. Dersom kodebrikker kommer på avveie, skal dette meldes til styret. Det samme gjelder garasjeportåpner. Det er satt opp kameraovervåkning i kjellerbodområdet. Opptak slettes i tråd med personvernlovgivningen.

§ 5. Postkasseskilt og ringeklokketablå

Den enkelte beboer bestiller selv postkasseskilt og navn på ringeklokketablå ifølge standard type skilt og skrifttype. Skilt på ringeklokkatablå settes opp av styret/vaktmester. Grunnet sikkerhet oppfordres det til skilting ved egen inngangsdør.

§ 6. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§7. Avtrekk/lufteventiler

Lufteventiler i vinduer må ikke lukkes, og kjøkkenviften må holdes ren da den regulerer avtrekk både fra bad og kjøkken.

§ 8 . Avfallshåndtering

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Nærmeste gjenbruksstasjon er Grefsen, med innkjøring fra Kapellveien.

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

§ 9. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 10. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal) må godkjennes av sameiermøtet. Montering av markiser/screens/levegger på balkonger/terrasser (og foran vinduer) skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 11. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 12. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 13. Fellesterrassen

Fellesterrassen (inngang B) er tilgjengelig for alle beboere. Vi ber om at det tas hensyn til at det ikke er lydisolert til leilighetene under. Der er ikke strømuttak, men gassgrill kan brukes (se § 11).

§ 14. Gjesteparkering

Sameiet disponerer fire gjesteparkeringsplasser mellom byggene. Disse skal ikke brukes av sameiere/leietakere utover kortidsparkerking (inntil en time).

§ 14. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold, samt straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Lufting skal skje utenfor fellesområdene.

§15. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Dersom dette ikke fører fram, skal det meldes skriftlig til styret dersom styret skal kunne følge det opp. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret.

§ 16. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Info til nye beboere i Sameiet Frysjaveien 27

Vedlagt følger litt praktisk informasjon, samt en oversikt over de avtalene vi har i sameiet.

I henhold til husreglene skal nye beboere oppdatere postkasseskilt og navneskilt på ringeklokke.
Når det gjelder postkasse: her er nødvendig info:

Postkasseskilt:
2 alternativer:
Rune's på Kjelsås.
Farge: hvit
Mål: skiltet bør ideelt sett være 5,8 cm x 9,5 cm
Skilt type: «Postkasseskilt 213»
Pris: ca kr 400,-

www.skiltverket.no -> «Borettslag og sameier»
10% rabatt ved bestilling av postkasseskilt her

Ringeklokkeskilt:
Når det gjelder ringeklokke kan nye beboere sende mail til sameietfrysjaveien27@gmail.com med info om hvilket navneskilt som skal byttes ut og hva som skal stå på det nye. Styret vil så sette opp nytt ringeklokkeskilt ved anledning.

Facebookside:
Sameiet har en egen Facebook gruppe hvor både styret og beboere deler informasjon og stiller spørsmål. Ønsket er at terskelen for å kontakte styret eller hverandre i sameiet skal være lav.
Søk oss opp og be om å bli med i gruppa: «Sameiet Frysjaveien 27»
(https://www.facebook.com/groups/1182246521786020/)

Nyhetsbrev:
Sameiet legger ut nyhetsbrev i beboernes postkasser ved ujevne mellomrom og når vi føler at det er behov for litt felles informasjon. Kopi av disse legges også ut på Facebooksiden.

Velkommen til Sameier Frysjaveien 27!

Vennlig hilsen styret

Service avtaler for Frysjaveien 27

Garasjeportåpner:
Hörman, hver enkelt bestiller selv på tel
Tel: 09920
Type åpner: HSE2868
Faktura: sendes direkte til den som bestiller
Ca NOK 1000,- (2017)

Rørlegger:
Nordre Aker Rør
Tel: 22 58 99 90
Kun serviceavtale. All rørleggerjobb som foretas inne i leilighetene betales av eier av leilighet

Maling, oppussing, flislegging etc:
Frysja Entreprenør v/ Trond
Holder til i underetasjen i Frysjaveien 27 a
Epost: trond@frysjae.no
Telefon: 901 63412

Nøkler:
Nøkkel til hoveddør: kontakt OBOS for bestilling siden dette er systemnøkkel
Epost: oef@obos.no. Pris systemnøkkel ca kr 700,- inkludert gebyr til OBOS. Postforsendelse kommer i tillegg
Nøkler til andre dører (inn til leilighet): Bruk gjerne Runes på Kjelsås, pris sliping av nøkkel: ca kr 130,-

Elektriker:
Robust Elektro v/ Thomas
Epost: thomas@robustelektro.no
Telefon: 916 64080

Postkasseskilt:
2 alternativer:
Rune's på Kjelsås.
Farge: hvit
Mål: skiltet bør ideelt sett være 5,8 cm x 9,5 cm
Skilt type: «Postkasseskilt 213»
Pris: ca kr 400,-

www.skiltverket.no -> «Borettslag og sameier»
10% rabatt ved bestilling av postkasseskilt her

Trening:
Vi har fått en treningsavtale med Avancia i Frysjaveien
Måndlig beløp kr 349,-, beror på at man inngår treningsavtale.
Kontakt Avancia direkte for avtale, oppgi avtalekode SEFRY27
Mer info på http://avanciakjelsas.no/

Vaktmester og Renhold:
Ullevål Vaktmester og Renhold
KUN leverandør på faste tjenester beskrevet i avtale mellom Sameiet Frysjaveien 27 og UVR
Dersom noen ønsker å bestille annen type jobb faktureres det aktuelle kunde/beboer direkte
http://www.uvr.no/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5724
Frysjaveien 27 Sameie

Velkommen til årsmøte i Frysjaveien 27 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 16. april kl. 11:00 og lukker 19. april kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5724

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Frysjaveien 27 Sameie

Sak 1

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 2

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.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak

Dan Dokken velges.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Som protokollvitner foreslås Randi Ervik og Dina Midttun.

Forslag til vedtak

Randi Ervik og Dina Midttun velges.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer som ett underskudd og foreslås ført mot egenekapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 5724 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53.000,-

Styrets innstilling

Styret har justert opp honoraret med en 6% økning fra budsjett og vil fremkomme som ett avvik i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 53.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Personene som er listet opp til valg har meldt sin interesse til å stille til valg.

Roller og kandidater

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

- Torstein Sættem

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

- Annick batamuliza hillestad
- Amy Joanne Coulson

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

- Karine Molandsveen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torstein Lauvstad Sættem	Frysjaveien 27 B
Styremedlem	Elisabeth Skarsbø Moen	Frysjaveien 27 C
Styremedlem	Jeanette Helen Ryen	Ogmunds Vei 16 A
Varamedlem	Amy Joanne Coulson	Frysjaveien 27 C

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

Generelle opplysninger om Frysjaveien 27 Sameie
Sameiet består av 34 seksjoner.
Frysjaveien 27 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990405514, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
59 310

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Frysjaveien 27 Sameie har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

STYRETS ARBEID

Styret har følgende sammensetning:
Styreleder: Torstein Lauvstad Sættem
Styremedlem: Elisabeth Skarsbø Moen
Styremedlem: Jeanette Helen Ryen
Varamedlem: Amy Joanne Coulson

Styret har avholdt fire styremøter dette året.

GENERELT OM STYREARBEIDET

Styret har hatt flere større saker å arbeide med i år, hovedsakelig knyttet til vedlikehold. Styret ser et behov for en langsiktig vedlikeholdsplan slik at vi får en god oversikt over hva som må prioriteres fremover. Styret har laget en prioriteringsliste.

SAKER STYRET HAR ARBEIDET MED

MALING AV FASADE
Sommeren 2023 ble det gjennomført full vask og maling av byggenes fasade. Arbeidet ble utført av Regnbuen Malermesterbedrift, som kom best ut av en sammenligning mellom tre tilbud styret innhentet. Årsmøtet 2023 ba styret om å innhente flere anbud på lån til finansiering av arbeidet, og OBOS bank kom best ut. Lånet som ble tatt opp i OBOS bank var på 1 – en – million kroner.

Regnbuen utbedret skader på mur og treverk, før byggene ble vasket og malt. Regnbuen skal også fuge sprekker mellom balkonger og vegg, men dette ble utsatt på grunn av dårlig vær. Dette følges opp. Styret er godt fornøyd med arbeidet som ble gjort, og det nye styret må følge opp det som gjenstår.

BESKJÆRING AV TRE
Sommeren 2023 ble det felt et stort tre utenfor inngang A, fordi treet hang over strøm- og signalførende kabler. Treet vokste også inn på veggen til bygg A/B og utgjorde et hinder for arbeidet med å rehabilitere fasaden. Treet sto på sameiets grunn, og tillatelse til felling ble innhentet fra Oslo kommune. Arbeidet ble gjennomført av en profesjonell trefeller. Også her ble det hentet inn tilbud fra tre tilbydere og den billigste ble valgt.

HEKK
Det ble plantet nye busker utenfor bygg C våren 2022. Plantene tålte ikke sterk sol og tørke, og plantene som døde ble fjernet. Styret har jobbet med en plan for oppgradering av uteområdene. Styret har jobber med at hekken utenfor oppgang C skal fjernes og erstattes med trær, i tråd med opprinnelig utomhusplan. Foran bygg A/B, skal det settes opp et gjerde, som skal hindre at snø måkes inn på sameiets område og som tetter igjen for vinduer/lysgrav foran vinduene i underetasjen. Trær utenfor bygg A/B vil vokse inn i fasaden og fjerne utsyn for beboere som bor over. Det blir kalt inn til beboermøte for å involvere sameiet i disse planene.

VARMEKABLER
Varmekablene som ligger under nedkjøringen til garasjen ble i desember 2022 erstattet med nye. I forbindelse med dette arbeidet ble det også lagt ny asfalt, og den samlede utgiften var på om lag 100 000 kroner. Det viste seg ganske raskt at varmekablene ikke fungerte etter hensikt. Flere rapporterte om for stor avstand mellom sporene (som tines), og at mange derfor ikke kom seg ut av garasjen. Kjelsås Elektro hvedet at kablene var lagt i tråd med standard. Styret engasjerte derfor en uavhengig kontrollør, for å undersøke saken. Kontrolløren kom fram til at Kjelsås Elektro har lagt kablene for bredt, og Kjelsås Elektro har erkjent at det ble gjort en feil. Kjelsås Elektro påtar seg kostnadene ved å legge nye varmekabler og asfalt.
Styret har også bedt Kjelsås Elektro dekke ekstra kostnader som sameiet har hatt til strøing og måking, som følge av at varmekablene ikke har fungert. Denne saken er fortsatt uavklart.

Behov for økt kapasitet i strømforsyningen. I forbindelse med befaringen med Kjelsås Elektro, ble vi gjort oppmerksomme på at den nåværende strømforsyningen til byggene ikke har tilstrekkelig kapasitet. Det er behov for å rydde opp i det elektriske anlegget, samt legge inn mer strøm for å få utført arbeidene med å få kablene til å fungere. Det er også nødvendig om det skal monteres nye ladere til el-bil i garasjen. Styret ser på kapasitetsforbedring som viktig, og noe som bør prioriteres i 2024. Kostnaden er anslagsvis 100 000 kroner.

VVS
I 2023 ble det oppdaget at temperaturen på varmtvannet var unormalt lav. Lav tempertur er forbundet med økt risiko for oppblomstring av bakterier som legionella, og styret engasjerte derfor rørlegger for en grundig sjekk av varmtvannsberederne. De fant at flere av kolbene i berederne var røket. Mithassel Ingeniør og rørleggerbedrift A/S utbedret feilen, og erstattet alle kolbene i alle tre berederne. Varmtvannsberederne fungerer nå som de skal, og temperaturen på varmtvannet ligger på et riktig nivå.

RADON
I 2020 ble det målt for høye radonverdier i flere av seksjonene i underetasjen i bygg 27 A/B. Etter at styret iverksatte tiltak, viste en ny måling at radonproblemet kun gjaldt næringslokalene i kjelleren i bygg A/B. Våren 2023 ble det gjort en befaring av Radonsikring AS, og det ble da klart at det mangler tilluftsrør inn til kjeller. Når det kun er avtrekk, og det ikke tilføres frisk luft, skapes et undertrykk som trekker radongass opp fra grunnen. Det ble lagt inn et rør som gir tilluft/frisk luft inn i kjelleren. Vi gjennomfører nå en ny måling i næringslokalene, for å se om det vi har gjort er tilstrekkelig. Styret kommer tilbake til sameiets beboere med mer informasjon, når resultatet fra radonmålingen er kjent.

FERDIGATTEST
Sameiet har startet med å sette i gang en prosess for å få en ferdigattest på byggene, da sameiet fortsatt bare har en midlertidig brukstillatelse. Det er opprettet kontakt med arkitekt Kai Robert Gundersen, hos Make arkitektkontor, som er villig til å ta på seg oppdraget. Han er godt kjent med saken og har jobbet med et tidligere styre i sameiet om det samme, men den prosessen ble ikke fulgt godt nok opp.

GARASJE

På grunn av slitasje er det flere steder i dekket/gulvet i garasjen hull i asfalt og i membran. Dette fører til at vann trenger ned i dekket (det vil si etasjeskillet mellom etasjene i garasjen). Ved snøsmelting eller ved regnvær drypper det vann ut flere steder og det renner vann ned i underetasjen. Det er hentet inn et tilbud på en tilstandsrapport for bygget, men denne var ganske kostbar. Styret vil derfor høre om det er mulig å få laget en tilstandsrapport kun på garasje og dekket i garasjen.

DUGNAD
Etter noen år med koronaløsning, ble det i 2023 arrangert ordinær dugnad. Det ble lagt inn en solid innsats, og alt som sto på listen over arbeidsoppgaver ble fullført. Det var dessuten en fin dag, med grilling, flott vær og gode tilbakemeldinger. Styret legger opp til ny dugnad, med minst like god oppslutning som i fjor.

DIGITALISERING
Styret bruker nå Styrerommet.no, en digital plattform for styrearbeid levert av OBOS. Styret har digitalisert alle avtaler med de ulike aktørene vi samarbeider med, og alle saker og henvendelser blir lagret på Styrerommet. Styrets nye e-postadresse er frysjavn27@styrerommet.no. Vibbo.no er en annen tjeneste som sameiet tar i bruk, hvor vi ber alle registrere seg med e-postadresse og telefonnummer. Dette er viktig for styrets arbeid fremover, og for at beboere skal holdes orientert om beskjeder fra styret.

ÅRSMØTE
Etter ønsker fra beboere, ble årsmøtet 2023 arrangert på ordinær form. Møtet ble avholdt 18. april 2023 i kjelleren i bygg A/B i næringslokalene til Frysja entreprenør og Tømrerfimra Ryen & Co AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbytte og lavere rentebane enn budsjettert..

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.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 813 436.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 621 500 til vedlikehold.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frysjaveien 27 Sameie.

Lån
Frysjaveien 27 Sameie har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets 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,

Penneo Dokumentnøkkel: 0F7D5-3AVEG-HPOGK-LPMGZ-E0I1W-CCBEL

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0F1Z5-3AVEG-HPOGK-LPMGZ-E0I1W-CCBEL

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27
ORG.NR. 990 405 514, KUNDENR. 5724

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 563 960	1 480 368	1 564 000	1 650 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 563 960**	**1 480 368**	**1 564 000**	**1 650 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 000	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-9 585	-6 941	-7 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-86 833	-83 480	-87 000	-92 500
Konsulenthonorar	6	-4 111	-15 287	-5 000	-5 000
Kontingenter		0	0	-1 550	0
Drift og vedlikehold	7	-1 415 866	-484 192	-1 136 500	-621 500
Forsikringer		-135 793	-123 869	-135 000	-149 500
Kommunale avgifter	8	-205 520	-183 719	-198 200	-252 850
Energi/fyring		-201 067	-265 012	-320 000	-223 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 168	-170 101	-176 000	-216 000
Andre driftskostnader	9	-212 782	-200 122	-229 000	-232 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 529 773**	**-1 589 773**	**-2 352 250**	**-1 857 900**
DRIFTSRESULTAT		**-965 813**	**-109 405**	**-788 250**	**-207 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 805	11 422	0	0
Finanskostnader	11	-62 792	-27 950	-82 000	-119 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-35 987**	**-16 528**	**-82 000**	**-119 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 001 800**	**-125 933**	**-870 250**	**-326 900**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-183 303	-125 933		
Udekket tap		-818 497	0		

EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27
ORG.NR. 990 405 514, KUNDENR. 5724

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		88	2 428
Forskuddsbetalte kostnader		52 865	47 718
Driftskonto OBOS-banken		298 852	542 780
Sparekonto OBOS-banken		615 030	306 356
Sparekonto OBOS-banken II		2 091	2 036
SUM OMLØPSMIDLER		**968 925**	**901 318**
SUM EIENDELER		**968 925**	**901 318**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	183 303
Udekket tap	12	-818 497	0
SUM EGENKAPITAL		**-818 497**	**183 303**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 631 933	549 399
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 631 933**	**549 399**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 217	15 860
Leverandørgjeld		65 271	118 245
Påløpte renter		10 625	188
Påløpte avdrag		2 772	0
Påløpte kostnader		28 605	34 323
SUM KORTSIKTIG GJELD		**155 489**	**168 616**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**968 925**	**901 318**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Frysjaveien 27

Torstein Lauvstad Sættem/s/ Jeanette Helen Ryen/s/ Elisabeth Skarsbø Moen/s/

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	1 434 252
Vedlikeholdsfond	90 960
Garasje	38 748
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 563 960**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 585.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 111
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 111**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Regnbuen Malermesterbedrift AS	-1 055 383
Drift/vedlikehold bygninger	-143 116
Drift/vedlikehold VVS	-41 224
Drift/vedlikehold elektro	-80 286
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 766
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 184
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 735
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 994
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 179
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 415 866**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-124 742
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-80 650
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-205 520**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 916
Vaktmestertjenester	-184 650
Renhold ved firmaer	-14 292
Andre fremmede tjenester	-491
Trykksaker	-755
Andre kontorkostnader	-355
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 842
Velferdskostnader	-2 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-212 782**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 982
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 729
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	304
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 628
Andre renteinntekter	1 162
SUM FINANSINNTEKTER	**26 805**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-38 957
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 835
SUM FINANSKOSTNADER	**-62 792**

NOTE: 12
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: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-600 000	
Nedbetalt tidligere	50 601	
Nedbetalt i år	11 326	
		-538 073
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,98 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-1 100 000	
Nedbetalt i år	6 140	
		-1 093 860
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 631 933**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90440593. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2012 - 2012	Maling og utskift avløprsrør	Maling av utvendige vegger mot gårdsplass. Utskifting av avløpsrør i garasjen fra plast til støpejern.
2008	1 årsbefaring	1 års befaring gjennomført 10. januar med Ole Petter Røgeberg fra Taksthuset AS, og fra utbygger Berg bygg AS ved Snorre Berg, og Stilla AS ved Jørgen Nørstenæs.
2007	Innstallert sensorer i gangene.	
2005 - 2006	Innflyttning	Førstegangs innflyttning høsten 2005. Andre byggetrinn innflyttning våren 2006

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 16.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.04.24
Selskapsnummer: 5724 **Selskapsnavn:** Frysjaveien 27 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 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Dan Dokken velges.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Randi Ervik og Dina Midttun velges.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 53.000,-

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Torstein Sættem

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Annick batamuliza hillestad
- ☐ Amy Joanne Coulson

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Karine Molandsveen

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 2024 for Frysjaveien 27 Sameie

Organisasjonsnummer: 990405514
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. april kl. 11:00 til 19. april kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 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: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak:
Dan Dokken velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling
Som protokollvitner foreslås Randi Ervik og Dina Midttun.

Forslag til vedtak:
Randi Ervik og Dina Midttun velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer som ett underskudd og foreslås ført mot egenekapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53.000,-

Styrets innstilling
Styret har justert opp honoraret med en 6% økning fra budsjett og vil fremkomme som ett avvik i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 53.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Personene som er listet opp til valg har meldt sin interesse til å stille til valg.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Torstein Sættem (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torstein Sættem

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Amy Joanne Coulson (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Annick batamuliza hillestad
Amy Joanne Coulson

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Karine Molandsveen (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karine Molandsveen

Etter årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Torstein Sættem	2024 - 2026
Styremedlem	Amy Joanne Coulson	2024 - 2026
Styremedlem	Karine Molandsveen	2024 - 2025

Dan Dokken/s/
Møteleder

Randi Ervik/s/
Protokollvitne

Dina Midttun/s/
Protokollvitne

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/ANNIKEN HØIBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0038/25
Vår referanse: 3663859/25627360
Bestilling: C3 2025-01-29 (4) 133

Dato
29.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
66817	105	7.10.2005	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	310	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

TINGLYST
DOKNR.: 66817
7 OKT 2005
OSLO SKIFTERETT

Begjæringsskjemaet sendes til:
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Vahlsgt 1,
0187 OSLO

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	59	310		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
929 533 488	Stilla AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	570	B	11	B	366	"	21	B	600	"	31	B	684	"
2	B	373	"	12	B	497	"	22	B	355	"	32	B	682	"
3	B	509	"	13	B	461	"	23	B	483	"	33	B	916	"
4	B	491		14	B	570	B	24	B	895	"	34	N	234	
5	N	600	B	15	B	373	"	25	B	684	"	35			
6	N	596	B	16	B	509	"	26	B	682	"	36			
7	B	570	B	17	B	564	"	27	B	916	"	37			
8	B	373	"	18	B	366		28	B	684	"	38			
9	B	509	"	19	B	497		29	B	682	"	39			
10	B	564	"	20	B	461	"	30	B	916	"	40			
SUM BRØK		5155		SUM BRØK		4664		SUM BRØK		6897		SUM BRØK		2282	2516

SUM BRØK (TELLERE) 18998 = **NEVNER I SAMLEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 66817 Tinglyst: 07.10.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av tre ark, kreves imidlertid signering også her.

Jørgen Nørstenæs

Side 1 av 3

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

MOTTATT
11 JULI 2005
BYGNINGSETATEN

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
og
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [1]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [2]
Oslo 07.05.-05		Jørgen Nørstenæs	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

MOTTATT
11 JULI 2005
BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/66817/105
Uthentet 2025-01-29 12:03

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
59	310		1-34	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
5/10. 2005	Bin Daniel	Plan- og bygningsetaten

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Jørgen Nørstenæs

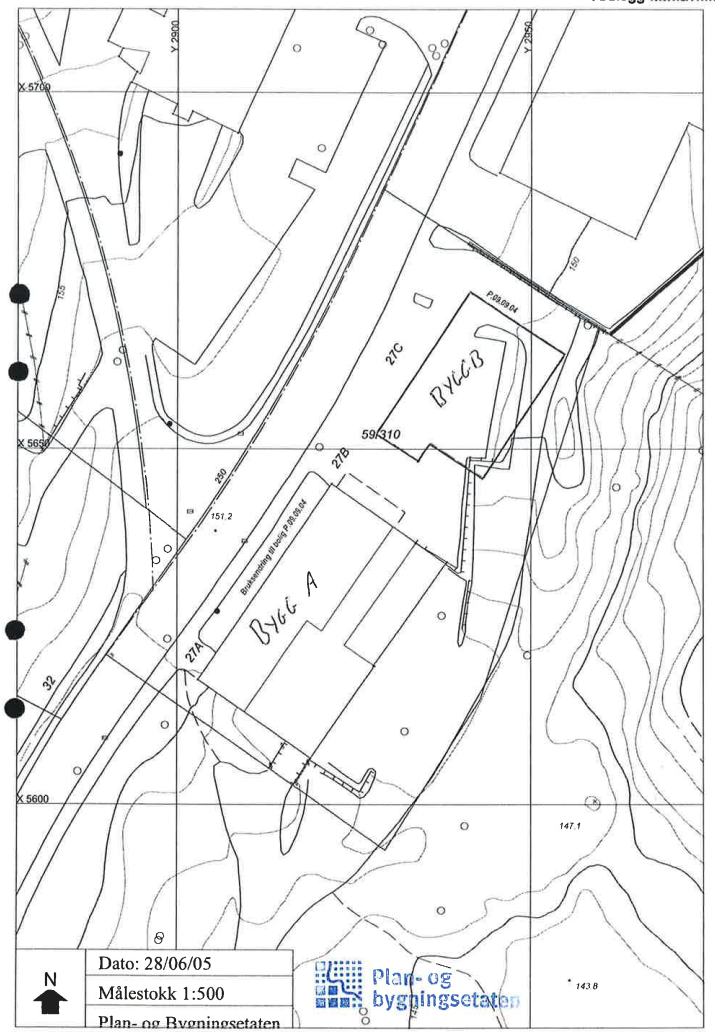
© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/66817/105
Uthentet 2025-01-29 12:03

MOTTATT
11 JULI 2005
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

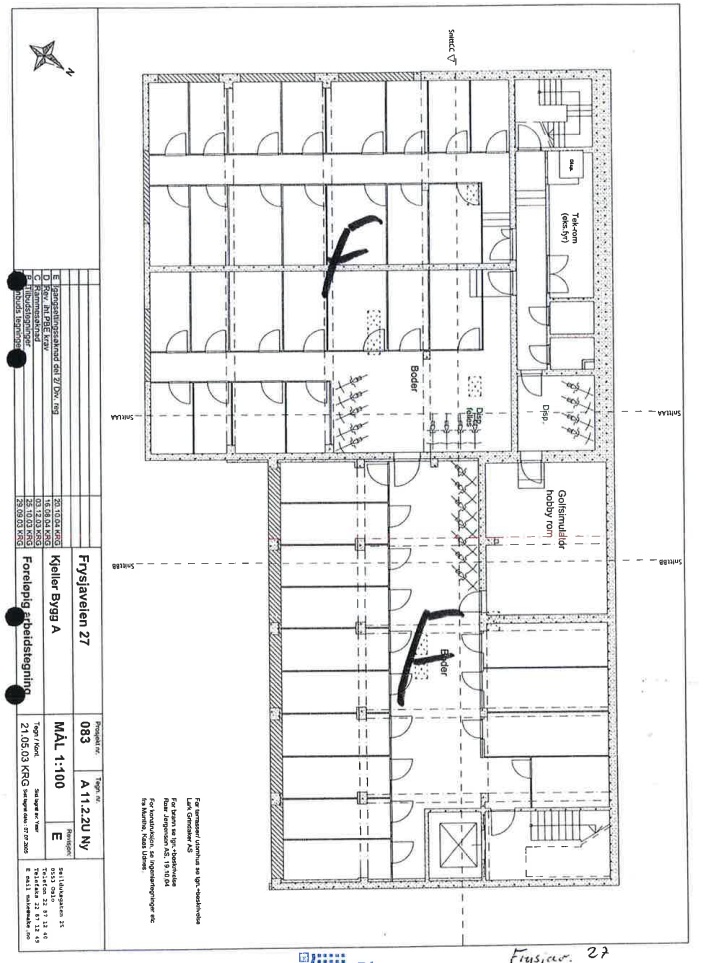
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/66817/105
Uthentet 2025-01-29 12:03

Vedlegg 1 av 13



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/66817/105
Uthentet 2025-01-29 12:03

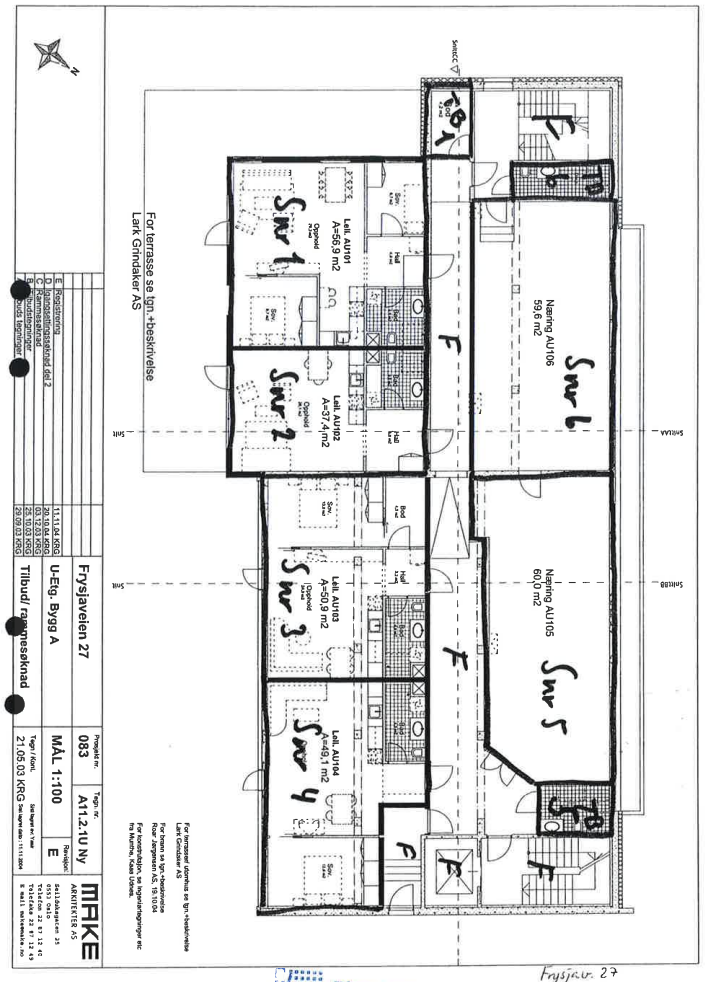
Vedlegg 2 av 13



Frysjav. 27
Gnr 59 Bnr 310
Plan: Kjeller BYGG A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/66817/105
Uthentet 2025-01-29 12:03

Vedlegg 3 av 13



Plan- og bygningsetaten

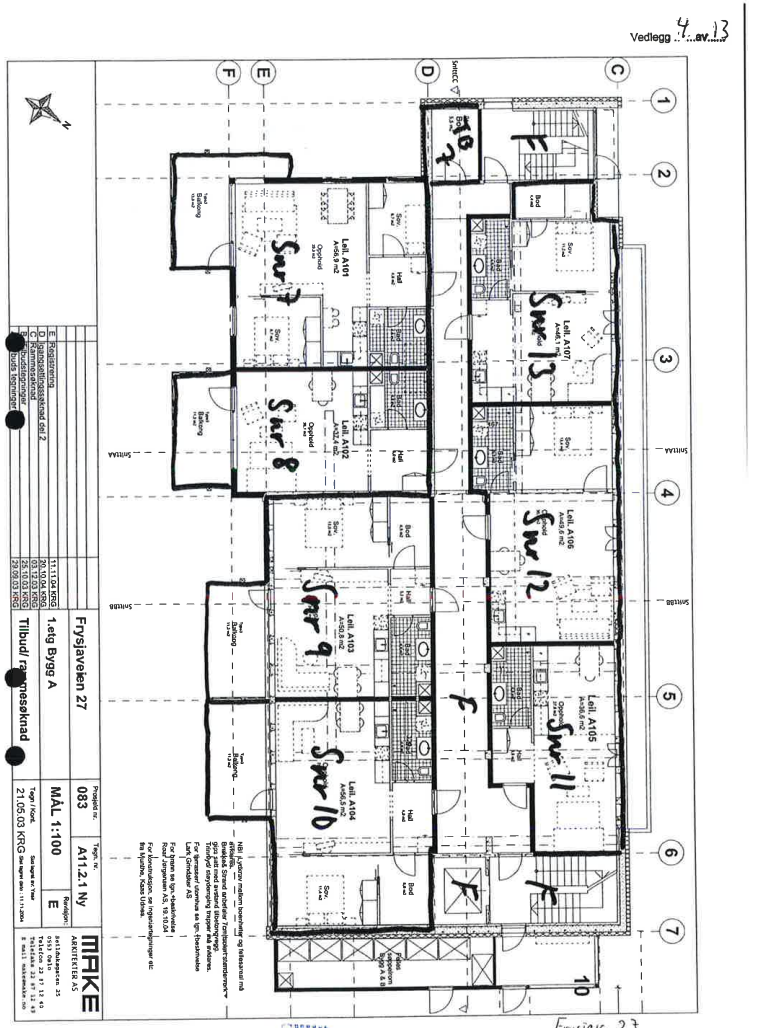
Prosjekt nr.	083	Tegn. nr.	A11.2.1U Ny
Prosjekt:	Frysjavegen 27		ARKITEKTER AS
Rev.	Beskrivelse		
E	Rapportering	11.11.04 KRG	
D	Søknadsdokumentasjon del 2	29.10.04 KRG	
C	Rammesøknad	03.12.03 KRG	
B	Endringer	25.10.03 KRG	
A	Endringer	25.10.03 KRG	
	Tilbud/ rammesøknad	29.09.03 KRG	
Målestokk:	MÅL 1:100	Rev.:	E
Tegn./ Kontr.	21.05.03 KRG	Sist tegnet/ kontr.	11.11.2004

U-Etg. Bygg A

Snittene se tgn. +beskrivelse
Lark Grindaker AS
For terrasser utenfor se tgn. +beskrivelse
Lark Grindaker AS
For bæresystem se tgn. +beskrivelse
Roar Jørgensen AS, 19.10.04
For konstruksjon, se ingeniørtegninger etc
fra Multiflex, Kaare Lützen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/66817/105
Uthentet 2025-01-29 12:03

Vedlegg 4 av 13

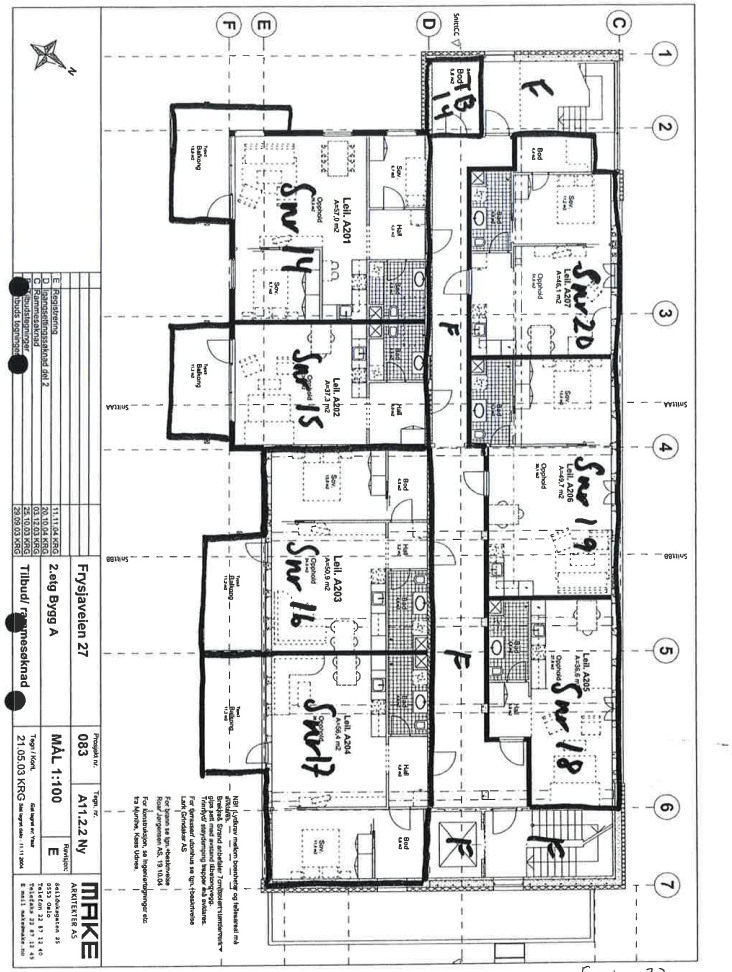


Plan- og bygningsetaten

Prosjekt nr.	083	Tegn. nr.	A11.2.1 Ny
Prosjekt:	1.etg Bygg A		ARKITEKTER AS
Rev.	Beskrivelse		
E	Rapportering	11.11.04 KRG	
D	Søknadsdokumentasjon del 2	29.10.04 KRG	
C	Rammesøknad	03.12.03 KRG	
B	Endringer	25.10.03 KRG	
A	Endringer	25.10.03 KRG	
	Tilbud/ rammesøknad	29.09.03 KRG	
Målestokk:	MÅL 1:100	Rev.:	E
Tegn./ Kontr.	21.05.03 KRG	Sist tegnet/ kontr.	11.11.2004

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/66817/105
Uthentet 2025-01-29 12:03

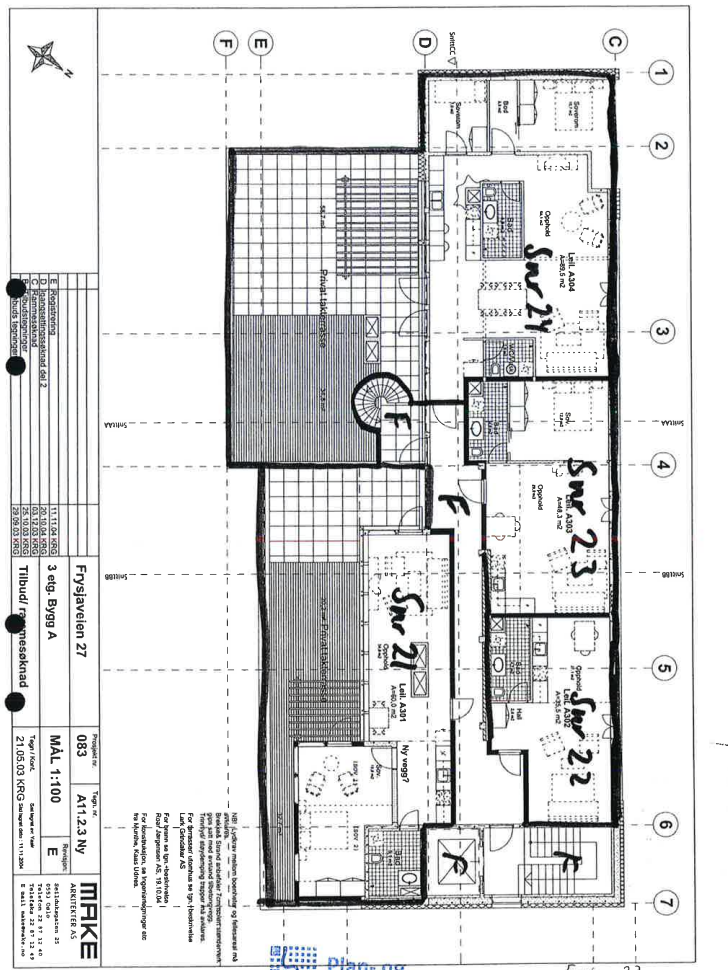
Vedlegg 5 av 13



Plan- og bygningsetaten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/66817/105
Uthentet 2025-01-29 12:03

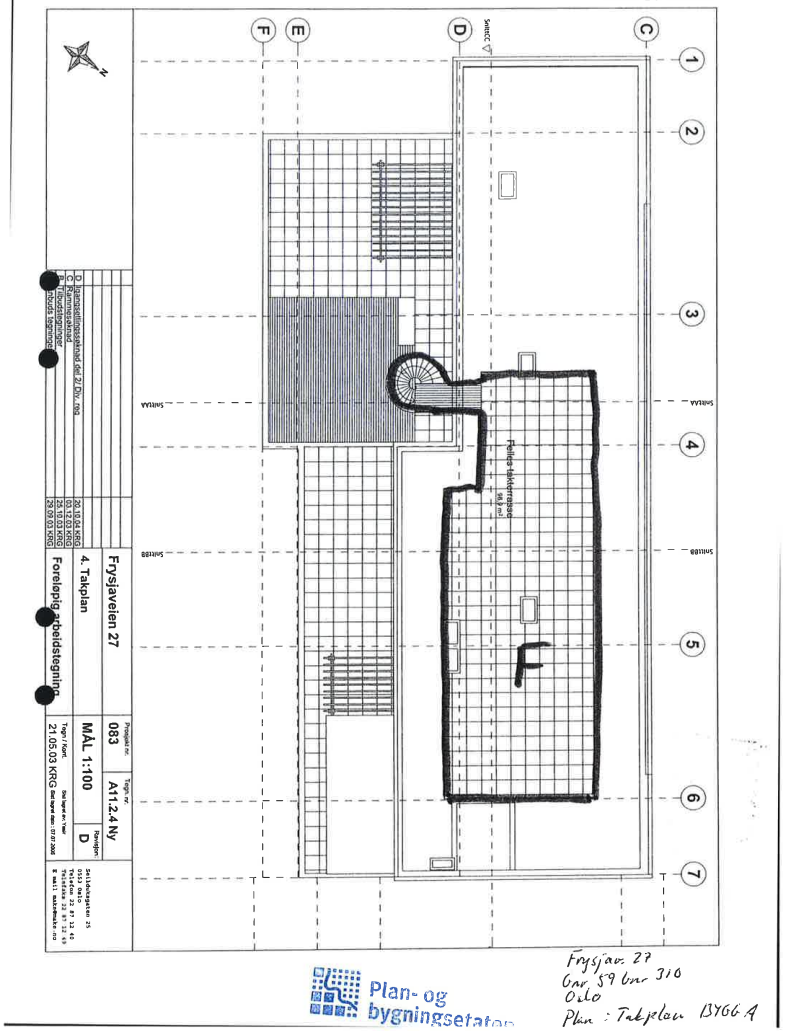
Vedlegg 6 av 13



Plan- og bygningsetaten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/66817/105
Uthentet 2025-01-29 12:03

Vedlegg 7 av 13

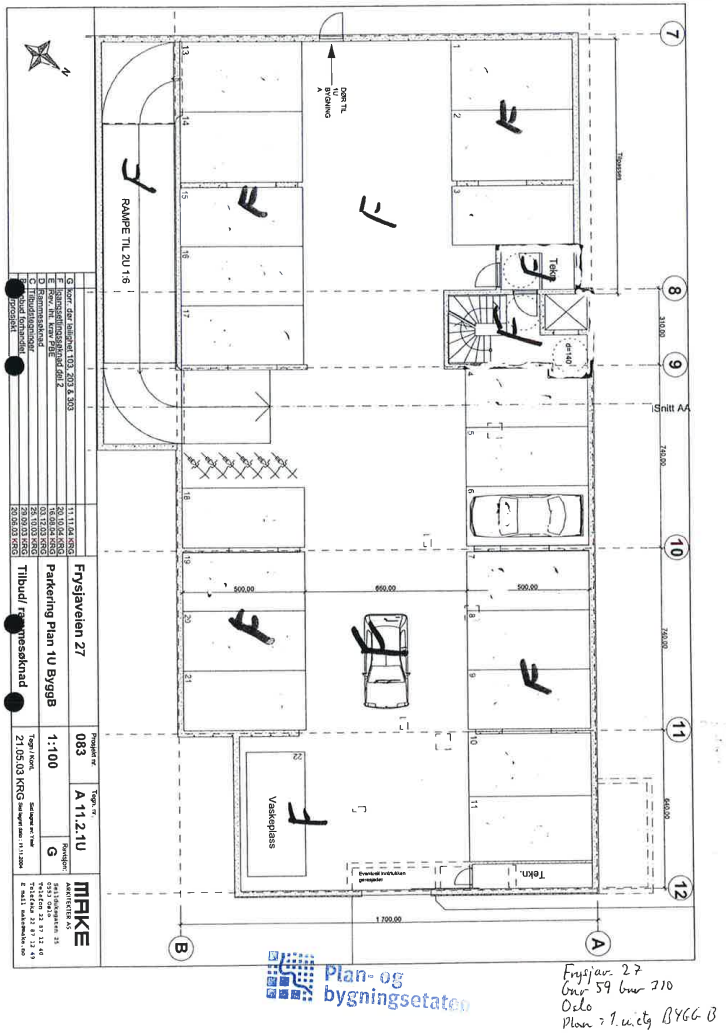


Plan- og bygningsetaten

Frysjav. 27
Gnr 59 bnr 310
Oslo
Plan : Takplan BYGG A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/66817/105
Uthentet 2025-01-29 12:03

Vedlegg 8 av 13

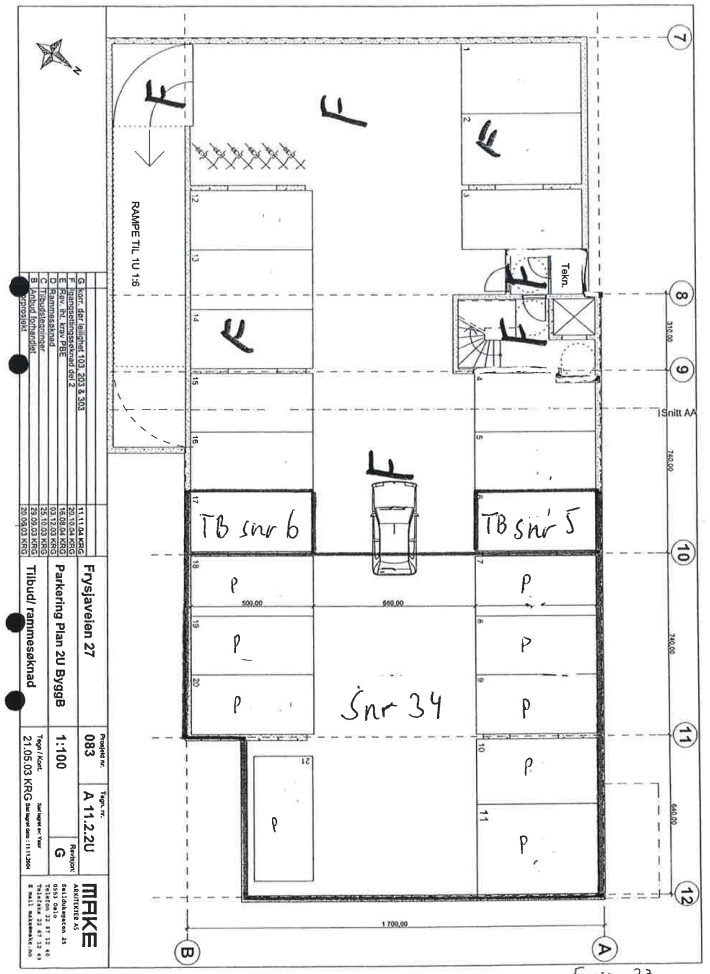


Plan- og bygningsetaten

Frysjav. 27
Gnr 59 bnr 310
Oslo
Plan : 1. u.etg BYGG B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/66817/105
Uthentet 2025-01-29 12:03

Vedlegg 9. av 13

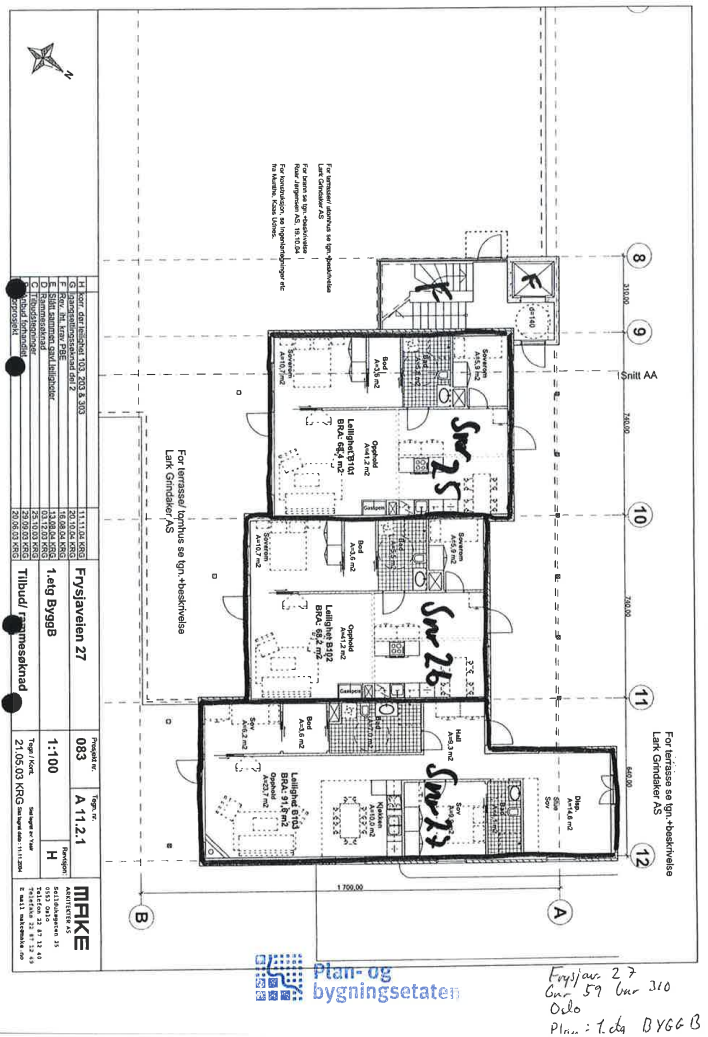


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/66817/105
Uthentet 2025-01-29 12:03

MOTTATT
26 SEPT. 2005
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/66817/105
Uthentet 2025-01-29 12:03

Vedlegg 10 av 13

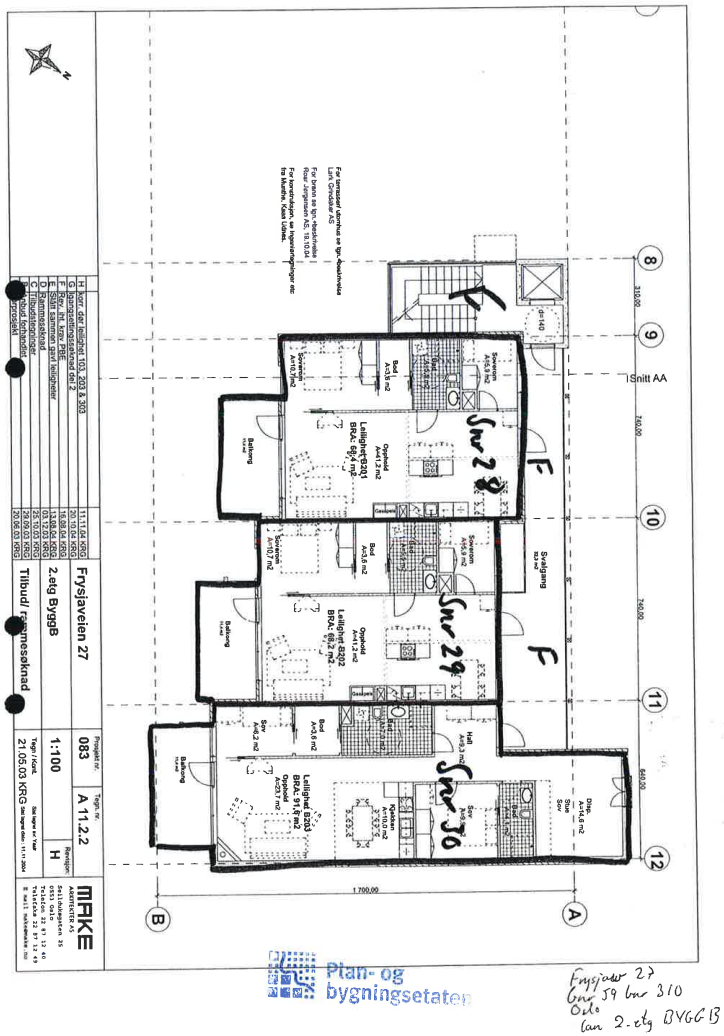


Plan- og bygningsetaten

Frysjaveien 27
Gnr 59 bnr 310
Oslo
Plan: 1.etg BYGG B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/66817/105
Uthentet 2025-01-29 12:03

Vedlegg 11 av 13

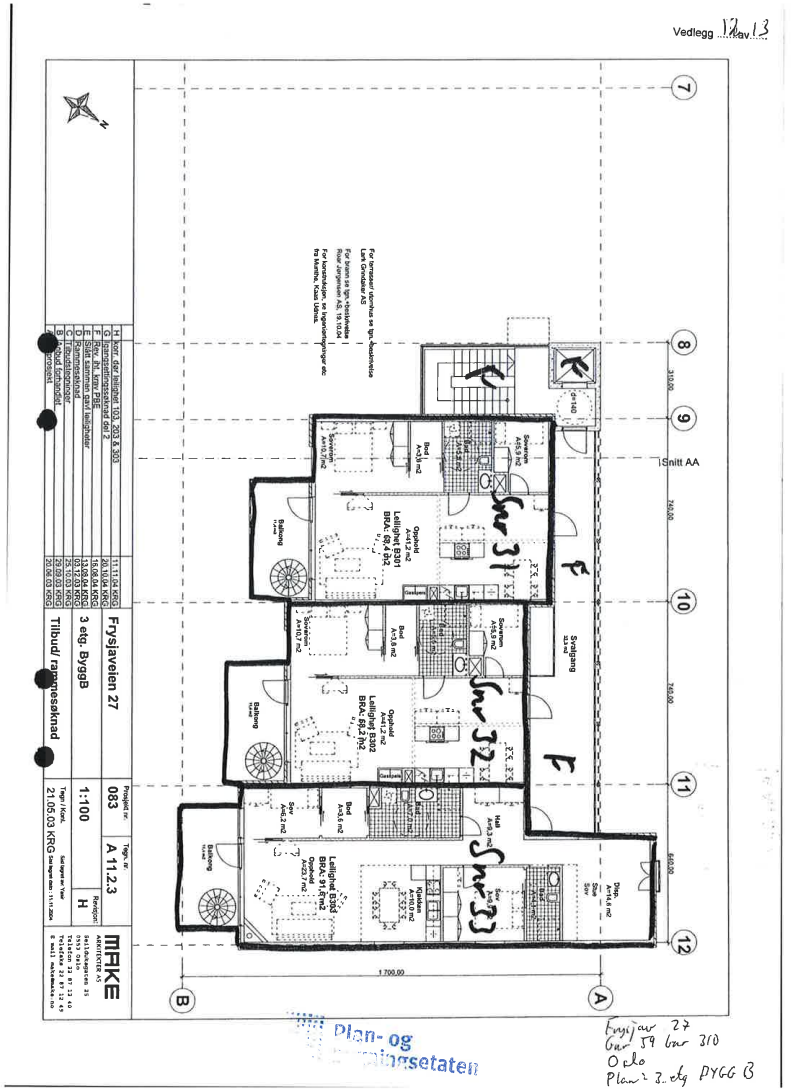


Plan- og bygningsetaten

Frysjaveien 27
Gnr 59 bnr 310
Oslo
Plan: 2.etg BYGG B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/66817/105
Uthentet 2025-01-29 12:03

Vedlegg 12 av 13

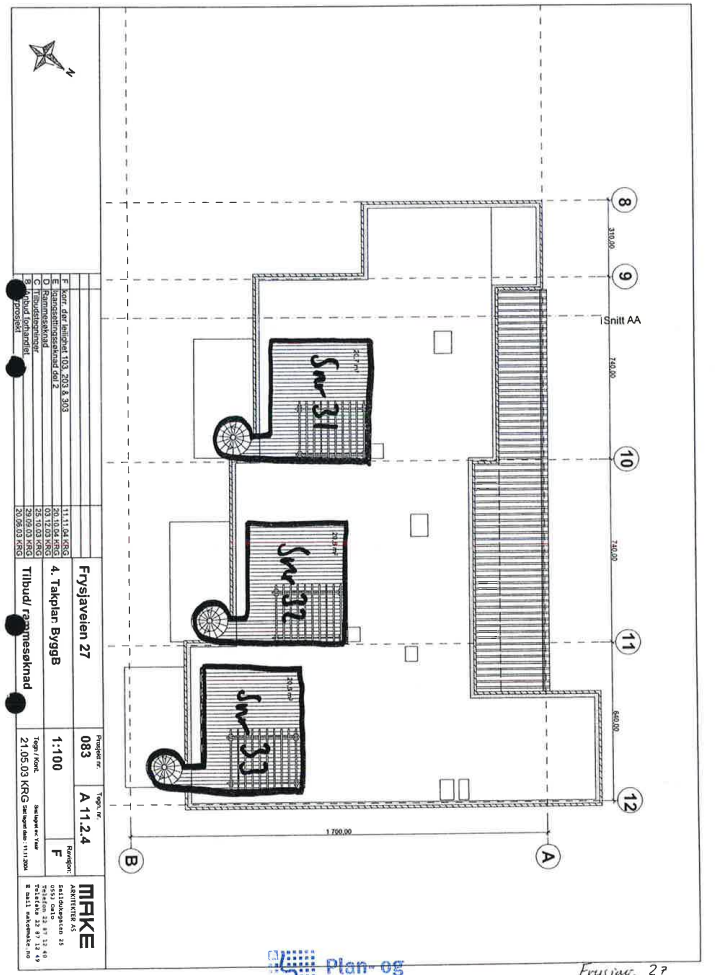


Plan- og bygningsetaten

Frysjav. 27
Gnr 59 Bnr 310
Oslo
Plan: 3. etg BYGG B

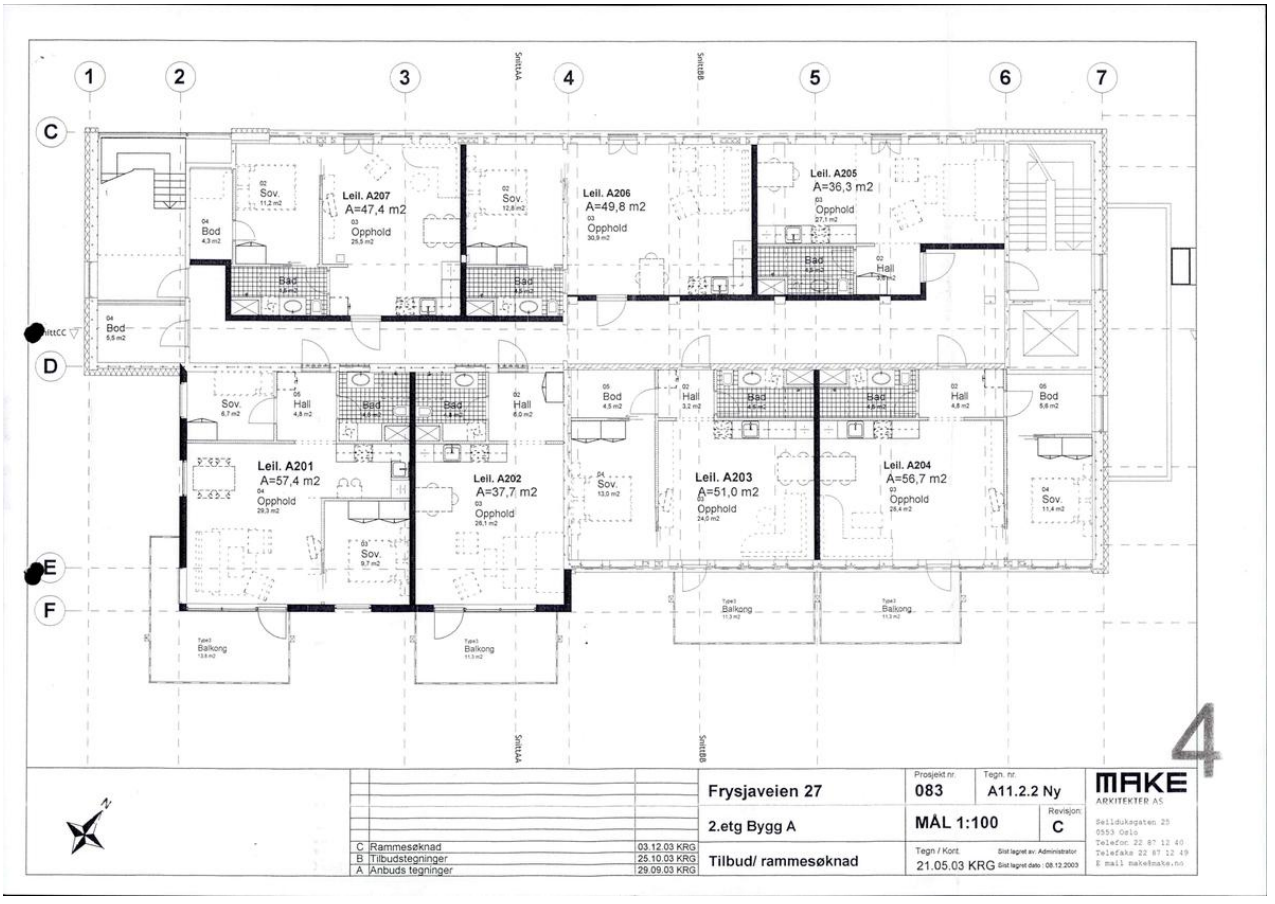
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/66817/105
Uthentet 2025-01-29 12:03

Vedlegg 13 av 13



Plan- og bygningsetaten

Frysjav. 27
Gnr 59 Bnr 310
Oslo
Plan: 4. (tak.) BYGG B



C	Rammesøknad	03.12.03 KRG
B	Tilbudstegninger	25.10.03 KRG
A	Anbuds tegninger	29.09.03 KRG

Frysjaveien 27

2.etg Bygg A

Tilbud/ rammesøknad

Prosjekt nr.: 083

Tegn. nr.: A11.2.2 Ny

MÅL 1:100

Revisjon: C

Tegn / Kont.: 21.05.03 KRG

Sist lagret av: Administrator

Sist lagret dato: 08.12.2003

MAKE
ARKITEKTER AS
Selldukagaten 25
0553 Oslo
Telefon 22 87 12 40
Telefaks 22 87 12 49
E mail make@make.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Make arkitekter as
Seilduksgata 25
0553 OSLO

19 SEPT. 2005
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200404017-27 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Silje Hoftun | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRYSJAVEIEN 27	Eiendom:	59/310/0/0
Tiltakshaver:	Stilla AS v/Jørgen Nørstenæs	Adresse:	Drammensveien 35, 0271 OSLO
Søker:	Make arkitekter as v/Kai Robert Gundersen	Adresse:	Seilduksgata 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FRYSJAVEIEN 27, BRUKSENDRING BYGG A, MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE MED DISPENSASJON

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for:
X følgende deler av tiltaket:

Bygg A med tilhørende underjordisk parkering. Brukstillatelsen gjelder ikke for heis. Denne kan først tas i bruk når driftstillatelse foreligger fra heisavdelingen i Plan- og bygningsetaten.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen mars 2006.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

Dispensasjon fra §10 i reguleringsbestemmelsene (S-4062)
Det søkes om dispensasjon fra §10 i reguleringsbestemmelsene hvor det kreves at *"før det gis brukstillatelse skal eksisterende vei til planområdet gjennom regulert friområde opparbeides som grøntareal"*.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 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

Som særlig grunn oppgis at det vil være nødvendig med tilgjengelighet via den eksisterende veien på nedsiden av tomten i ca. to måneder til, da bygg B (jfr. saksnr. 200404730) fortsatt er under oppføring. Dette medfører at friområdet ikke kan ferdigstilles ennå. Forslagsstiller erklærer at om ca. to-tre måneder vil hele arealet, inklusive friområdet på nedsiden av bygg A og B ferdigstilles.

Plan- og bygningsetatens vurdering av dispensasjonssøknaden: Intensjonen bak kravet fremsatt i § 10 er å sikre at den delen av friområdet i sør som i dag er opparbeidet som atkomstvei til planområdet, tilbakeføres til friområde i henhold til gjeldende regulering. Plan- og bygningsetaten har imidlertid forståelse for at atkomstveien må benyttes for å ferdigstille bygg B, da kjøreatkomst fra det øvre lokket ikke gir tilstrekkelig tilgang til arealer på østsiden av bygget. Ved å knytte kravet i § 10, om opparbeidelse av friområdet, til midlertidig brukstillatelse for bygg B, anses intensjonene bak reguleringsbestemmelsen likevel ivaretattt.
Konklusjon: Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra §10 i reguleringsbestemmelsene og kan med dette gi midlertidig brukstillatelse for bygg A, med unntak av heis. Krav fremsatt i § 10 må imidlertid være gjennomført før midlertidig brukstillatelse for bygg B gis.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

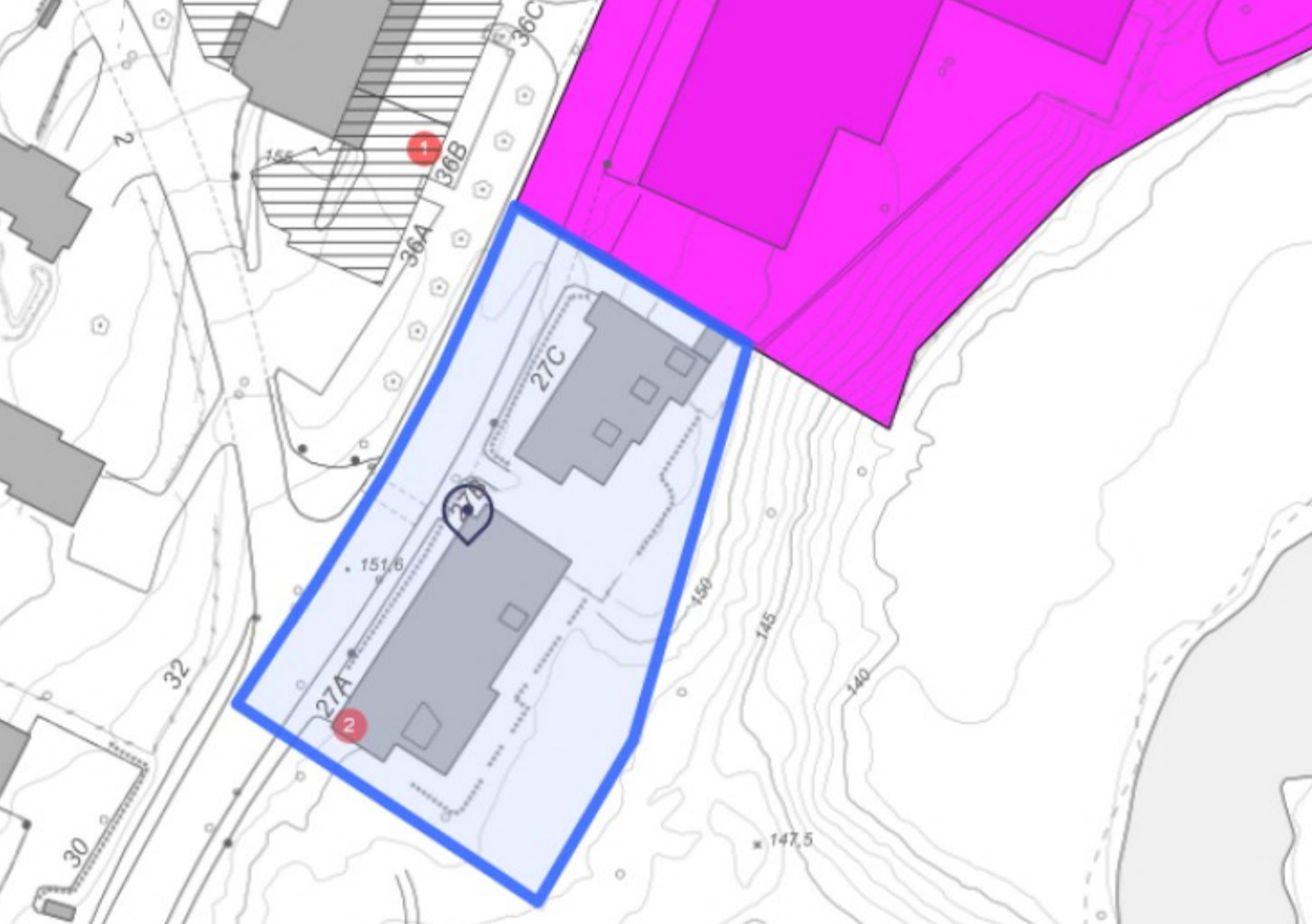
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3

Rune Breivik
For avdelingsenhetsleder

Silje Hoftun
saksbehandler

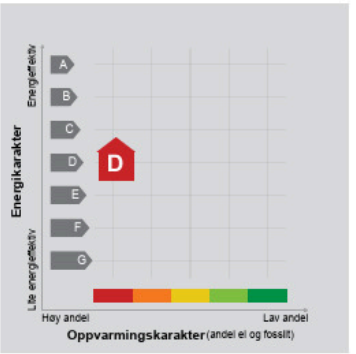
Kopi til:
Marina Tekn. Kjem. Fabrikk AS, Drammensveien 35, 0271, OSLO


Friområde
Park
S-1884, 13.11.73
Byggeområde
for bolig
Maks. T-BRA=3630m2
S-4062, 14.4.04
Se reg.best.
Byggegrense
Ges.h. c+161.5°
Evt. parkering
T3
Torg
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
Fortau S-4958
Kjørebane
Fortau S-4062
Byggegrense
Maks. c+177.5
Maks. c+171.5
Bygg
Bygg
Bygg


36C
36B
36A
27C
27A
32
30
151.6
147.5
150
145
140

ENERGIATTEST

Adresse	Frysjøvelen 27B
Postnummer	0884
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	310
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80163304
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2024-45548
Dato	31.10.2024



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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	2005
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Frysjaveien 27B

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.)	720 elever, 35 klasser	16 min / 1.2 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	726 elever, 37 klasser	20 min / 1.5 km
Korsvoll skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	22 min / 1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	725 elever, 40 klasser	9 min / 0.6 km
Nordberg skole (8-10 kl.)	497 elever, 27 klasser	6 min / 2.8 km
Nydalen videregående skole	960 elever	24 min / 1.9 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	4 min / 3.1 km

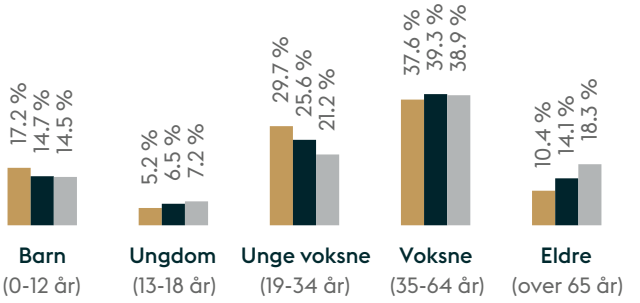
Offentlig transport

Kjelsås stasjon	Linje RE30, R31	14 min / 1 km
Grefsen stadion	Linje 11, 12	15 min / 1.1 km
Tåsen	Linje 5	23 min / 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min / 7.7 km
Oslo Gardermoen		38 min

Barnehager

Engebråten barnehage (1-5 år)	72 barn	9 min / 0.6 km
Stilla barnehage (1-5 år)	38 barn	11 min / 0.8 km
Korsvolltoppen barnehage (1-5 ...	53 barn	14 min / 1.1 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Solligrenda balløkke	8 min
Engebråten skole - idrettshall	9 min
Avancia Xpress Kjelsås	4 min
EVO Frysja	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0038/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frysjaveien 27B 0884 OSLO

Betegnelse: Gnr 59, bnr 310, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no